



Landwirtschaftsfläche

Gemarkung Dargun, Flur 1, Flurstück 264

17159 Dargun

Dipl.-Ing. Eckhard Kopp

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

17109 Demmin, 06. Dezember 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 37/23
VWE : 045/09/2023

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 unbebaute Grundstück in

17159 Dargun

Grundbuch von Dargun, Blatt 60

Flur 1, Flurstück 264

zum Wertermittlungsstichtag 18. Oktober 2023.

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 1 Deckblatt, 14 Seiten und 3 Anlagen mit 6 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. Vorbemerkung	10
5.5. Wertermittlung	10
5.5.1. Allgemeines	10
5.5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
5.5.3. Ermittlung des Bodenwertes	11
6. Verkehrswert	13
7. Erklärung des Sachverständigen	14
8. Verzeichnis der Anlagen	14

1. Zusammenfassung

=====

1. Entsprechend des Beschlusses des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 12.09.2023, sollte der Verkehrswert für das im Grundbuch von Dargun, Blatt 60, unter lfd. Nr. 2 verzeichnete Grundstück ermittelt werden.

Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Dargun, Blatt 60, unter lfd. Nr. 2 verzeichnete Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag, 18. Oktober 2023, mit **12.200,00 €** 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 Bewertungsobjekt befindet sich am Stadtrand von Dargun. Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs und eine Bushaltestelle sind in Dargun vorhanden.

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

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht vorhanden.

5. Der Sachverständige sollte prüfen, ob für die Bewertungsgrundstücke Bauauf-
lagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (Baulasten)
bestehen.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklen-
burgische Seenplatte bestehen bezüglich des Bewertungsgrundstücks **KEINE**
wertbeeinflussenden Eintragungen.

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.

Sachverständigenbüro Kopp

7. Als weiterer Bestandteil des Auftrages sollte festgestellt werden, ob sich das Bewertungsobjekt in einem Flurneuerordnungsverfahren befindet.

Nach Auskunft der Stadt Dargun befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich eines Flurneuerordnungsverfahrens, das bereits abgeschlossen ist.

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

Nach Angaben des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen **KEINE** Anzeichen, dass das Grundstück 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 Bewertungsgrundstück 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 3).
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 des Bewertungsobjektes 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 beim Ortstermin und 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 besteht bezüglich des Bewertungsgrundstückes eine Eintragung über:

- 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:
des Grundstücks

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind bezüglich des Bewertungsgrundstückes **KEINE** Eintragungen vorhanden.

Eintragungen im
Altlastenkataster:

Nach Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes **NICHT** im Altlastenkataster des Landkreises registriert.

Umlegungs-, Flur-
bereinigungs- und
Sanierungsverfahren:

Nach Auskunft der Stadt Dargun befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem Flurneuordnungsverfahren. Dieses Flurordnungsverfahren ist nach Angaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte bereits abgeschlossen. Ein Sanierungsverfahren wird **NICHT** durchgeführt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht **NICHT**.

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Dargun ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes im Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 29.04.2012 als „Gewerbegebiet (GE)“ und teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Sachverständigenbüro Kopp

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

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wäre auf Grund der Außenbereichslage, nach **§ 35 BauGB** zu beurteilen.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Ackerland

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **NICHT** überprüft, da dies **NICHT** Bestandteil des Gutachtauftrages für die Wertermittlung 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 schriftliche 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

Gemarkung Dargun

Flur	Flurstück	Größe
1	264	ca. 4.933,00 m ²
insgesamt		ca. 4.933,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 18. Oktober 2023.

