

Datum: 14.02.2024
Az.: 08-02-24/01876
Geschäftsnummer des Gerichts: 30 K 47/23

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend den 1/3 Miteigentumsanteil an dem landwirtschaftlichen Grundstück,
eingetragen im Grundbuch von Dassow Blatt 5056,
in 23942 Dassow, OT Prieschendorf



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 22 Seiten und 6 Anlagen mit 11 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger
Rasgrader Straße 12 - 17034 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 450 46 74
0172 / 205 73 70
Fax: 0395 / 450 46 75
E-mail: J.Berger-NB@t-online.de
Internet: www.berger-immowert.de



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie
Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
Steuernummer: 072/205/02818
USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

1/3 Miteigentumsanteil am Grundstück:

Grundbuch: Dassow, Blatt 5056, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung: Prieschendorf
Flur: 1
Flurstücksnummer: 229
Größe: 7.500 m²
Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche
(entsprechend Grundbuchauszug) Scheerwisch
Objekt: landwirtschaftliche Fläche, Ackerland, Grünland, Feldgehölz
PLZ/Ort: 23942 Dassow, OT Prieschendorf

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 14.000,00 €** ermittelt.

Der zu bewertende Miteigentumsanteil beträgt 1/3:

$14.000,00 \text{ €} / 3 = 4.666,67 \text{ €}$ rd. 4.670,00 €

Der **Verkehrswert** für den **1/3 Miteigentumsanteil** an dem landwirtschaftlichen Grundstück, in 23942 Dassow, OT Prieschendorf,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dassow	5056	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Prieschendorf	1	229	7.500 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 mit rd.

4.670,00 €
(in Worten: viertausendsechshundertsiebzig Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	4
1.2.	Sachverhalte	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1.	Lage	6
2.2.	Gestalt und Form	6
2.3.	Erschließung	7
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	9
3.	Verkehrswertermittlung	10
3.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.2.	Bodenwertermittlung	11
3.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	11
3.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	17
3.2.3.	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	18
4.	Verkehrswert	21

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1 : 3.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Auszug aus dem Feldblockkataster mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	3 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen - Bahnhofstraße 2-4 23936 Grevesmühlen
Gutachtauftrag:	gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen, vom 30.11.2023, Geschäftsnummer 30 K 47/23
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 03.01.2024
Qualitätsstichtag:	03.01.2024
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 06.12.2023 fristgerecht geladen. Die Eigentümerin nahm nicht am Ortstermin teil.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Dassow, Blatt 5056 vom 08.11.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar</p> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation• Aufnahmen mit einer Fotodrohne <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Flurstücksnachweis MV mit Bodenschätzung, vom 12.12.2023• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 20.12.2023• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 12.02.2024• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrecht- lichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungs- objektes durch das zuständige Bauamt, vom 11.12.2023

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Das Bewertungsgrundstück ist nördlich der Ortslage Prieschendorf, einem Ortsteil der Stadt Dassow, gelegen.

Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine Grünlandfläche mit Anteilen an Ackerland und Gehölz. Das Bewertungsgrundstück wird von einem Graben durchzogen.

Westlich des Bewertungsgrundstücks liegt ein Landwirtschaftsweg, welcher nach Dassow führt, jedoch nicht für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**

Zum Ortstermin wurden keine beweglichen Gegenstände i. S. des vorgenannten § vorgefunden.

- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

keine bekannt

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

- **Gewerbebetrieb**

Der Ackerlandanteil des Bewertungsgrundstücks wird im Zusammenhang eines größeren Schlages bewirtschaftet.

- **Zuständiger Kaminkehrer**

entfällt

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

keine

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

entfällt

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**

wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**

entfällt

- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**

entfällt

- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten.**

keine bekannt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis:	Nordwestmecklenburg
Ort und Einwohner:	Prieschendorf gehört zur Stadt Dassow, mit ca. 4.100 Einwohnern in der Gemeinde
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen der Ortschaft Prieschendorf zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 2,5 km südlich von Dassow (Gemeindesitz)• ca. 8 km nordöstlich von Schönberg (Amtssitz)• ca. 40 km westlich von Wismar (Kreisstadt)• ca. 53 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Heinrich-Ploen-Straße verläuft von Prieschendorf nach Dassow.• Bundesautobahn: Anbindung an die A 20 (Lübeck - Rostock – Berlin/Szczecin), Anschlussstelle Schönberg (5), ca. 10 km entfernt• Der Flughafen in Hamburg ist ca. 100 km und Rostock/Laage ca. 130 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Prieschendorf befindet sich im ländlichen Siedlungsraum und gehört zur Stadt Dassow.• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Schönberger-Land.• Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, KITA, Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Post, Supermarkt und Bankfiliale sind in Dassow vorhanden.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der Ortslage Prieschendorf, ca. 0,30 km entfernt.
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• keine Busanbindung• Ein Bahnhof der DB befindet sich in Schönberg, ca. 8 km entfernt. Zugverbindung besteht auf der Strecke: Lübeck - Grevesmühlen - Szczecin mit Anschluss in Bad Kleinen nach Berlin, Rostock und Stralsund.
Wohn- und Geschäftslage:	als Wohn- oder Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Südlich des Bewertungsgrundstücks befinden sich landwirtschaftliche Gebäude.
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topografische Grundstückslage:	Die Grünfläche ist in sich eben, das Ackerland steigt in Richtung Osten an.

2.2. Gestalt und Form

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um ein unregelmäßig geschnittenes Flurstück (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Westlich des Bewertungsgrundstücks liegt ein Landwirtschaftsweg, welcher nach Dassow führt, jedoch nicht für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist.
Straßenausbau:	asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	keine versorgungstechnischen Anlagen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsgrundstücks keine Grenzbebauung und Grenzüberbauung vor. <i>Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, Grenzverhältnisse geregelt sind und Grenzüberbauungen nicht bestehen.</i>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	im Bereich des Grünlandes Moorboden und hochstehendes Grundwasser
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakte wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit. Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Dassow, Blatt 5056, vom 08.11.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Wismar übergeben. In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung verzeichnet. Lastend auf Anteil Abt. I Nr. 3.1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet und am 08.11.2023 eingetragen. Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet waren, bleiben in diesem Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):	Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Schönberger Land, vom 11.12.2023, ist das Grundstück derzeit in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen. Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige keine Kenntnis erhielt, sind erforderlichenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Nordwestmecklenburg angefordert.

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 20.12.2023, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz (Bodendenkmal) besteht lt. Auskunft, vom 11.12.2023, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks der Flächennutzungsplan der Stadt Dassow, vom 10.10.2003, vor.

In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für das Bewertungsgrundstück nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:

- Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Beitrags- und Abgabensituation:

entfällt

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für den **1/3 Miteigentumsanteil** an dem landwirtschaftlichen Grundstück, in 23942 Dassow, OT Prieschendorf, zum Wertermittlungstichtag 03.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Dassow		5056	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Prieschendorf	1	229	7.500 m ²

3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2. Bodenwertermittlung

3.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bodenrichtwert für Ackerland

Bodenrichtwert für Ackerland zum Stichtag 01.01.2023:

Ackerland: 3,25 €/m²
Ackerzahl: 49



Abbildung 44: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf **161** getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2022** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **3,11 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine **Steigerung (+ 0,04 €/m²)** auf. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei **1,26 €/m²** und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei **4,75 €/m²**. Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 49** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 2005 - 2022 mit dem Basisjahr 2020 = 100 als Jahresmittelwert abgeleitet worden.

Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

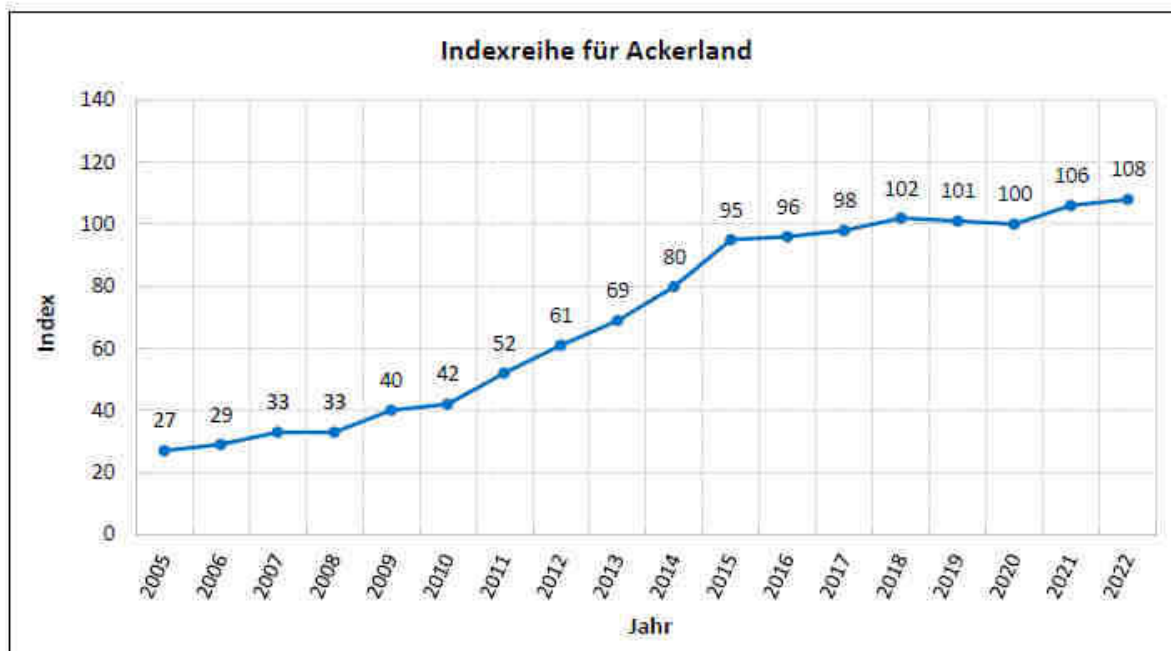


Abbildung 45: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2020 = 100), (2005 bis 2022)

Indexreihe für Ackerland

Jahr	Index (2020 = 100)
2005	27
2006	29
2007	33
2008	33
2009	40
2010	42
2011	52
2012	61
2013	69
2014	80
2015	95
2016	96
2017	98
2018	102
2019	101
2020	100
2021	106
2022	108

Der Einfluss der Flächengröße hat gegenüber den Auswertungen des Vorjahres leicht zugenommen. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann im Berichtsjahr 2022 ebenfalls nachgewiesen werden.

