

## 1. Zusammenfassung

Belegenheit:	19061 Schwerin Hagenower Straße
Grundbuch:	von Schwerin Blatt 8787
Liegenschaftskataster:	Gemarkung: Schwerin Flur: 59 Flurstück: 124 Größe: 3.042 m <sup>2</sup>
Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Flurstück, das im Liegenschaftskataster als Grünland ausgewiesen ist. Nach Auskunft der Stadt Schwerin liegt es im Außenbereich und in einem Landschaftsschutzgebiet. Am Tag der Ortsbesichtigung wurde es noch illegal als Pferdekoppel genutzt. Erheblich wertbeeinflussende Bindungen sind nicht bekannt.
Wertermittlungsstichtag <sup>1</sup> :	entspricht hier dem Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag <sup>2</sup> :	entspricht hier dem Wertermittlungsstichtag
Bodenwert:	76.000 €
Verkehrswert (Marktwert):	80.000 €
Bemerkungen / Vorgaben:	<p>In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Zwangsversteigerungsvermerk verzeichnet. Der Vermerk ist auftragsgemäß bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Bzgl. der Bebaubarkeit des Grundstücks waren Gerichtsverfahren beim Verwaltungsgericht Schwerin und beim Oberverwaltungsgericht MV anhängig. Das Verfahren beim OVG wurde mit Beschluss vom 24.10.2024 eingestellt.</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostorfer- und Fauler See, Nuddelbachtal u. Grimke See“ vom 20.09.2021, was mit erheblichen Einschränkungen bzgl. der Nutzung verbunden ist.</p> <p>Die Fläche wurde am Tag der Ortsbesichtigung noch illegal als Pferdekoppel genutzt. Die Hinterlassenschaften des bisherigen Nutzers sollen nach Auskunft des Antragstellers noch vom Nutzer beseitigt werden. Dies wird als Vorgabe der Wertermittlung unterstellt.</p> <p>Der hier ermittelte Verkehrswert ergibt sich auch auf der Grundlage von genannten Vorgaben. Auf diese Vorgaben stellt das Gutachten ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist das Gutachten diesbezüglich ggf. anzupassen.</p>

---

<sup>1</sup> Zeitpunkt, der sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse bezieht

<sup>2</sup> Zeitpunkt, der sich auf den für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht

## 1. Zusammenfassung

Belegenheit:	19061 Schwerin Hagenower Straße
Grundbuch:	von Schwerin Blatt 1651
Liegenschaftskataster:	Gemarkung: Schwerin Flur: 63 Flurstücke: 11, 16 Größe: 9.882 m <sup>2</sup>
Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Flurstücke, die im Liegenschaftskataster mit den Nutzungen Ackerland, Grünland und Forstwirtschaftsfläche bezeichnet sind. Am Tag der Ortsbesichtigung erscheinen sie ungenutzt. Die Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Ostorfer- und Fauler See, Nuddelbachtal und Grimke See", was mit Einschränkungen bzgl. der Nutzung verbunden ist. Erheblich wertbeeinflussende Bindungen sind nicht bekannt.
Wertermittlungsstichtag <sup>1</sup> :	entspricht hier dem Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag <sup>2</sup> :	entspricht hier dem Wertermittlungsstichtag
Bodenwert:	9.600 €
Verkehrswert (Marktwert):	10.000 €
Bemerkungen / Vorgaben:	In Abteilung II des Grundbuchs sind ein Zwangsversteigerungsvermerk und zwei Leitungsrechte verzeichnet. Der Zwangsversteigerungsvermerk ist auftragsgemäß bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.
Wertminderung durch Leitungsrecht 1:	100 € (Abt. II des Grundbuchs, lfd. Nr. 1)
Wertminderung durch Leitungsrecht 2:	300 € (Abt. II des Grundbuchs, lfd. Nr. 2)
	Der hier ermittelte Verkehrswert und die Wertminderungen durch die Leitungsrechte ergeben sich auch auf der Grundlage von genannten Vorgaben. Auf diese Vorgaben stellt das Gutachten ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist das Gutachten diesbezüglich ggf. anzupassen.

---

<sup>1</sup> Zeitpunkt, der sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse bezieht

<sup>2</sup> Zeitpunkt, der sich auf den für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht