



unbebautes Grundstück

Schlossstraße 19

17159 Dargun

Dipl.-Ing. Eckhard Kopp

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

17109 Demmin, 20. November 2023
Treptower Straße 27
Tel. : (0 39 98) 22 51 25
Fax. : (0 39 98) 22 30 53
E-Mail : info@sachverstaendiger-kopp.de
Internet: www.sachverstaendiger-kopp.de

Amtsgericht Neubrandenburg
Zwangsversteigerungsabteilung
Friedrich-Engels-Ring 16 - 18

17033 Neubrandenburg

Geschäftsnummer: 611 K 29/23
VWE : 044/09/2023

1. - 3. Ausfertigung: Amtsgericht
4. Ausfertigung: Sachverständiger

G U T A C H T E N

=====

Über den **unbelasteten** Verkehrswert/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zur Wertfestsetzung gemäß § 74 a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz

für das Grundstück in

17159 Dargun, Schloßstraße 19

Grundbuch von Dargun, Blatt 60,
Gemarkung Dargun, Flur 3, Flurstück 16 und
Flur 1, Flurstück 144

zum Wertermittlungsstichtag 18. Oktober 2023.

4. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 1 Deckblatt, 15 Seiten und 4 Anlagen mit 17 Seiten.
Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1. Zusammenfassung	3
2. Grundlagen des Gutachtens	5
3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
4. Zubehör im Sinne des § 55 ZVG	7
5. Verkehrswertermittlung	7
5.1. Allgemeine Angaben	8
5.2. Grund- und Bodenbeschreibung	8
5.2.1. Lage	8
5.2.2. Gestalt und Form	9
5.2.3. Erschließung	9
5.3. Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	10
5.4. Vorbemerkungen	10
5.5. Wertermittlung	11
5.5.1. Allgemeines	11
5.5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
5.5.3. Ermittlung des Bodenwertes	12
6. Verkehrswert	14
7. Erklärung des Sachverständigen	15
8. Verzeichnis der Anlagen	15

1. Zusammenfassung

=====

1. Entsprechend des Beschlusses des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 08.09.2023, sollte der Verkehrswert für das im Grundbuch von Dargun, Blatt 60, unter lfd. Nr. 1 verzeichnete Grundstück ermittelt werden.

Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Dargun, Blatt 60, unter lfd. Nr. 1 verzeichnete Grundstück wurde zum Wertermittlungstichtag, **18. Oktober 2023**, mit **41.000,00 €** geschätzt.

2. Weiterhin sollte mögliches Zubehör im Sinne des § 55 ZVG aufgenommen werden.

Durch den Sachverständigen konnte beim Ortstermin, am 18. Oktober 2023, **KEIN** Zubehör im Sinne des § 55 ZVG festgestellt werden.

3. Des Weiteren sollte über die Verkehrs- und Geschäftslage berichtet werden.

Das Flurstück 16, Flur 3, Gemarkung Dargun befindet sich im Stadtzentrum von Dargun. Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs und eine Bushaltestelle befinden sich in der Nähe.

Das Flurstück 144, Flur 1, Gemarkung Dargun liegt außerhalb der Stadt, ca. 2,00 km vom Stadtzentrum entfernt.

4. Durch den Sachverständigen sollten Angaben zum baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen erfolgen.

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Auf dem Flurstück 16 befinden sich Gebäudereste und Schuttablagerungen.

5. Der Sachverständige sollte prüfen, ob für das Bewertungsgrundstück Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (Baulasten) bestehen.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen bezüglich des Flurstücks 144 **KEINE** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Zu Lasten des Flurstücks 16 besteht im Baulastenblatt Nr. 107 eine Eintragung über ein Leitungsrecht (vgl. Seite 6 und Anlage 3).

Sachverständigenbüro Kopp

6. Es sollte geprüft werden, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Bei der Durchführung des Ortstermins konnte durch den Sachverständigen **KEIN** Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut.

7. Als weiterer Bestandteil des Auftrages sollte festgestellt werden, ob sich die Bewertungsobjekte in einem Flurneuordnungsverfahren befinden.

Nach Auskunft der Stadt Dargun befindet sich das Flurstück 16 im Bereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Ausgleichsbeträge sind **NICHT** gezahlt.

Das Flurstück 144, Flur 1, Gemarkung Dargun befand sich in einem Bodenordnungsverfahren. Dieses Verfahren ist nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte abgeschlossen.

8. Durch den Sachverständigen sollte geprüft werden, ob Altlastenverdacht besteht.

Nach Angaben des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen **KEINE** Anzeichen, dass die Flurstücke mit Altlasten belastet ist.

9. Ein Bestandteil des Auftrages war die Feststellung von Mietern oder Pächtern und ob Wohnpreisbindungen nach § 17 WoBindG vorhanden sind.

Das Flurstück 16 (Schlossstraße 19) ist verwildert. Es wird augenscheinlich **NICHT** genutzt. Das Flurstück 144 wird augenscheinlich landwirtschaftlich genutzt. Ob ein Pachtvertrag besteht, konnte **NICHT** festgestellt werden.

10. Weiterhin sollte festgestellt werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, und ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die **NICHT** mitgeschätzt wurden.

Bei der Durchführung des Ortstermins konnte **KEIN** Gewerbebetrieb festgestellt werden. Maschinen und Betriebseinrichtungen waren **NICHT** vorhanden.

11. Des Weiteren sollte festgestellt werden, ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.

Ein Energiepass im Sinne des GEG ist **NICHT** vorhanden. Das Grundstück ist unbebaut.

2. Grundlagen des Gutachtens

=====

1. Auftrag des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 12. September 2023 (Eingang 14. September 2023).
2. Unbeglaubigte Kopie aus dem Grundbuch von Dargun, Blatt 60, vom 12. September 2023.
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) in der Fassung vom 1. März 2006.
4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBL. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805).
5. Tabellen und Fachbücher (vgl. Anlage 5).
6. Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 18. Oktober 2023.
7. Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über Bodenrichtwerte.
8. In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
9. Der Zustand der Bewertungsobjekte ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen.

Als Wertermittlungstichtag wurde der Tag der Ortsbesichtigung, der **18. Oktober 2023**, dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

Mein Gutachten stützt sich auf Feststellungen und auf Angaben der Teilnehmer beim Ortstermin sowie auf Erfahrungswerte.

Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu präzisieren.

**3. Rechtliche Gegebenheiten
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

=====

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Belastungen:

Die Grundakte wurde **NICHT** eingesehen. Dem Gutachten liegt eine unbeglaubigte Kopie aus dem Grundbuch von Dargun, Blatt 60, vom 12.09.2023, vor.

In Abteilung II des Grundbuches bestehen bezüglich des Bewertungsgrundstückes Eintragungen über:
- Sanierungsvermerk (für das Flurstück 16) und
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grundbuchlich
nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) und Hausschwamm konnten **NICHT** festgestellt werden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich **KEINE** weiteren Nachforschungen und Untersuchungen vorgenommen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen bezüglich des Flurstücks 144 **KEINE** wertbeeinflussenden Eintragungen.
Zu Lasten des Flurstücks 16 besteht im Baulastenblatt Nr. 107 eine Eintragung über ein Leitungsrecht (vgl. Anlage 3).

Eintragungen im
Altlastenkataster:

Nach Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist das Bewertungsgrundstück **NICHT** im Altlastenkataster des Landkreises registriert.

Umlegungs-, Flur-
bereinigungs-, Sanie-
rungsverfahren und
Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Dargun befindet sich das Flurstück 16, Flur 3, Gemarkung Dargun in einem förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet. Ausgleichsbeträge sind **NICHT** gezahlt.
Das Flurstück 144, Flur 1, Gemarkung Dargun befand sich in einem Bodenordnungsverfahren. Dieses Verfahren ist nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte abgeschlossen.

Denkmalschutz besteht **NICHT**.

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Dargun ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes im Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 29.04.2012 wie folgt dargestellt.
Flurstück 16 : „Wohngebiet“ (W) und „Grünfläche“
Flurstück 144: „Fläche für die Landwirtschaft“

Sachverständigenbüro Kopp

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Dargun ist für den Bereich
des Bewertungsgrundstückes **KEIN** Bebauungsplan
vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wäre, für die Bauland-
fläche des Flurstücks 16 nach **§ 34 BauGB** und für die
Grünfläche sowie für das Flurstück 144 nach **§ 35 BauGB**
zu beurteilen.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

- Flurstück 16 : erschlossenes Bauland, Gartenland, Grünland
- Flurstück 144: Ackerland

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführ-
ten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde
NICHT überprüft, da dies **NICHT** Bestandteil des Gutachtenauftrages für die Wert-
ermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist und **NICHT** in das Fachgebiet des
Sachverständigen fällt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und
materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Eine rechtsverbindliche Auskunft über die Zulässigkeit von Vorhaben, kann **nur**
über eine Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde oder eine schrift-
liche Bestätigung durch die zuständigen Ämter und Behörden erfolgen.

4. Zubehör im Sinne des § 55 ZVG

Bei der Durchführung des Ortstermins konnte **KEIN** Zubehör im Sinne des § 55 ZVG
festgestellt werden.

5. Verkehrswertermittlung

Für das unbebaute Grundstück in 17159 Dargun, Schlossstraße 19

Gemarkung Dargun

Flur	Flurstück	Größe
3	16	ca. 3.013,00 m ²
1	144	ca. 3.252,00 m ²
insgesamt		ca. 6.265,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 18. Oktober 2023.

Sachverständigenbüro Kopp

5.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Neubrandenburg
Auftrag vom: 12. September 2023
(Eingang: 14. September 2023)

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Wertfestsetzung gem. § 74 a, Abs. 5 ZVG

Wertermittlungs-
grundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungs-
verordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der
Ortsbesichtigung: 18. Oktober 2023

Teilnehmer
am Ortstermin: Vertreterinnen der Stadt Dargun,
Sachverständiger und eine Mitarbeiterin

Wertermittlungstichtag: 18. Oktober 2023

5.2. Grund- und Bodenbeschreibung

5.2.1. Lage

Ort und Einwohner: Dargun ist eine mecklenburgische Kleinstadt. Sie
(vgl. Anlage 1) befindet sich ca. 15,00 km westlich von Demmin
und ca. 6,00 km nördlich des Kummerower Sees.
Die Stadt hat zurzeit ca. 4.400 Einwohner.

Verkehrslage
und Entfernungen: Durch die B 110, die direkt durch den historisch
(vgl. Anlage 1) gewachsenen Stadtkern verläuft, ergibt sich für
Dargun eine verkehrsgünstige Lage.
Das Flurstück 16, Flur 3, Gemarkung Dargun befindet
sich im Stadtzentrum von Dargun. Geschäfte für
Waren des täglichen Bedarfs und eine Bushaltestelle
befinden sich in der Nähe.
Das Flurstück 144, Flur 1, Gemarkung Dargun liegt
außerhalb der Stadt, ca. 2,00 km vom Stadtzentrum
entfernt.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße:
- Flurstück 16: 1- bis 2-geschossige, offene und geschlossene
Bauweise, wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen
- Flurstück 144: keine Bebauung vorhanden

Sachverständigenbüro Kopp

Immissionen:

- Flurstück 16: stark, durch Straßenverkehr bedingt
- Flurstück 144: beim Ortstermin keine feststellbar

topographische
Grundstückslage:

eben

5.2.2. Gestalt und Form

Größe des Bewertungsgrundstückes
(vgl. Anlage 2)

Flurstück:	16	144

mittlere Breite:	ca. 21,00 m	ca. 18,00 m
mittlere Tiefe :	ca. 136,00 m	ca. 200,00 m

insgesamt:	ca. 3.013,00 m ²	ca. 3.252,00 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßig	rechteckig

5.2.3. Erschließung

Straßenart:

- Flurstück 16: Straße mit starkem Durchgansverkehr
- Flurstück 144: keine Anbindung zur Straße

Straßenausbau:

- Flurstück 16: vollständig ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege

Höhenlage zur
Straße:

normal

Anschlüsse an Versor-
gungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

keine vorhanden,
Im Bereich des Flurstücks 16 befinden sich Ver-
und Entsorgungsleitungen in der Straße.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Flurstück 16:
Nach der Darstellung in der Flurkarte befinden
sich bauliche Anlagen des Nachbarflurstücks 15
auf der Grenze zum Bewertungsgrundstück.
Flurstück 144:
Nach der Darstellung in der Flurkarte sind augen-
scheinlich keine Grenzbebauungen vorhanden.

Sachverständigenbüro Kopp

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

Aufgrund der Nähe des Flurstücks 16, Flur 3, Gemarkung Dargun zum Klostersee ist mit erschwerten Baugrundverhältnissen und zeitweilig mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen mit Gründungen wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

5.3. Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Im Bereich des Flurstücks 16 befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße.

Das Flurstück 144 ist unbebaut und verfügt über **KEINE** Ver- und Entsorgungsanlagen.

5.4. Vorbemerkungen

1. Das Flurstück 16 ist stark verwildert. Augenscheinlich befanden sich zum Wertermittlungsstichtag Müll- und Schuttablagerungen auf dem Flurstück. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde diese beräumen, um die Teilfläche entsprechend den planungsrechtlichen Vorschriften nutzen zu können. Der Aufwand zur Beräumung des Grundstücks wird auf **ca. 10.000,00 €** geschätzt.
2. Die Kosten bzw. Gebühren für die Herstellung von Ver- und Versorgungsanschlüssen sind in dieser Wertermittlung **NICHT** enthalten. Sie sind, **zusätzlich**, zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
3. Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Wertsteigerungen des Flurstücks 16 sind **NICHT** gezahlt. Die Höhe der zu zahlenden Beiträge ist **NICHT** bekannt. Sie sind, **zusätzlich** zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
4. Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte besteht zu Lasten des Flurstücks 16 im Baulastenblatt Nr. 107 eine Eintragung über ein Leitungsrecht (vgl. Anlage 3).

VOR der Durchführung von Baumaßnahmen sind die erforderlichen Leitungsauskünfte einzuholen. Die Kosten bzw. Gebühren sind in dieser Wertermittlung **NICHT** enthalten. Sie sind, **zusätzlich** zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

5. Sollten sich diese Annahmen in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in diesen Punkten zu präzisieren.

5.5. Wertermittlung

5.5.1. Allgemeines

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.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage 5 aufgeführt.

5.5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 40 - 43 in Verbindung mit § 27 Abs. 2 und § 35 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Zusätzlich ist der Freilegungsaufwand zu berücksichtigen.

5.5.3. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

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.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Grund und Bodens mit Hilfe von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss erfragt wurden.

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks in Dargun wird ein Bodenrichtwert von **32,00 €/m²** für erschlossenes Bauland (frei nach § 127, Abs. 2 BauGB) ausgewiesen, mit Stand vom 01.01.2023.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche:	Wohnbaufläche (W)
Bauweise :	offen, 1-geschossig
Grundstücksgröße:	950,00 m ²

Dabei handelt es sich um den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert.

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück wird entsprechend des Nachweises im Liegenschaftsbuch eingestuft und bewertet.

Danach wird das **Flurstück 16** in ca. 837,00 m² **erschlossenes Bauland**, in ca. 1.248,00 m² **Gartenland** und in ca. 928,00 m² **Grünland** eingestuft und bewertet.

Für **Gartenland** werden Kaufpreise nachgewiesen, die ca. 40,00 % des Wertes des angrenzenden Baulandes betragen.

$$32,00 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 40,00 \% \quad = \quad 12,80 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{13,00 \text{ €/m}^2}$$

Für das **Grünland** im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Dargun wird ein Bodenrichtwert von **0,80 €/m²** ausgewiesen, mit Stand vom 01.01.2023.

Sachverständigenbüro Kopp

Das **Flurstück 144** wird entsprechend des Nachweises in Liegenschaftskataster in Ackerland eingestuft und bewertet.

Für **Ackerland** im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Dargun wird ein Bodenrichtwert von 2,50 €/m², bei einer Ackerzahl von 42 ausgewiesen, mit Stand vom 01.01.2023.

Die Ackerfläche des Flurstücks 144 verfügt über 30 Bodenpunkte. Aus diesem Grund wird der Bodenwert des Ackerlandes entsprechend der Bonität vom Bodenrichtwert des Ackerlandes mittels folgender Regressionsgleichung abgeleitet.

$$\begin{aligned} 0,021 \times \text{Ackerzahl} + 1,607 &= \text{abgeleiteter Bodenwert} \\ 0,021 \times 30 + 1,607 &= \mathbf{2,24 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

Vergleichspreise für unbebaute vergleichbare Grundstücke in Dargun lagen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Deshalb wurden bei der Bewertung des Grund und Bodens der mitgeteilte Bodenrichtwert von **32,00 €/m²** für das erschlossene Bauland, und die abgeleiteten Bodenwerte von **13,00 €/m²** für das Gartenland und von **2,24 €/m²** für das Ackerland sowie der mitgeteilte Bodenrichtwert von **0,80 €/m²** das Grünland zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag, **18. Oktober 2023**, wie folgt geschätzt:

Flurstück 16

- erschlossenes Bauland	ca.	837,00 m ²	*	32,00 €/m ²	=	26.784,00 €
- Gartenland	ca.	1.248,00 m ²	*	13,00 €/m ²	=	16.224,00 €
- Grünland	ca.	928,00 m ²	*	0,80 €/m ²	=	742,40 €

Flurstück 144

- Ackerland	ca.	3.252,00 m ²	*	2,24 €/m ²	=	7.284,48 €
-------------	-----	-------------------------	---	-----------------------	---	------------

Grundstücksgröße	ca.	6.265,00 m ²	Bodenwert:	51.034,88 €
------------------	-----	-------------------------	------------	-------------

vorläufiger Bodenwert: rd. 51.000,00 €

Anm.: Eventuelle nachträgliche und beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind **NICHT** berücksichtigt.

Der ermittelte vorläufige Bodenwert von **rd. 51.000,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

6. Verkehrswert

=====

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden zum Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert und dem Freilegungsaufwand orientieren.

Bodenwert	:	51.000,00 €
Freilegungsaufwand:	-	10.000,00 €

Wert des Grundstücks		41.000,00 €
		=====

Der **unbelastete** Verkehrswert/Marktwert für das unbebaute Grundstück in

17159 Dargun, Schlossstraße 19

Grundbuch von Dargun, Blatt 60,

Gemarkung Dargun,

Flur 3, Flurstück 16 und

Flur 1, Flurstück 144

wird zum Wertermittlungsstichtag 18. Oktober 2023 mit

41.000,00 €

in Worten: Einundvierzigtausend Euro

geschätzt.

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritten.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Demmin, 20. November 2023

im Original gezeichnet
Dipl.-Ing. Eckhard Kopp
Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die in den Anlagen vorhandenen Kartenauszüge wurden über Geoport beschafft und sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten entfernt und/oder zu anderen Nutzungen verwandt werden. Sollte eine Veröffentlichung im Internet erfolgen, wird darauf hingewiesen, dass diese Veröffentlichung nicht für gewerbliche Zwecke gestattet ist. Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung darf das Gutachten maximal bis zum Ende des Verfahrens veröffentlicht werden.

8. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und dem Stadtplan von Dargun mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte
- Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Flurstücke
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: Literaturverzeichnis

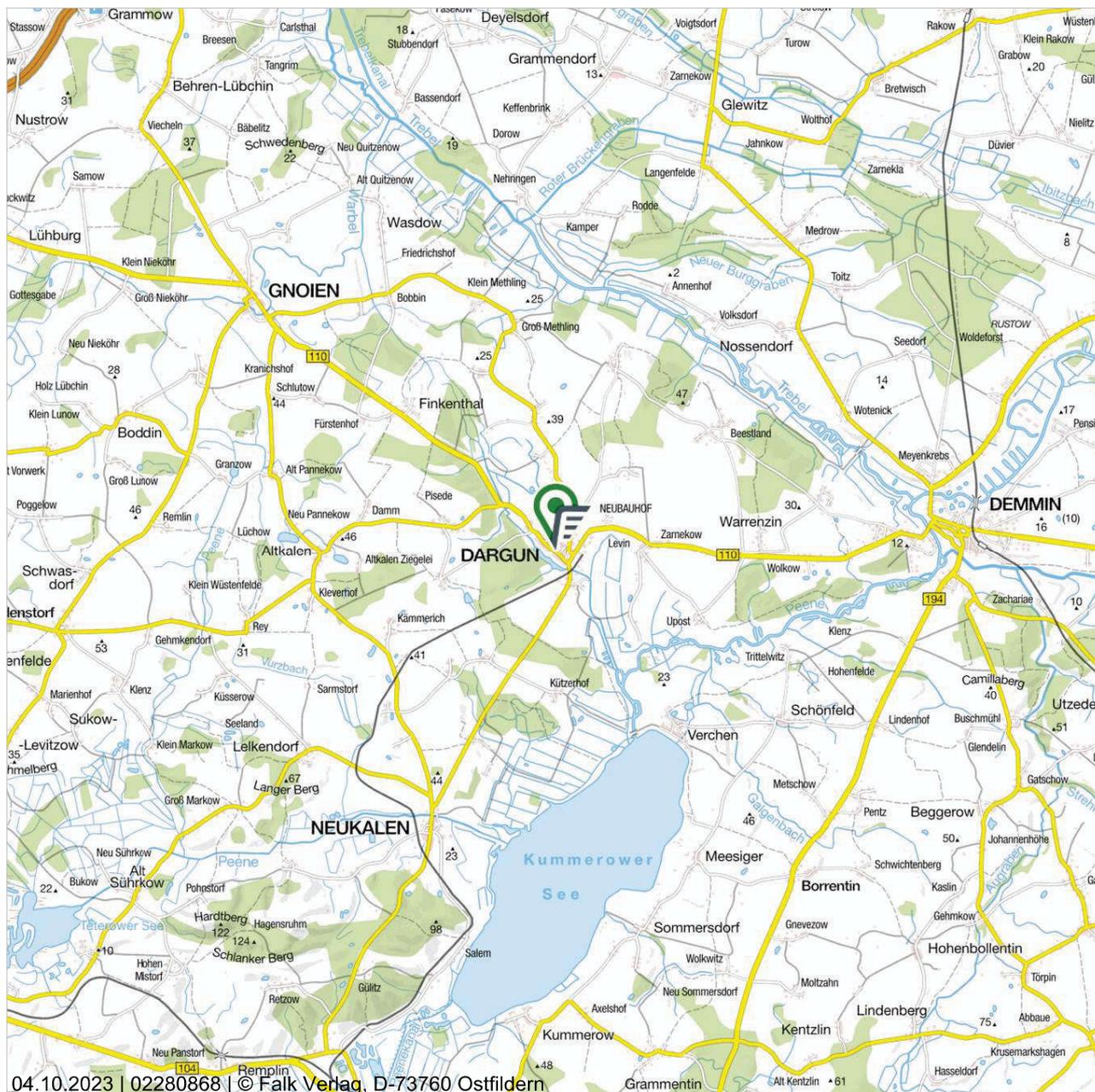
Auszug aus der Verkehrskarte
und
dem Stadtplan von Dargun
mit
Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Übersichtskarte MairDumont

17159 Dargun, Schloßstr. 19



geoport



04.10.2023 | 02280868 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

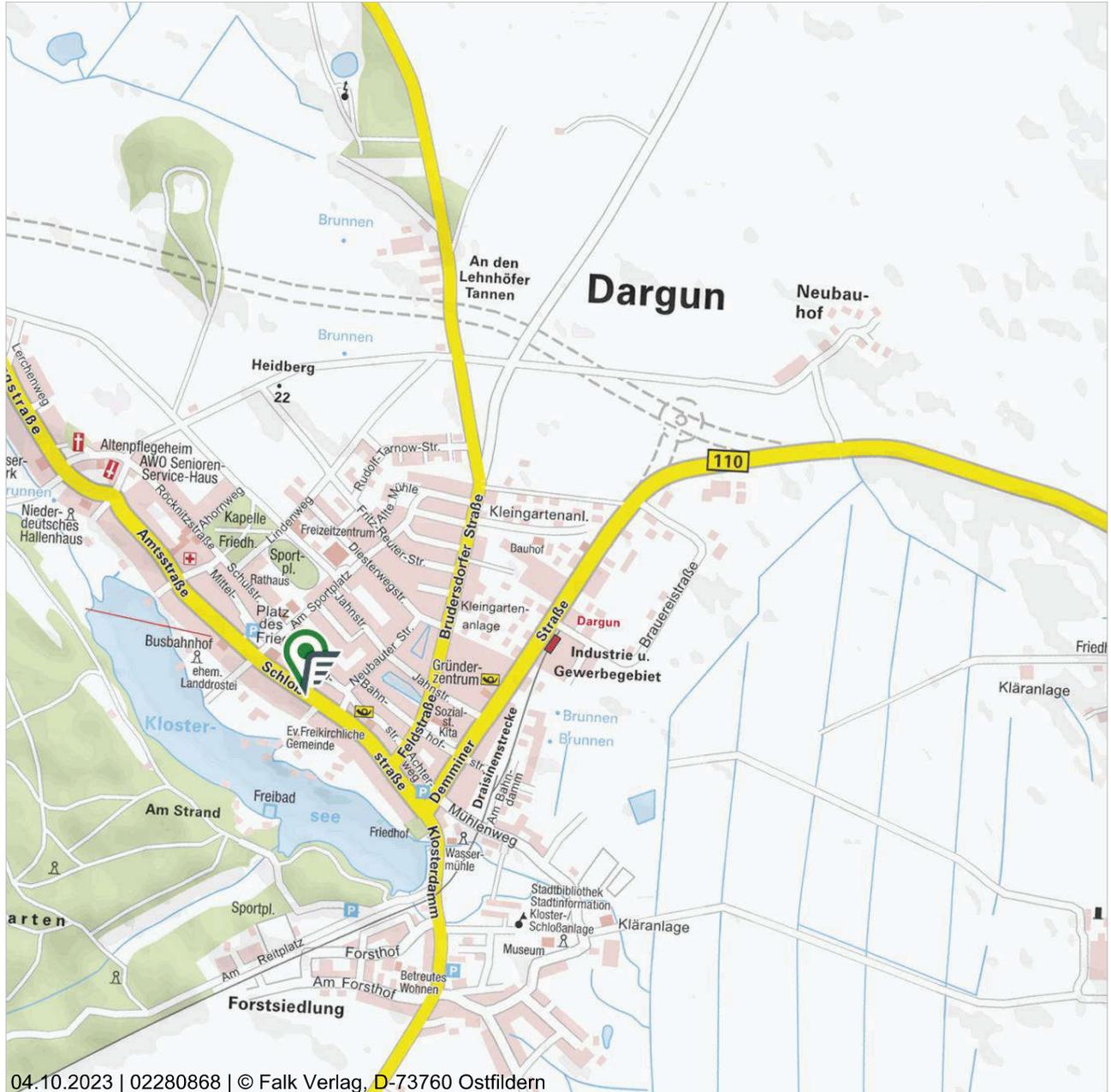
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindefür den Namen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Regionalkarte MairDumont

17159 Dargun, Schloßstr. 19



04.10.2023 | 02280868 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



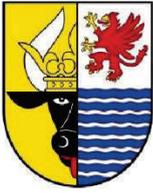
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

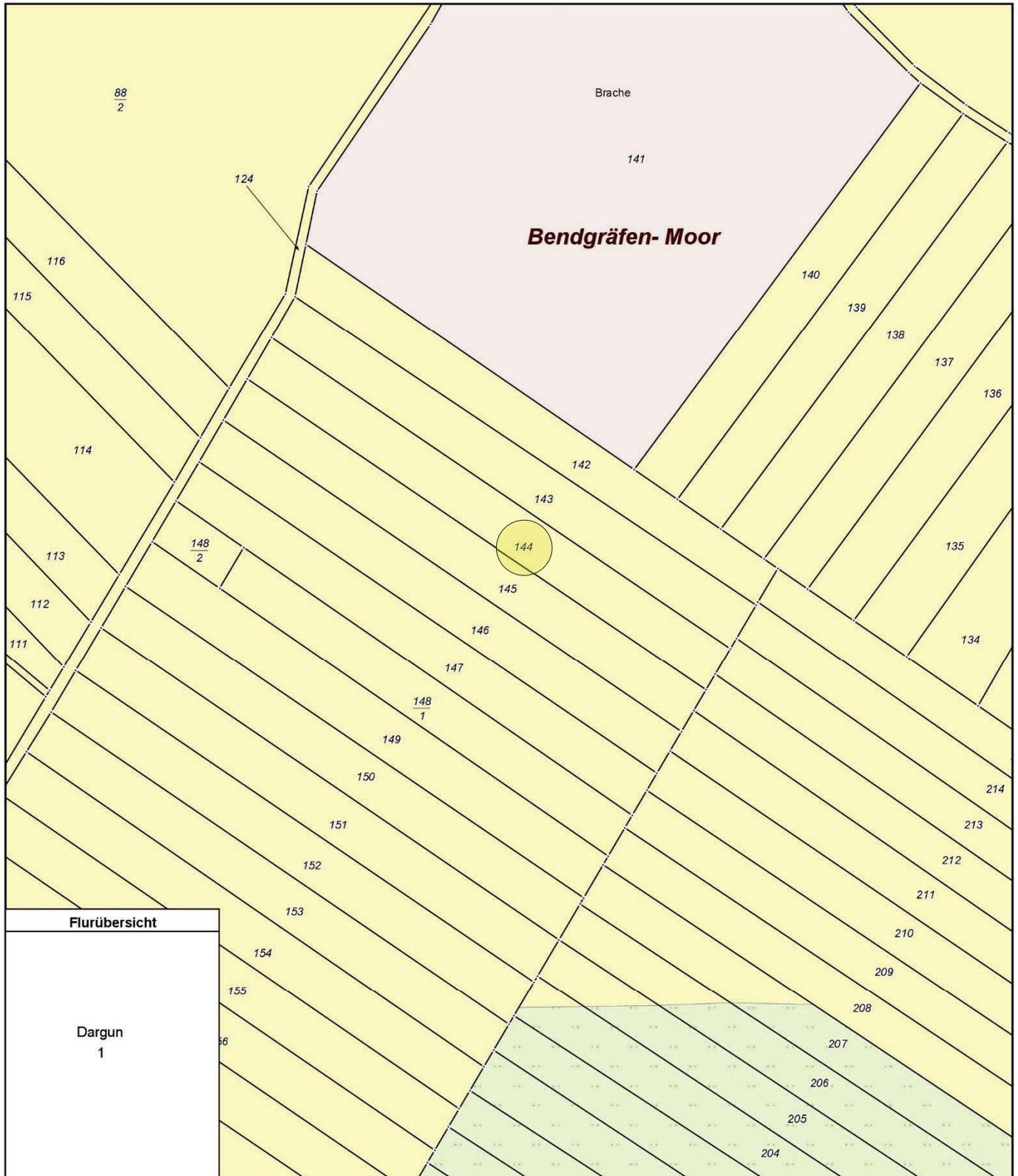
Auszug aus der Flurkarte
mit
Kennzeichnung der Flurstücke



Erstellt am 28.09.2023

Gemarkung: Dargun (13 3825)
Flur: 1
Flurstück: 144

Gemeinde: Dargun, Stadt (13 0 71 027)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Am Bendgräfen-Moor



Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Bauaufsichtsbehörde



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Regionalstandort/Amt/SG
Waren (Müritz)/Bauamt/Bauaufsicht

Sachverständigenbüro
Herr Dipl.-Ing. Eckhard Kopp
Trepptower Straße 27
17109 Demmin

Auskunft erteilt: Birgit Cynybulk
E-Mail: birgit.cynybulk@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.03
Telefon: 0395-57087 2436
Fax: 0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 12. Oktober 2023	Mein Zeichen	Datum 25. Oktober 2023
-------------	--	--------------	---------------------------

Aktenzeichen: **3605/2023-106** (Bitte bei jedem Schriftverkehr angeben)
Bauort: Dargun, Schloßstraße 19
Katasterbezeichnung: Dargun, Flur 1, Flurst. 144, Flur 3, Flurst. 16
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Kopp,

aufgrund Ihrer Anfrage gebe ich Ihnen folgende Auskunft:

Auf dem Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen

- Gemarkung Dargun, Flur 1, Flurstück 144 - ist **keine** Baulast
- Gemarkung Dargun, Flur 3, Flurstück 16 - ist **eine Baulast –
Leitungsrecht – siehe Baulastenblatt Nr. 107 Seite 1**

im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen.

Das entsprechende Baulastenblatt ist anliegend beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Birgit Cynybulk
SB Baulasten

Anlage
Kopie Baulastenblatt
Gebührenbescheid

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65906
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN
Umsatz-Steuernr.: 079/133/80155
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE280126814

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Der Landrat -, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg erhoben werden. Der Widerspruch kann innerhalb der genannten Frist auch bei einem der auf Seite 1 unten genannten Regionalstandorte eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Birgit Cynybulk
SB-Baulasten

Kopie

Deutscher Kommunal-Verlag Dr. Naujoks & Behrendt GmbH,
O-5020 Erfurt, Krämpferstr. 36/38, Telefon und Telefax 2 17 27
W-53000 Bonn 1, Eifelstr. 1a, Telefon: 02 28 / 63 18 61 / 62, Telefax: 02 28 / 69 36 59

Bestell-Nr. 1014 BQ-632

9911

Kopieren, Nachdruck sowie jede
elektronische Speicherung verboten!

Baulastenverzeichnis

von	Dargun	Baulastenblatt Nr. 40/05/92	Seite 107	7
-----	--------	---------------------------------------	---------------------	----------

Grundstück: Straße, Hausnummer	Schloßstr. 19
--------------------------------	---------------

Gemarkung	Dargun	Flur	3	Flurstück	16
-----------	--------	------	---	-----------	----

Lfd. Nr.	1	Bemerkungen	3	Inhalt der Eintragung	2
----------	---	-------------	---	-----------------------	---

Leitungsrecht
Übernahme eines Leitungsrechtes mit War-
tung auf das Grundstück der Gemarkung
Dargun, Flur 3, Flurstück 16, zugunsten
der Allgemeinheit entsprechend den Fest-
setzungen des Flächennutzungsplanes und
der darin enthaltenen Abwasserkonzeption
der Stadt Dargun. Hinsichtlich des genauen
Verlaufes wird auf den beiliegenden Lage-
plan Bezug genommen, der Bestandteil dieser
Baulastenerklärung ist.

Folgende Seite:



Kartenauszug - Geoportal

Gemarkung: 133825 / Dargun

Flur: 003

Maßstab: ca. 1: 1000

Datum: 18.02.2014

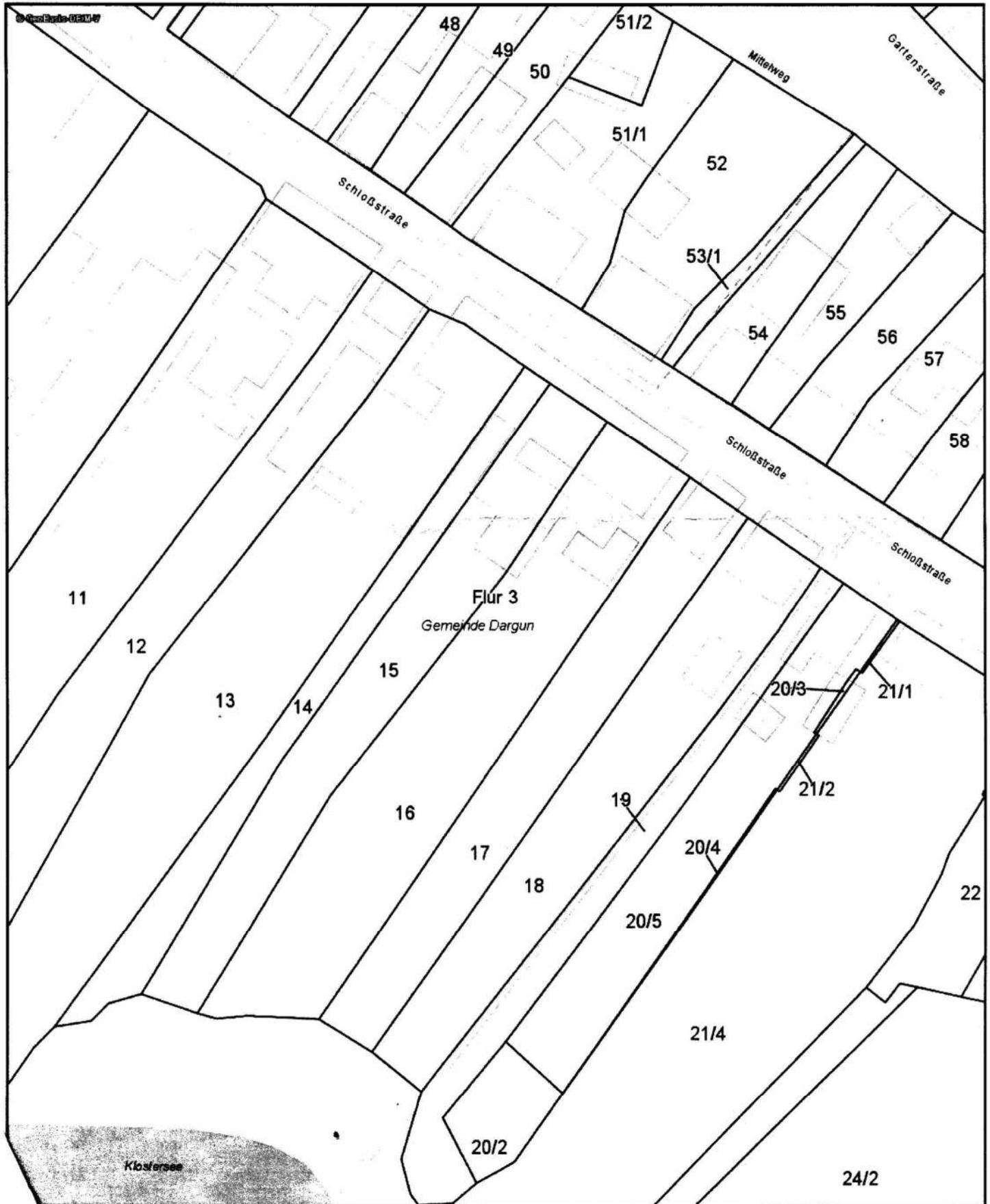
Stelle: Bauamt / Baulasten, Nutzer: Kasper

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2011

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische
Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

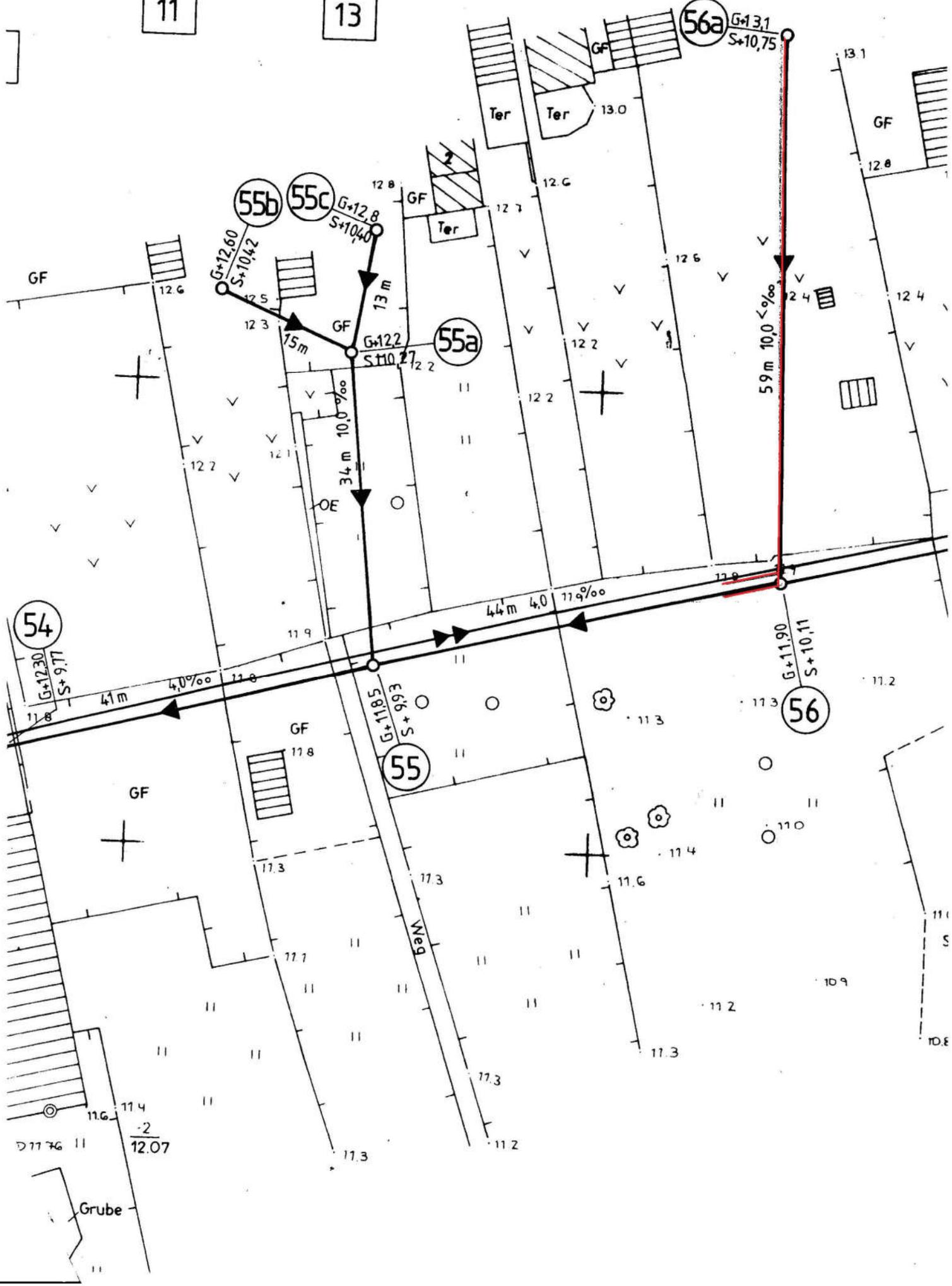


15 17

11

13

19



F O T O D O K U M E N T A T I O N



unbebautes Grundstück

Schlossstraße 19

17159 Dargun

Foto 1 **Flur 3, Flurstück 16**
Nordostansicht

STANDORTE DER AUSSENAUFNAHMEN

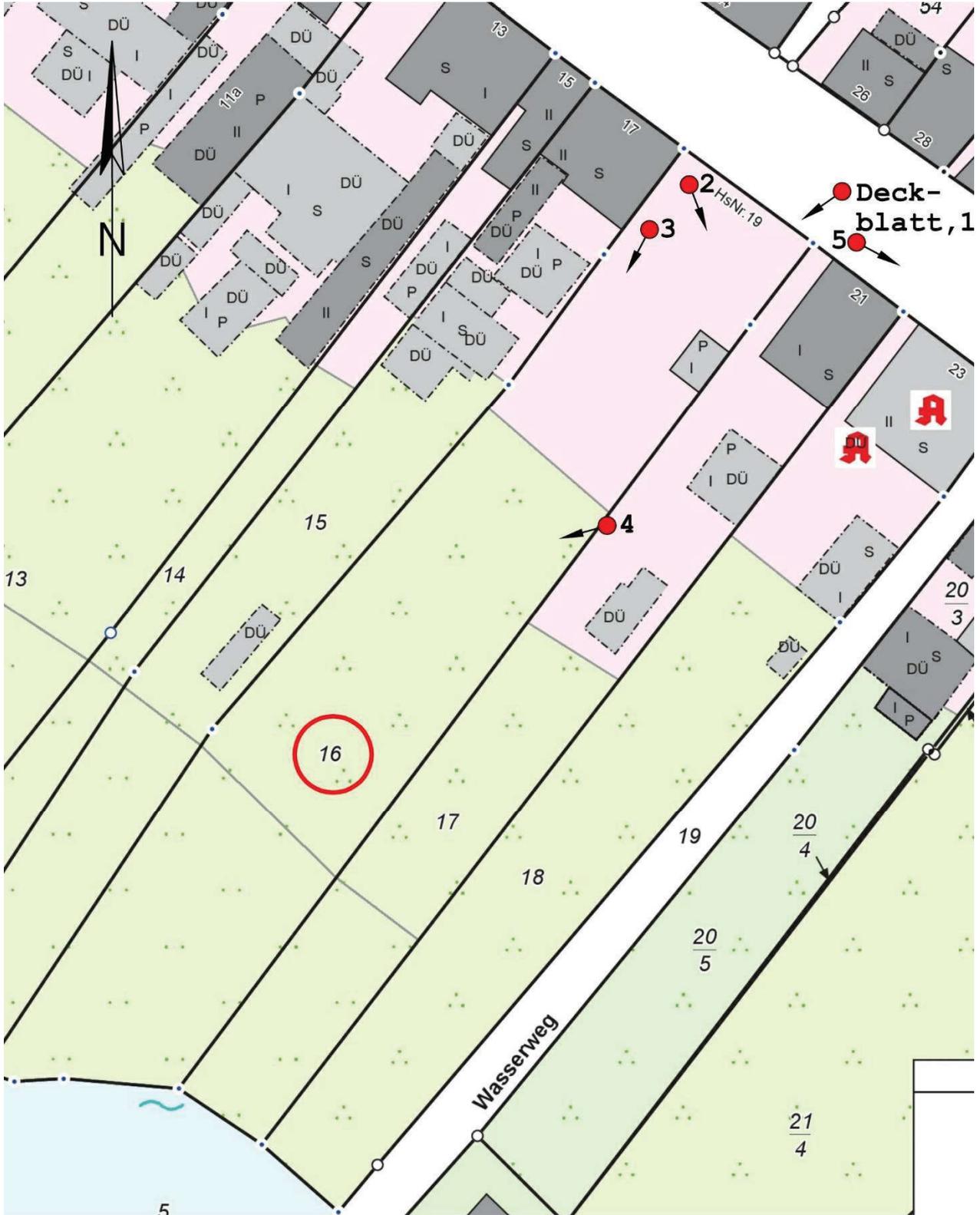




Foto 2 verwildertes Grundstück
Nordwestansicht



Foto 3 Nordostansicht



Foto 4 Nordostansicht



Foto 5 Zufahrtsstraße
Nordwestansicht



Foto 6 **Flur 1, Flurstück 144**
Südostansicht



Foto 7 Zufahrtsstraße
Südwestansicht

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Gerady; Möckel

Praxis der Grundstücksbewertung
München (Loseblattsammlung)

Ross, Brachmann

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Oppermann Verlag Isernhagen

Rössler, Langner, Simon, Kleiber

Schätzung und Ermittlung von Grundstücken
Neuwied

Sprengnetter, Hans Otto

Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen
Sinzig (Loseblattsammlung)

Vogels, Manfred

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht
Wiesbaden

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stand 31.12.2020.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
(BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
03. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176)

WertR2006

Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz.
Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006
(BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. (Immobilienwertermittlungs-
verordnung-Immo WertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805)

LandR19

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher
Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile
(Entschädigungsrichtlinien der Landwirtschaft-LandR 19) in der Fassung vom
3. Mai 2019 (BAnz. AT 04.06.2019 B5)