



Gartengrundstück

Wiesenweg 1

17091 Groß Teetzleben

Dipl.- Ing. (FH) Herbert Voigtländer

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro Dipl.- Ing. (FH) H. Voigtländer

Büro: Rudolf- Tarnow- Str. 27, 19288 Ludwigslust. Tel./Fax.: 03874/23381

Büro: Schultetusstraße 4, 17139 Malchin, Tel.: 03994/238316

E-Mail: info@svb-voigtlaender.de

Amtsgericht Neubrandenburg
Friedrich- Engels- Ring 16-18
17033 Neubrandenburg

Malchin, 22.11.2022
Geschäftsnummer: 612 K 35/21
GANR: 03.10.2022

1. – 4. Ausf.: Amtsgericht
5. Ausf.: Sachverständiger

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Gartengrundstück, bebaut mit einem
Carport und einem Gartenhaus
in 17091 Groß Teetzleben, Wiesenweg 1

Grundbuch von Groß Teetzleben, Blatt 451,
Gemarkung Groß Teetzleben, Flur 2, Flurstück 9/1.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.11.2022 ermittelt mit rd.

1.300,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Carport.....	13
3.3	Gartenhaus.....	13
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Sachwertberechnung	17
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18

5	Verkehrswert	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	24
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
Anlage 1	Auszug aus der Verkehrskarte.....	25
Anlage 2	Auszug aus dem Stadtplan von Groß Teetzleben.....	27
Anlage 3	Auszug aus der Katasterkarte von Groß Teetzleben	29
Anlage 4	Fotodokumentation	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Auf dem zu bewertenden Gartengrundstück wurde neben einem Carport noch ein Gartenhaus errichtet.

Objektadresse: Wiesenweg 1
17091 Groß Teetzleben

Grundbuchangaben: Grundbuch von Groß Teetzleben,
Blatt 451

Katasterangaben: Gemarkung Groß Teetzleben,
Flur 2, Flurstück 9/1

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Neubrandenburg
Friedrich- Engels- Ring 16-18
17033 Neubrandenburg

Auftrag vom 11.10.2022
(Eingang 13.10.2022)

Eigentümer:

- Eigentümer zu je ½ Anteil -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Entsprechend des Beschlusses des Amtsgerichtes Neubrandenburg vom 10.10.2022, war die Verkehrswertermittlung des Objektes zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren zu ermitteln.

Wertermittlungstichtag: 08.11.2022

Qualitätsstichtag: 08.11.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 08.11.2022

Teilnehmer am Ortstermin: und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Auskünfte der zuständigen Behörden, Katasterkarte, durch das Amtsgericht zur Verfügung gestellter Grundbuchauszug, Auskunft on-geo Portal

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter: Der Sachverständige konnte am Tag der Ortsbesichtigung **KEINE** Mieter oder Pächter auf dem als Gartenland genutzten Grundstück feststellen.

Gewerbe: Am Tag der Ortsbesichtigung konnte durch den Sachverständigen auf dem unbebauten Grundstück **KEIN** Gewerbebetrieb festgestellt werden.

Maschinen und Betriebseinrichtungen: Der Sachverständige konnte am Tag der Ortsbesichtigung auf dem Grundstück **KEINE** Maschinen und Betriebseinrichtungen feststellen.

Hausschwamm: Beim Ortstermin konnte der Sachverständige an dem baulichen Anlagen auf dem Gartenland augenscheinlich **KEINEN** Hausschwammbefall feststellen.

Baubehördliche Beschränkungen und Belastungen: Nach Auskunft des Bauordnungsamtes, des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, besteht für das Bewertungsobjekt **KEINE** Eintragung im Baulastverzeichnis.

Nach Auskunft des Bauamtes, der Stadt Altentreptow, bestehen für das Bewertungsgrundstück **KEINE** baubehördlichen Beschränkungen und Belastungen.

WEG- Verwalter: Für die Gebäude auf dem Gartenland wurde **KEIN** Verwalter im Sinne des WEG- Gesetzes bestellt.