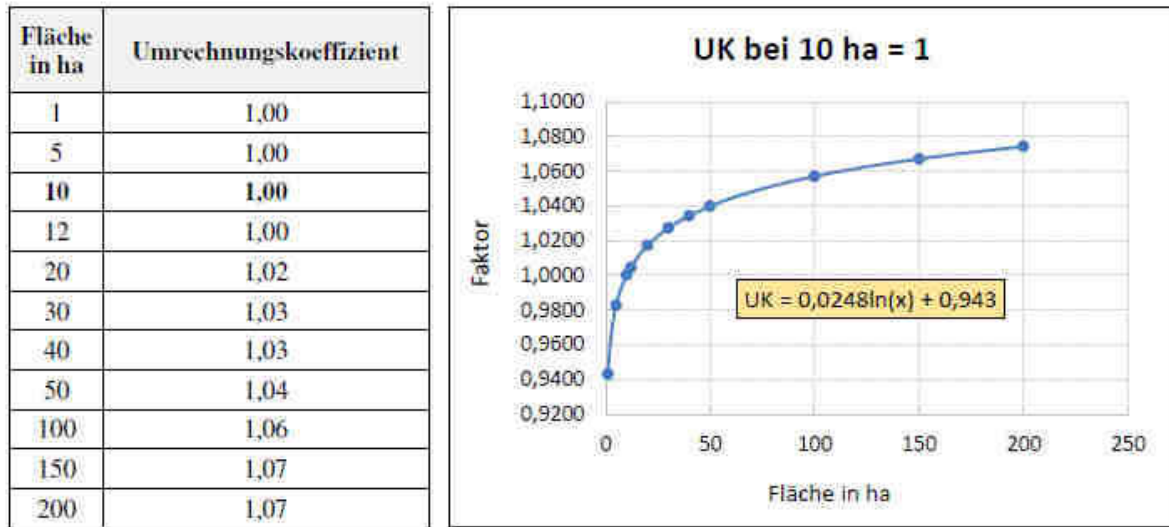


Abbildung 47: Abhängigkeit des Ackerlandkaufpreises von der Flächengröße

Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis
mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerlandzahl

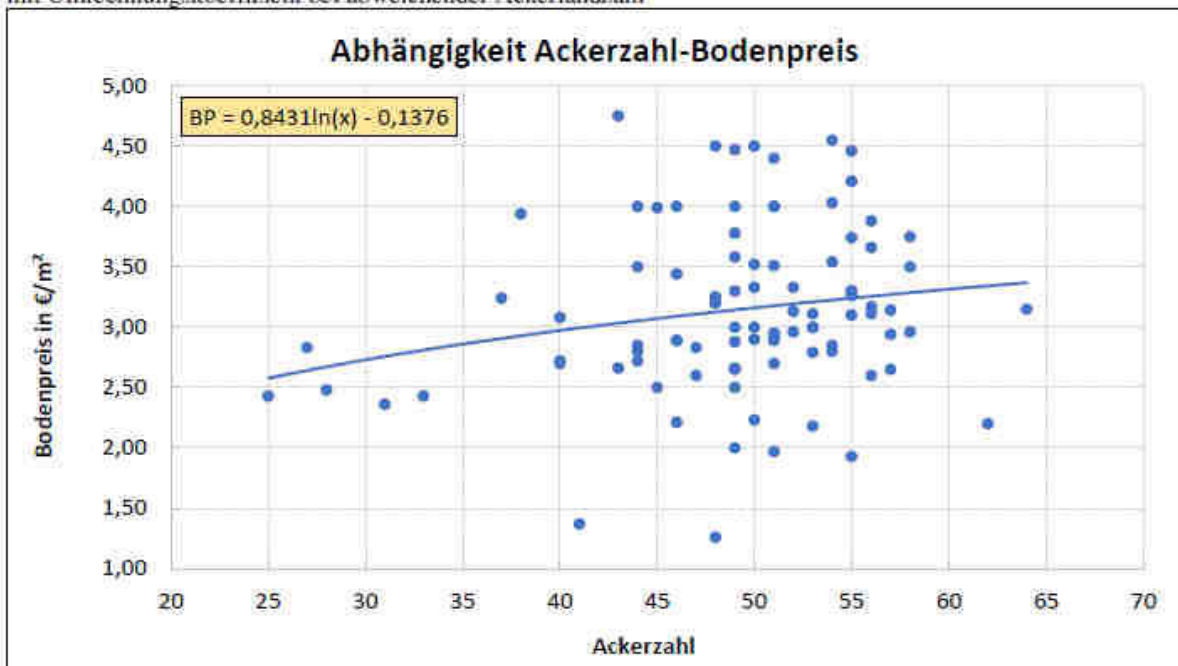


Abbildung 48: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818

AZ BRW-Zonen	Bewertungsobjekt											
	AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
	40	0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12
	49	0,57	0,68	0,76	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,01	1,03	1,05
	51	0,57	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04

Abbildung 49: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl
Grundlage für die Berechnung der Anpassungsfaktoren ist die in Abbildung 50 ermittelte Formel.