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: Sachverständiger

Wertermittlungsstichtag: 18. Oktober 2023

5.2. Grund- und Bodenbeschreibung

5.2.1. Lage

Ort und Einwohner:
(vgl. Anlage 1) Dargun ist eine mecklenburgische Kleinstadt. Sie
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:
(vgl. Anlage 1) Durch die B 110, die direkt durch den historisch
gewachsenen Stadtkern verläuft, ergibt sich für
Dargun eine verkehrsgünstige Lage.
Das Bewertungsobjekt befindet sich am Stadtrand
von Dargun. Geschäfte für Waren des täglichen
Bedarfs und eine Bushaltestelle befinden sich in
der Nähe.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße: 1-geschossige, offene Bauweise, wohnbauliche
und gewerbliche Nutzungen

Immissionen: stark, durch Straßenverkehr (B 110) bedingt

topographische
Grundstückslage: eben

Sachverständigenbüro Kopp

5.2.2. Gestalt und Form

Größe des Bewertungsgrundstückes
(vgl. Anlage 2)

Flurstück:	264

mittlere Breite:	ca. 40,00 m
mittlere Tiefe :	ca. 120,00 m

insgesamt:	ca. 4.933,00 m ²

Grundstücksform: viereckig

5.2.3. Erschließung

Straßenart: Weg mit Anliegerverkehr

Straßenausbau: provisorisch befestigter Weg

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Nach der Darstellung in der Flurkarte sind augenscheinlich keine Grenzbebauungen vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

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

5.3. Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

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

5.4. Vorbemerkung

1. Ein Pächter bzw. Nutzer konnten **NICHT** festgestellt werden. Die Wertermittlung erfolgt unter der **Annahme**, dass der Nutzer bzw. Pächter das Grundstück in der Zwangsversteigerung erwirbt und es weiter landwirtschaftlich nutzen wird.
2. Sollte sich diese Annahme 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 3 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).

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 **2,50 €/m²**, bei einer Ackerzahl von 42 ausgewiesen, mit Stand vom 01.01.2023.

Grundstückspezifischer Bodenwert

Die Ackerfläche des Bewertungsgrundstücks verfügt über (durchschnittlich) 40 Bodenpunkte. Aus diesem Grund wird der Bodenwert des Ackerlandes entsprechend der Bonität vom Bodenrichtwert des Ackerlandes mittels folgender Regressionsgleichung abgeleitet.

$$\begin{aligned} 0,021 \times \text{Ackerzahl} + 1,607 &= \text{abgeleiteter Bodenwert} \\ 0,021 \times 40 + 1,607 &= \mathbf{2,48 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

Sachverständigenbüro Kopp

Vergleichspreise für unbebaute vergleichbare Grundstücke in Dargun lagen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Deshalb wurde bei der Bewertung des Grund und Bodens der abgeleitete Bodenwert von **2,48 €/m²** für das Ackerland zugrunde gelegt.

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

- Ackerland	ca. 4.933,00 m ²	*	2,48 €/m ²	=	12.233,84 €
-----	-----	-----	-----	-----	-----
Grundstücksgröße	ca. 4.933,00 m ²		Bodenwert:		12.233,84 €
-----	-----	-----	-----	-----	-----

vorläufiger Bodenwert: **rd. 12.230,00 €**

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

Der ermittelte vorläufige Bodenwert von **rd. 12.230,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

6. Verkehrswert

=====

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

Der Bodenwert wurde mit rd. 12.230,00 € ermittelt.

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

17159 Dargun

Grundbuch von Dargun, Blatt 60,

Gemarkung Dargun,

Flur 1, Flurstück 264

wird zum Wertermittlungstichtag 18. Oktober 2023 mit

12.200,00 €

in Worten: Zwölftausendzweihundert 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, 06. Dezember 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.

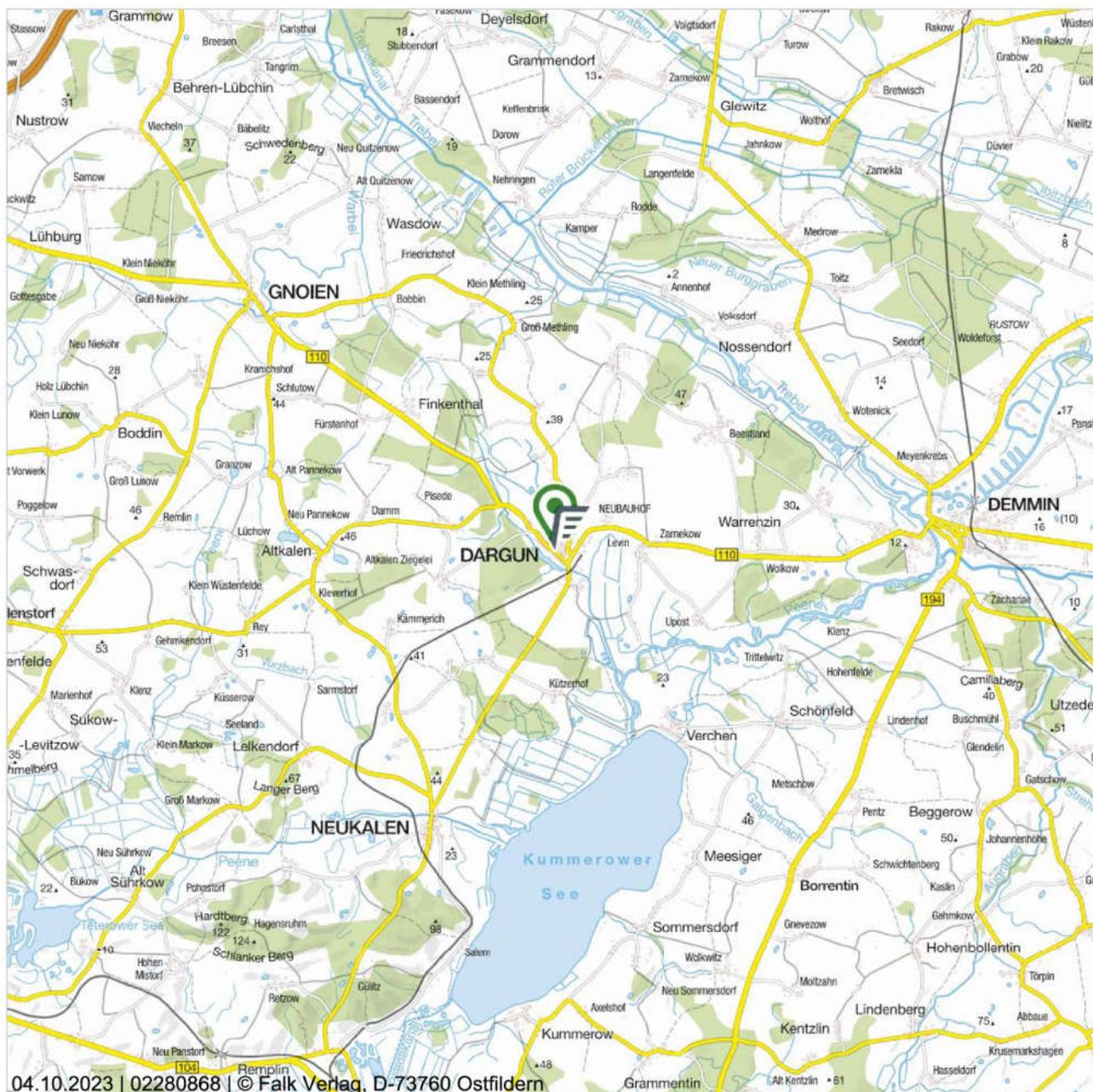
8. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und dem Stadtplan von Dargun mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 3: Literaturverzeichnis

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

Übersichtskarte MairDumont

17159 Dargun



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.)