Überbau: Am Tag der Ortsbesichtigung konnte durch den Sachverständigen augenscheinlich **KEIN** Überbau durch die baulichen Anlagen des Bewertungsgrundstückes auf die Nachbargrundstücke festgestellt werden. Fremde bauliche Anlagen überbauen **NICHT** das Bewertungsgrundstück.

Der an der vorderen südöstlichen Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 133/1, errichtete Carport überbaut in Teilen das Bewertungsgrundstück, Flurstück 9/1.

Hinweis:

Die baulichen Anlagen des Carports werden deshalb in der Wertermittlung anteilig dem Bewertungsgrundstück, Flurstück 9/1, zugeordnet.

Energiepass: Für die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Gartengrundstück ist **KEIN** Energieausweis erforderlich.

Altlasten: Der Landkreis mecklenburgische Seenplatte, hat mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück **KEINE** Altlasten begründet wurden. Es ist auch nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Kaminkehrer: Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück ist **KEIN** Schornsteinfeger erforderlich, da es sich hierbei um einen Carport und ein Gartenhaus handelt.
Für den Ort Groß Teetzleben konnte als zuständiger Bezirksschornsteinfeger der

17087 Altentreptow

ermittelt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Mecklenburg- Vorpommern

Kreis: Mecklenburgische- Seenplatte

Ort und Einwohnerzahl:
(vgl. Anlage 2)

Die Gemeinde Groß Teetzleben, hat mit ihren Ortsteilen Klein Teetzleben, Rottenhof, Kaluberhof und Lebbin zusammen 683 Einwohner. Verwaltungstechnisch ist sie dem Amt Treptower Tollensewinkel angegliedert worden. In Groß Teetzleben haben 274 Einwohner ihren Hauptwohnsitz. Die Versorgung der Einwohner von Groß Teetzleben erfolgt über örtliche Händler, die Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfs anbieten. Einkaufszentren und Supermärkte befinden sich in den nahe gelegenen Städten Neubrandenburg und Altentreptow. Kleine Handwerksbetriebe und Betriebe der Landwirtschaft sind im Ort ansässig. Die schulische Betreuung der Kinder von Groß Teetzleben erfolgt an der Grundschule in Altentreptow. Als weiterführende Schule steht die Kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in Altentreptow zur Verfügung. Die Betreuung der jüngsten Einwohner von Groß Teetzleben kann über örtliche Tagesmütter bzw. über Kindergärten in der Stadt Altentreptow erfolgen. Für die ärztliche Betreuung der Einwohner sind in der nahe gelegenen Stadt Altentreptow zahlreiche Arztpraxen vorhanden. Weiter Möglichkeiten der ärztlichen Versorgung befinden sich in Neubrandenburg. Die Krankenhausbetreuung kann in den Städten Altentreptow und Neubrandenburg erfolgen. Pflegedienste sind ebenfalls in der Stadt Altentreptow vorhanden. Angel- und Pferdesportverein sind im Ort ansässig. Die Umgebung von Groß Teetzleben wird durch die zahlreichen Teiche und Wiesen des Ursprungtals der Tollense geprägt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Groß Teetzleben liegt an der L 27, ca. 14 km nördlich der Stadt Neubrandenburg und ca. 6 km südlich der Stadt Altentreptow. Der nächst gelegene Anschluss an die Bundesautobahn BAB 20, befindet sich bei Altentreptow. Die Hansestadt Rostock, nordwestlich gelegen ist ca. 120 km entfernt und über die B 104 bzw. über die A 20 gut erreichbar. Die Bundeshauptstadt Berlin, südlich von Groß Teetzleben gelegen ist ca. 156 km entfernt und über die B 96 bzw. A 20, gut erreichbar. Der Ort ist mit öffentlichen

Verkehrsmitteln Linienbus und Schulbus, erreichbar.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 200 m von der Dorfkirche entfernt, im Randbereich des Ortes.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnhausbebauung in offener Bauweise
Beeinträchtigungen:	beim Ortstermin KEINE feststellbar
Topografie:	Der vordere Bereich des Bewertungsgrundstückes mit dem Carport ist eben. Hinter dem Bereich steigt das Gelände in nordöstlicher Richtung an.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	trapezförmiger Grundstückszuschnitt
-------------------	-------------------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger- bzw. Ortstraße
Straßenausbau:	Sandweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich Stromanschluss vom Nachbargrundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der vorhandene Carportteil wurde augenscheinlich außerhalb der Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück, Flurstück 9/2, errichtet. Das sich im hinteren Teil des Grundstückes befindliche Gartenhaus scheint als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück, Flurstück 9/2 angeordnet worden zu sein.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsobjekt werden normal tragfähiger Baugrund und ungestörte sowie kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

Anmerkung: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht berücksichtigt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen wurde durch das Amtsgericht Neubrandenburg ein amtlicher Abdruck des Grundbuches von Groß Teetzleben, Blatt 451, vom 11.10.2022, zur Verfügung gestellt.

In der II Abteilung des Grundbuches besteht unter den lfd. Nummer 1, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neubrandenburg, Az.: 612 K 35/21); eingetragen am 29.08.2022.“

(ON: GTEE-451-8)

Name

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die in dem oben angeführten Grundbuch von Groß Teetzleben, in der Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf erlöschen oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist nach Auskunft des Bauamtes, der Stadt Altentreptow, zuständig für das Amt Treptower Tollensewinkel, Herrn Holz, in **KEIN** Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren einbezogen.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Mecklenburger Seenplatte, Regionalstandort Waren, Amt/SG Bauamt/Bauaufsicht, wurden für das Bewertungsgrundstück **KEINE** Baulasten begründet.

Denkmalschutz: Nach Auskunft des Bauamtes des Amtes Treptower Tollensewinkel, Herrn Holz, ist das Grundstück nicht in der Denkmalschutzliste des Landkreises eingetragen.

Altlasten: Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Mecklenburger Seenplatte, Regionalstandort Waren, Amt/SG Umweltamt/Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz und Abfall, vom 28. Oktober 2022, wurden für das Bewertungsgrundstück **KEINE** Altlasten begründet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Nach Auskunft des Amtes Bau, Ordnung und Soziales der Stadt Altentreptow, zuständig für das Amt Treptower Tollensewinkel, liegt das Bewertungsobjekt **NICHT** im Bereich eines Flächennutzungsplanes. Für eventuelle bauliche Veränderungen ist entsprechend der Auskunft, der § 34 BauGB, anzuwenden.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Die Gemeinde Groß Teetzleben hat für den Bereich des Bewertungsgrundstückes **KEINEN** Bebauungsplan aufgestellt.

Innenbereichssatzung: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes wurde durch die Gemeinde Groß Teetzleben noch **KEINE** rechtskräftige Innenbereichssatzung aufgestellt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Eine Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzung wurde durch die Gemeinde für diesen Bereich **NICHT** aufgestellt.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Für das Grundstück besteht **KEINE** Verfügungs- bzw. Veränderungssperre außerhalb des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit einer Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch den Sachverständigen **NICHT** überprüft. Es handelt sich hierbei um Nebengebäude, die zum Teil genehmigungsfrei errichtet werden können. Ob für den Carportteil eine Baugenehmigung erteilt wurde, konnte **NICHT** in Erfahrung gebracht werden. Von dem anwesenden Miteigentümer wurden auch **KEINE** Unterlagen zur Verfügung gestellt.

In dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- Gartenland
qualität):

Beitragsrechtlicher Zustand: zurzeit Beitrags- und Abgabefrei

Anmerkung: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungs-
abgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz
sind nicht berücksichtigt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Der Sachverständige hat die Örtlichkeiten des Bewertungsgrundstücks am Ortstermin, dem 08. November 2022 in Augenschein nehmen können. Die Angaben zu Baulasten und Bauplanungen wurden den Auskünften der zuständigen Behörden entnommen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Carport und Gartenhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Carport

Der zu bewertende Carport wurde als linker Teil eines Doppelcarports in Holzbauweise errichtet. Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und wurde mit Trapezblechen eingedeckt. Die westliche Seitenwand und nördliche Rückwand wurden oberhalb der Stützmauer mit Holzelementen verkleidet. Der Fußboden wurde mit Betonpflastersteinen versehen. An der Holzkonstruktion des Carports sind schon deutliche Verwitterungserscheinungen sichtbar. Die Stützmauer weist am Ende auch schon Beschädigungen auf. In wie weit der vorhandene Stellplatz sich noch in Teilen auf dem Nachbargrundstück befindet wurde **NICHT** überprüft.