Bodenrichtwert für Grünland:

Bodenrichtwert für Grünland zum Stichtag 01.01.2023:

Grünland: 1,20 €/m²
 Grünlandzahl: 41



Abbildung 53: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **59 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2022** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **1,17 €/m²** und somit **4 Cent niedriger als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen bei **0,45 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **2,00 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 40** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 2005 – 2022 mit dem Basisjahr 2020 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Indexreihe Grünland

Jahr	Index (2020 = 100)	Jahr	Index (2020 = 100)
2005	44	2018	94
2006	50	2019	97
2007	48	2020	100
2008	55	2021	103
2009	64	2022	100
2010	60		
2011	62		
2012	67		
2013	74		
2014	78		
2015	81		
2016	97		
2017	88		

Abbildung 54: Indexreihe für Grünland von 2005 bis 2022 (Basis 2020 = 100)

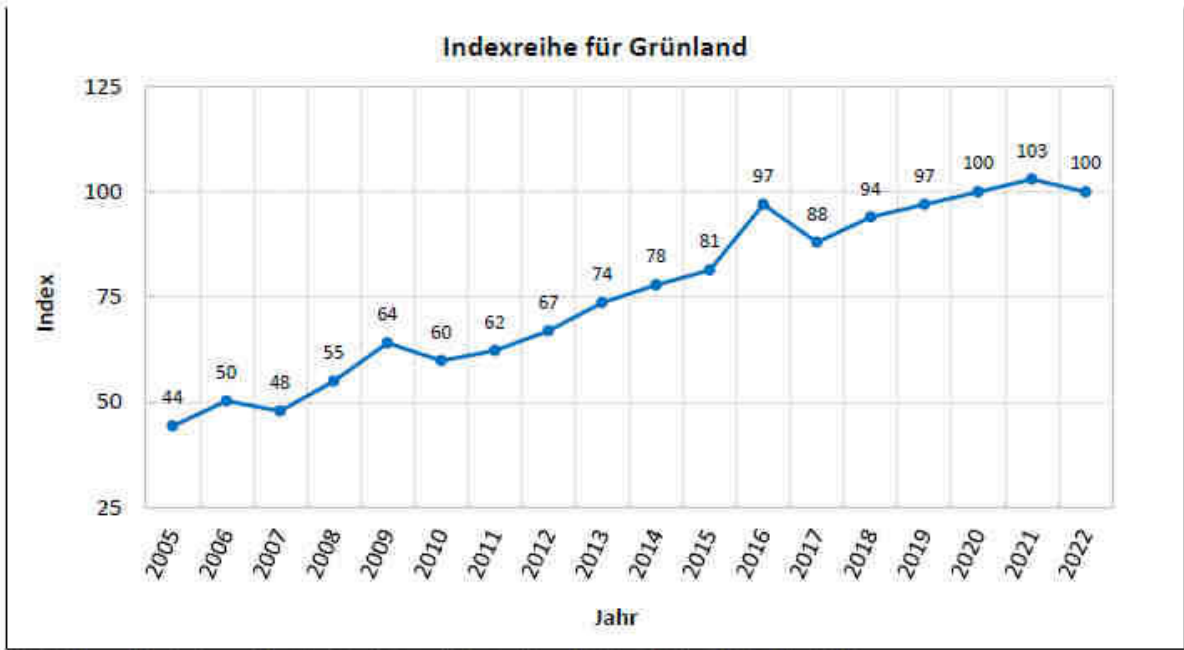


Abbildung 55: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2020 = 100), (2005 bis 2022)

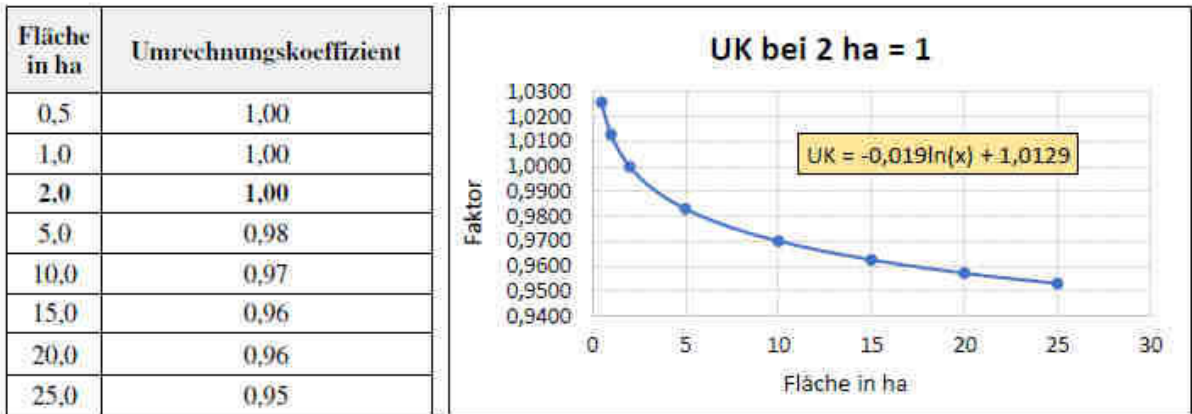


Abbildung 59: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße

(Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2022 = 1,2 ha)

Die Größe des Richtwertgrundstückes für Grünland beträgt 2,0 ha.

Der Einfluss der Flächengröße hat sich gegenüber den Auswertungen des Vorjahres verändert. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann im Berichtsjahr 2022 nachgewiesen werden.

Abhängigkeit Grünlandzahl-Bodenpreis
mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl

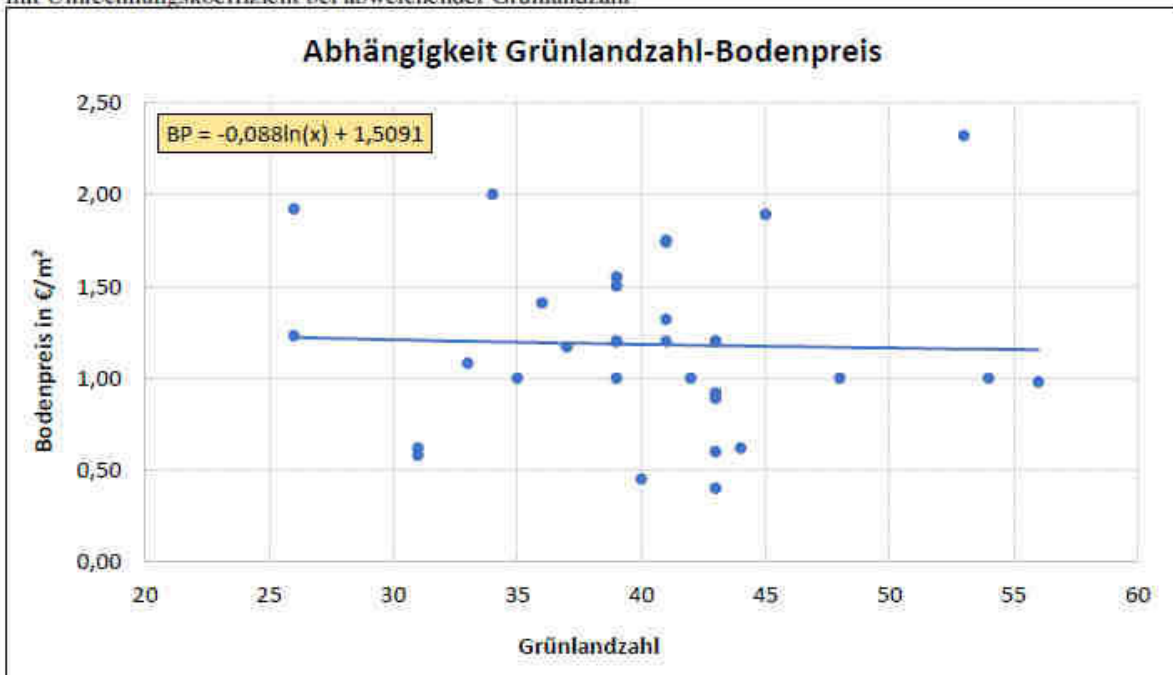


Abbildung 60: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünland, von der Grünlandzahl, ist in diesem Berichtsjahr ersichtlich, wenn auch nur gering. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grünlandzahl konnte dementsprechend nachgewiesen werden.

Bodenrichtwert für ertragsarme Flächen:

Ertragsarme Flächen (UN) sind Flächen, die zum Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft gehören, bei denen aber eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist; z. B. Unland, Ödland, Sumpf und Wasserflächen, die der Landwirtschaft dienen (Grabenflächen). Hierzu zählen auch Gehölze, welche für eine forstwirtschaftliche Nutzung zu wenig ausgedehnt sind oder aufgrund des Bewuchses nicht dafür geeignet sind.

Die ertragsarmen Flächen haben keinen eigenen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzen. Sie werden meist im Zusammenhang mit dem Erwerb hochwertiger Flächen als Zukauf erworben.

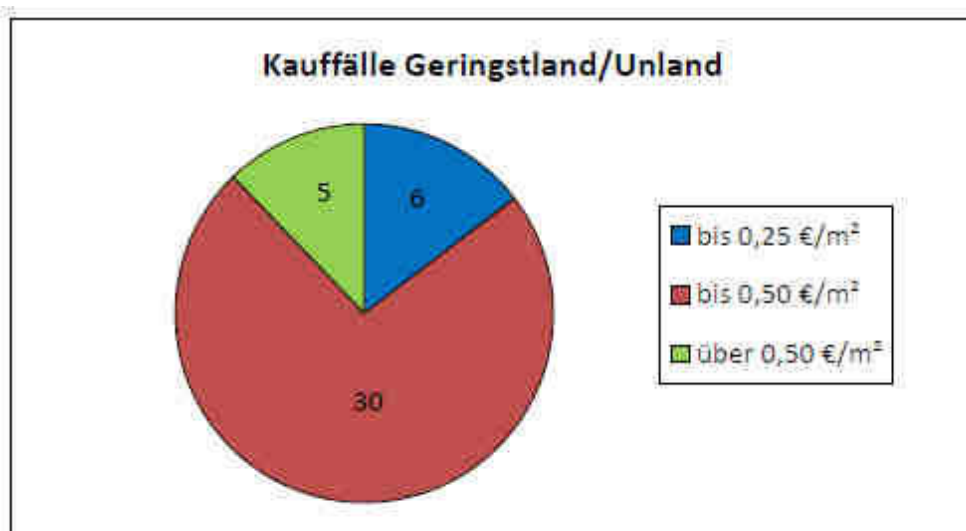


Abbildung 70: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen

In Auswertung von 41 Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2021 und 2022 für ertragsarme Flächen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 27,2 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,11 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,17 €/m² bis 0,67 €/m²**.

Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,42 €/m²** ermittelt worden. Dieser durchschnittliche Kaufpreis entspricht ca. 14 % des Ackerlandwertes. Die **durchschnittliche Fläche** für die Kauffälle beträgt **0,7 ha**.

3.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.01.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	4.542 m ² Grünland 2.554 m ² Ackerland 404 m ² Gehölz

Bodenschätzung:

2.691 m² Landwirtschaftliche Nutzung
Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D),
Bodenzahl 56, Ackerzahl 53
Ertragsmesszahl 1 426

Summe der Abschnittsflächen: 2.691 m² landwirtschaftliche Nutzung

Gesamtertragsmesszahl: 1 426

3.2.3. Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nach § 3 Ziff. 1 ImmoWertV 21 sind „**Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ solche, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Ackerland:

Auf Grund von, vom Gutachterausschuss auf Nachfrage, erteilten Auskünften, ist davon auszugehen, dass sich die mitgeteilten Bodenrichtwerte jeweils auf eine für den LK Rostock gegendübliche Fläche der Landwirtschaft (Richtwertgrundstück) beziehen, der bei Ackerland folgende Eigenschaften unterstellt werden:

- regelmäßige Grundstücksform
- Nährstoffzustand und Krumentiefe des Bodens in gutem Zustand, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht
- Boden frei von Unkräutern und Nematoden
- keine Bodenverdichtung
- geregelte Wasserregulierung
- landwirtschaftliches Wegenetz in gutem Zustand und mit befestigten Zufahrten
- gegendübliche Schlagentfernungen von der Ortslage
- gegendübliche Entfernungen zu Einkaufs- und Aufkaufszentren
- Anbauverhältnisse und Erträge, die sich bei vergleichbaren natürlichen Standortbedingungen gemeinhin herausbilden.

Summe der Abschnittsflächen: 2.691 m² landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl: 1 426

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Ackerzahl von rd. 53.

Umrechnung des Bodenwertes bei abweichender **Ackerzahl (AZ)** vom Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert für eine in **Zone A 815** liegende Ackerfläche:
Zone A 815 = 3,25 €/m² bei einer Ackerzahl von 49

Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks 53

Anpassungsformel:

Bodenpreis (BP) = 0,8431 x ln(AZ) - 0,1376; (ln = log(e) von Ackerzahl)

Berechnung Faktor:

$BP = (0,8431 \times \ln(53) - 0,1376) / (0,8431 \times \ln(49) - 0,1376) = 1,021$

Demnach ergibt sich ein Faktor von **1,021**. Dieser wird mit dem Bodenrichtwert der **Zone 815** **multipliziert**.

Der Faktor liegt über 1, da die Ackerzahl des Wertermittlungsgrundstücks gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes höher ist.

= **Bodenrichtwert Zone 815 x Faktor**

= 3,25 €/m² x 1,021

= 3,32 €/m²

Der Bodenpreis des Bewertungsgrundstücks beträgt bei einer Ackerzahl von 53 und nach Anpassung 3,32 €/m².

**Für die zeitliche Entwicklung wird ein Zuschlag von 0,03 €/m² gewählt:
3,32 €/m² + 0,03 €/m² = 3,35 €/m².**

Aus der Abweichung bezüglich der Fläche ergibt sich keine Anpassung.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	3,35 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 3,35 €/m²	
Fläche	× 2.554 m ²	
Bodenwert	= 8.555,90 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert	- 0,00 €	
Bodenwert	= 8.555,90 € <u>rd. 8.556,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des **Ackerlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 **rd. 8.556,00 €**.

Grünland:

Auf Grund von, vom Gutachterausschuss auf Nachfrage, erteilten Auskünften, ist davon auszugehen, dass sich die mitgeteilten Bodenrichtwerte jeweils auf eine für den LK Rostock gegendübliche Fläche der Landwirtschaft (Richtwertgrundstück) beziehen, der bei Grünland folgende Eigenschaften unterstellt werden:

- geschlossene Grasnarbe
- guter Pflanzenbestand
- keine extremen Hang- und Höhenlagen
- regulierte Grundwasserverhältnisse
- gegendübliche innere und äußere Verkehrslage.

Für die zeitliche Entwicklung wird ein Stagnieren des Bodenwertes unterstellt.

Bezüglich der durchschnittlichen Grünlandzahl liegen keine Angaben der Bodenschätzung vor. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine signifikante Abweichung zwischen Bewertungsgrundstück und Richtwertgrundstück vorliegt.

Aus der Abweichung bezüglich der Fläche ergibt sich keine Anpassung.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1,20 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 1,20 €/m²	
Fläche	× 4.542 m ²	
Bodenwert	= 5.450,40 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert	- 0,00 €	
Bodenwert	= 5.450,40 € <u>rd. 5.450,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des **Grünlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 **rd. 5.450,00 €**.

ertragsarme Flächen:

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	0,42 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 0,42 €/m²	
Fläche	× 404 m ²	
Bodenwert	= 169,68 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= 169,68 € <u>rd. 170,00 €</u>	

Der **Bodenwert** der **ertragsarmen Flächen** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 **rd. 170,00 €**.

Gesamtwert

Ermittlung der Gesamtwerte des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
Ackerland	8.556,00 €	
Grünland	5.450,00 €	
ertragsarme Flächen	170,00 €	
Gesamtwert des Grundstücks:	14.176,00 € <u>rd. 14.000,00 €</u>	

4. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 14.000,00 €** ermittelt.

Der zu bewertende Miteigentumsanteil beträgt 1/3:

$$14.000,00 \text{ €} / 3 = 4.666,67 \text{ €} \text{ rd. } 4.670,00 \text{ €}$$

Der **Verkehrswert** für den **1/3 Miteigentumsanteil** an dem landwirtschaftlichen Grundstück, in 23942 Dassow, OT Prieschendorf,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Dassow		5056	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Prieschendorf	1	229	7.500 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2024 mit rd.

4.670,00 €
(in Worten: viertausendsechshundertsiebzig Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine 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.



17034 Neubrandenburg, 14.02.2024

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers, beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



13.02.2024 | 02511205 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

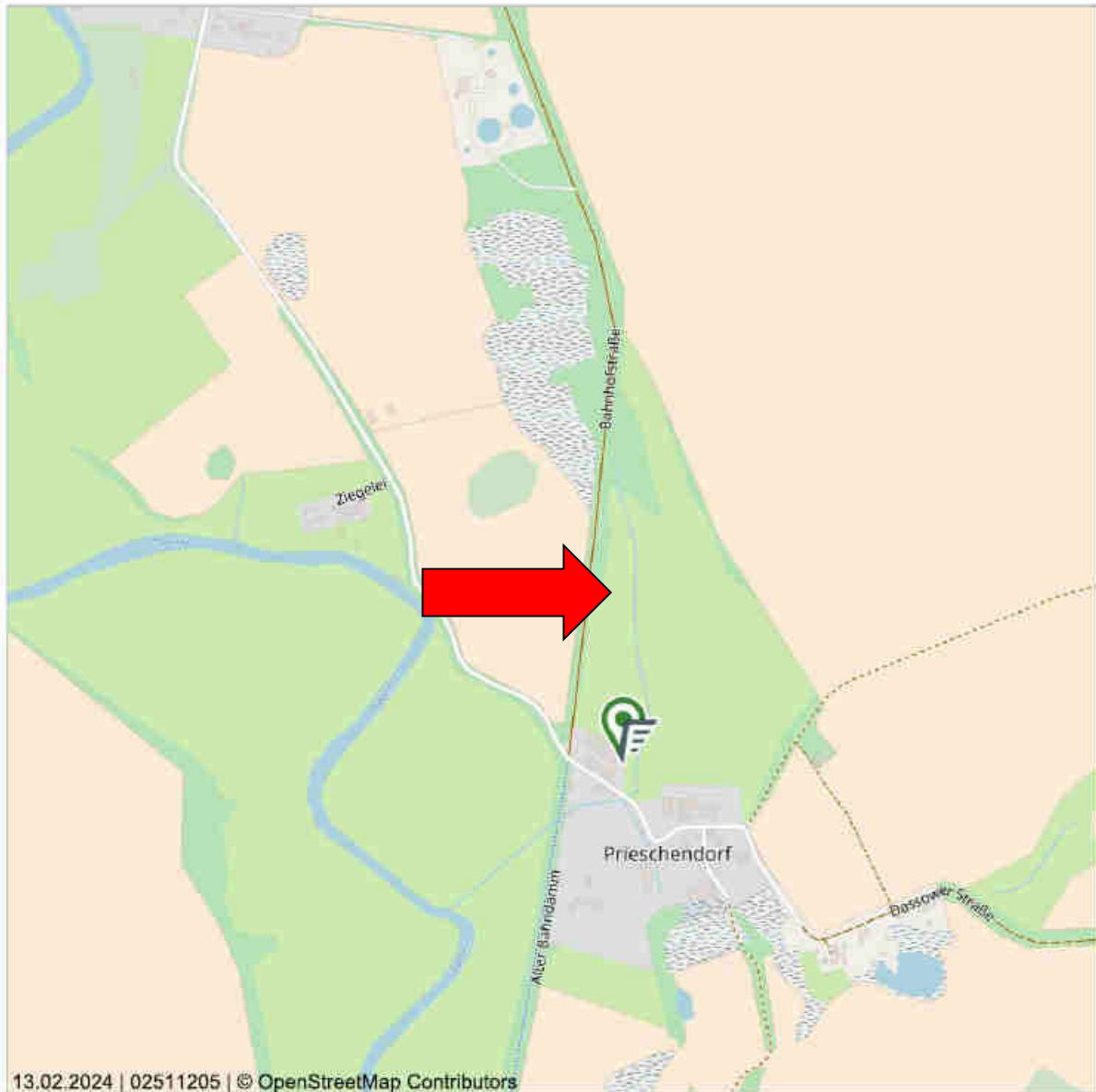
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



13.02.2024 | 02511205 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data-Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



13.02.2024 | 02511205 | © GeoBasis-DE/MV 2017

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

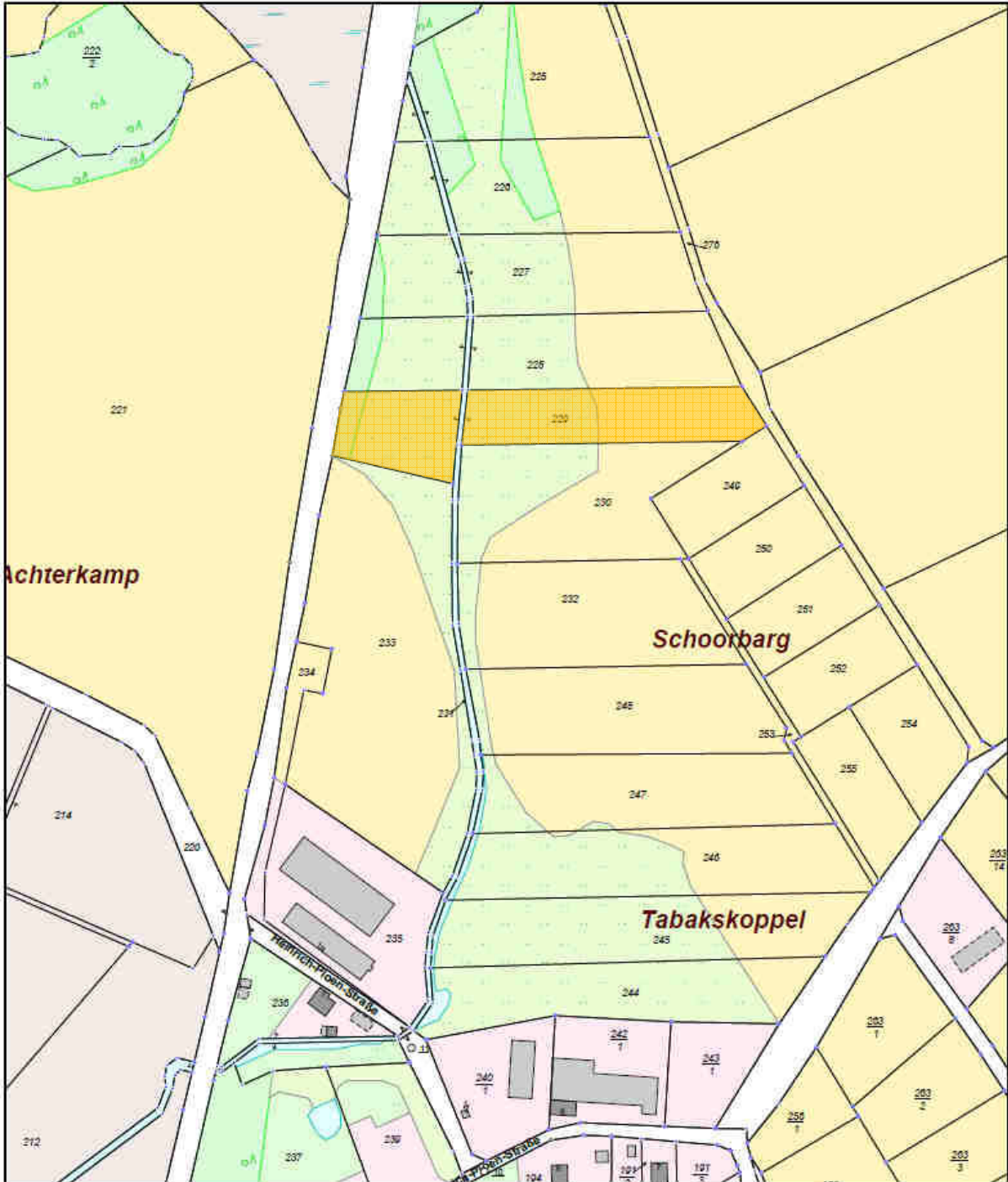
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:11.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAV) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Gemarkung: Prieschendorf
Flur: 1
Maßstab: ca. 1 : 3.000



0 30 60 90 Meter
Maßstab 1:3000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

Ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

Auszug aus dem Feldblockkataster
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes





↑ **Bild 1:** Blick in Richtung Norden über das Bewertungsgrundstück



↑ **Bild 2:** östlicher Teil des Grundstücks



↑ **Bild 3:** das Grundstück durchschneidender Graben



↑ **Bild 4:** südlicher Teil des Grundstücks



↑ **Bild 5:** Feldgehölz an der westlichen Grundstücksgrenze



↑ **Bild 6:** Landwirtschaftsweg westlich des Bewertungsgrundstücks

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[2] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[3] SPRENGNETTER (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

[4] POHNERT, Fritz
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015