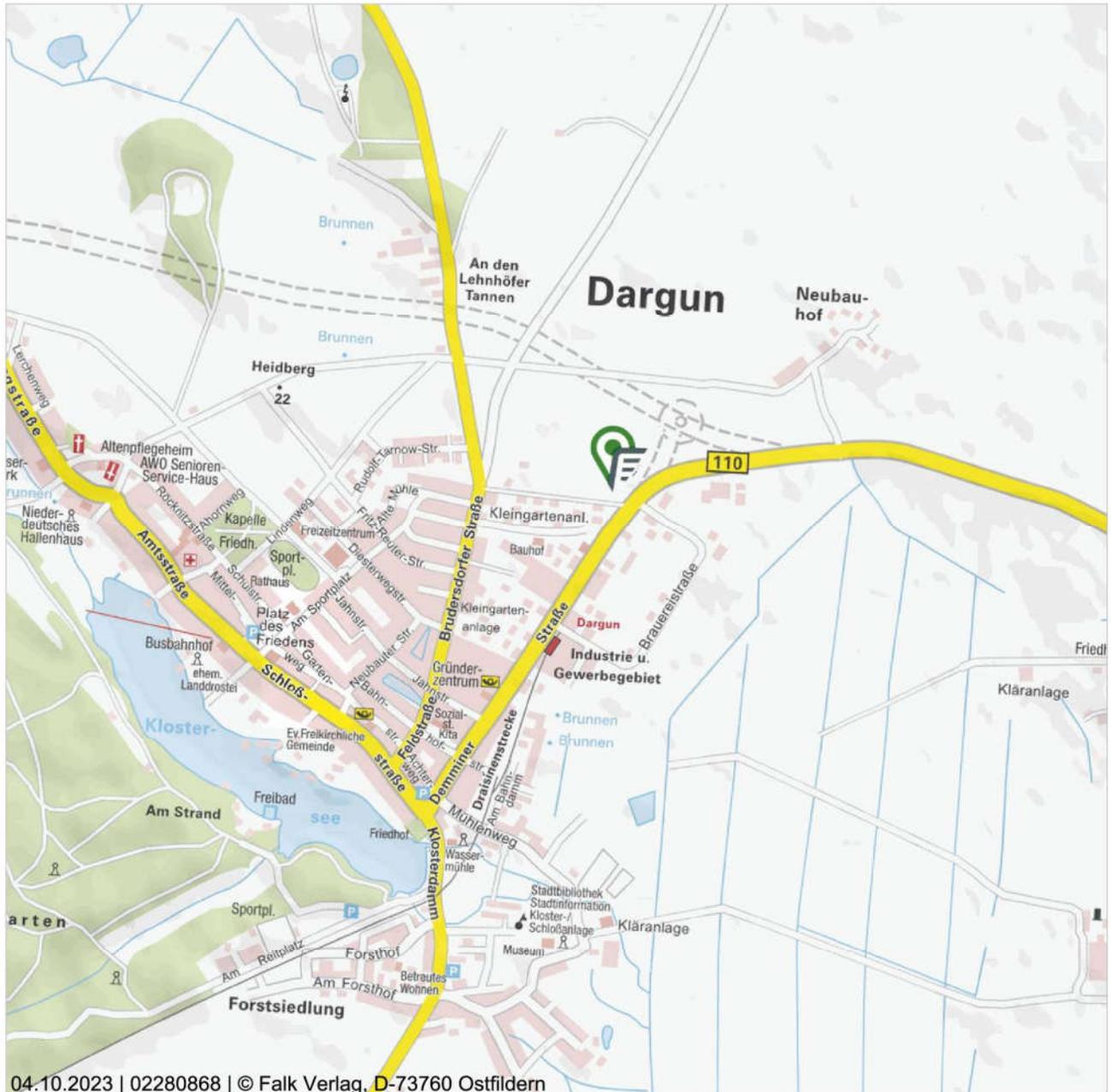
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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



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

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



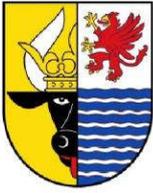
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

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

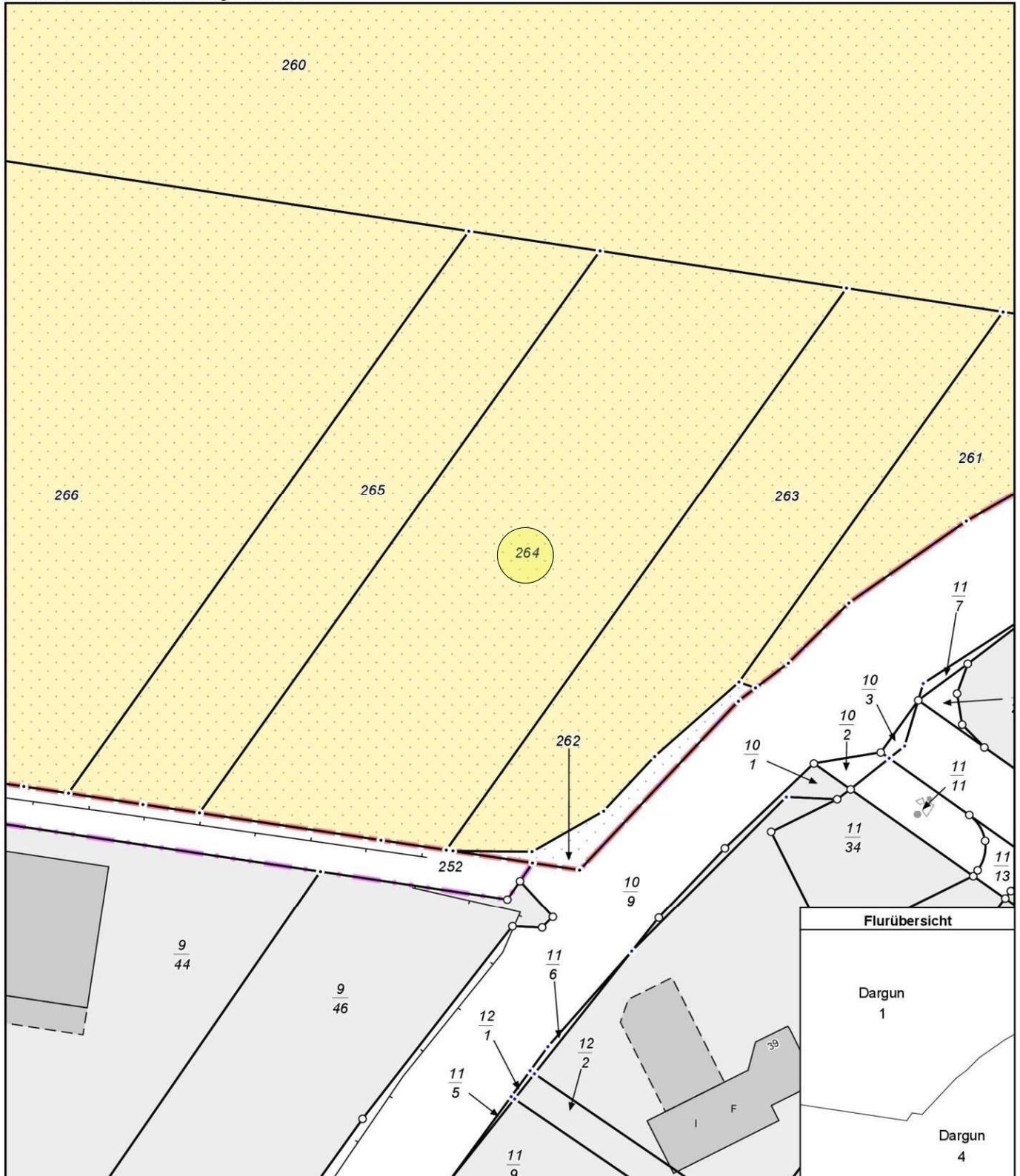
Auszug aus der Flurkarte
mit
Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Erstellt am 28.09.2023

Gemarkung: Dargun (13 3825)
Flur: 1
Flurstück: 264
Hinweis: Flurneuordnung "Zarnekow"

Gemeinde: Dargun, Stadt (13 0 71 027)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Nahe Dargun



MV205d
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

© 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).

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)