Der Carport wird in der Wertermittlung mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

3.3 Gartenhaus

Im hinteren Bereich des Bewertungsgrundstückes wurde ein Gartenhaus errichtet. Es besteht aus einer Holzkonstruktion und ist über eine Holztür am östlichen Giebel zugänglich. Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und wurde augenscheinlich mit Wellplatten eingedeckt. In südwestlicher Richtung ist ein Hundezwinger angeordnet worden, der ebenfalls überdacht ist. An das Gartenhaus schließt sich in nordöstlicher Richtung ein überdachter Freisitz an, dessen Bodenbereich mit Holzplatten ausgelegt wurde.

Das Gartenhaus wird in der Wertermittlung mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Am Tag der Ortsbesichtigung, dem 08.11.2022, konnte der Sachverständige nur geringe Außenanlagen feststellen.

Versorgungsanlagen (vermutlich Strom) vom Nachbargrundstück

- Freisitz,
- Hundezwinger
- anteilige Stützmauer
- Gartenanlage

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 2 % bis 12 % des Zeitwertes der Gebäude veranschlagt und berücksichtigt:

- einfach 2 bis 4 %
- durchschnittlich 4 bis 8 %
- aufwendig 8 bis 12 %

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 7 % des Zeitwertes der Gebäude bewertet. (vgl. „Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Carport und Gartenhaus bebaute Gartengrundstück in 17091 Groß Teetzleben, Wiesenweg 1 zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Groß Teetzleben	451	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Teetzleben	2	9/1	208 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **13,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.11.2022
Entwicklungsstufe	=	Gartenland
Grundstücksfläche (f)	=	208 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Entsprechend den Angaben im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte werden Gartenflächen mit **15 %** des angrenzenden Baulandwertes bei einem Bodenwert von **11 €/m² bis 30 €/m²** bewertet.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 13,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.11.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	13,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	208	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	× 0,15	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1,95 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,95 €/m²
Fläche	×	208 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	405,60 € rd. <u>406,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2022 insgesamt **406,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Carport	Gartenhaus
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none"> • Brutto-Grundfläche (BGF) 	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 08.11.2022 (2010 = 100)		
Normalherstellungskosten <ul style="list-style-type: none"> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag 		
Herstellungskosten <ul style="list-style-type: none"> • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen 		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten		
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor 		
Zeitwert <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen 		
vorläufiger Gebäudesachwert	400,00 €	400,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		800,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	56,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	856,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	406,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.262,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.262,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	1.262,00 €
	rd.	1.300,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes

gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (800,00 €)	56,00 €
Summe	56,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Carport und Gartenhaus bebaute Gartengrundstück in 17091 Groß Teetzleben, Wiesenweg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Groß Teetzleben	451	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Groß Teetzleben	2	9/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2022 mit rd.

1.300 €

in Worten: eintausenddreihundert 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. Der Sachverständige erklärt weiterhin, dass er das Gutachten ohne persönliches Interesse erstellt hat.

Malchin, 07. Dezember 2022


Dipl.- Ing. (FH) Herbert Voigtländer
Sachverständiger



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 grobe 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.

Datenschutzhinweis:

Der Sachverständige erklärt, dass die Sicherung und Verarbeitung der ihm vorliegenden personenbezogenen Daten nach der Datenschutzgrundverordnung der EU (DSGVO) erfolgt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BA nz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BA nz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BA nz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BA nz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BA nz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BA nz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 MsRG vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515)

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 weiter Anwendung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

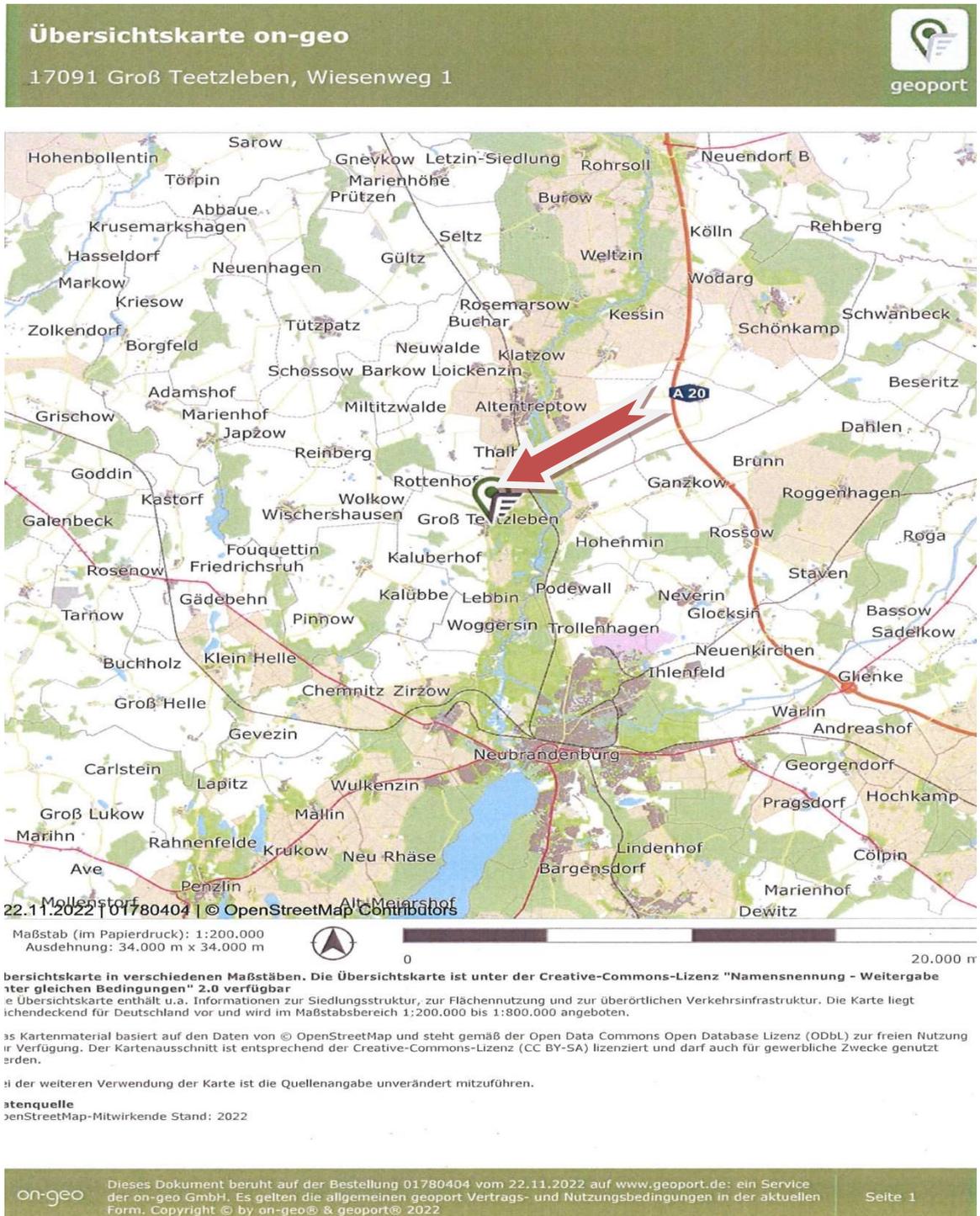
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Gerady; Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)
- [8] Ross, Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 29. Auflage 2005
- [9] Rössler, Langner, Simon, Kleiber; Schätzung und Ermittlung von Grundstücken, Neuwied
- [10] Vogels, Manfred; Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht; Wiesbaden, 1996

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.

Anlage 1 Auszug aus der Verkehrskarte

1. Übersichtskarte on-geo, Maßstab ca. 1 : 200.000

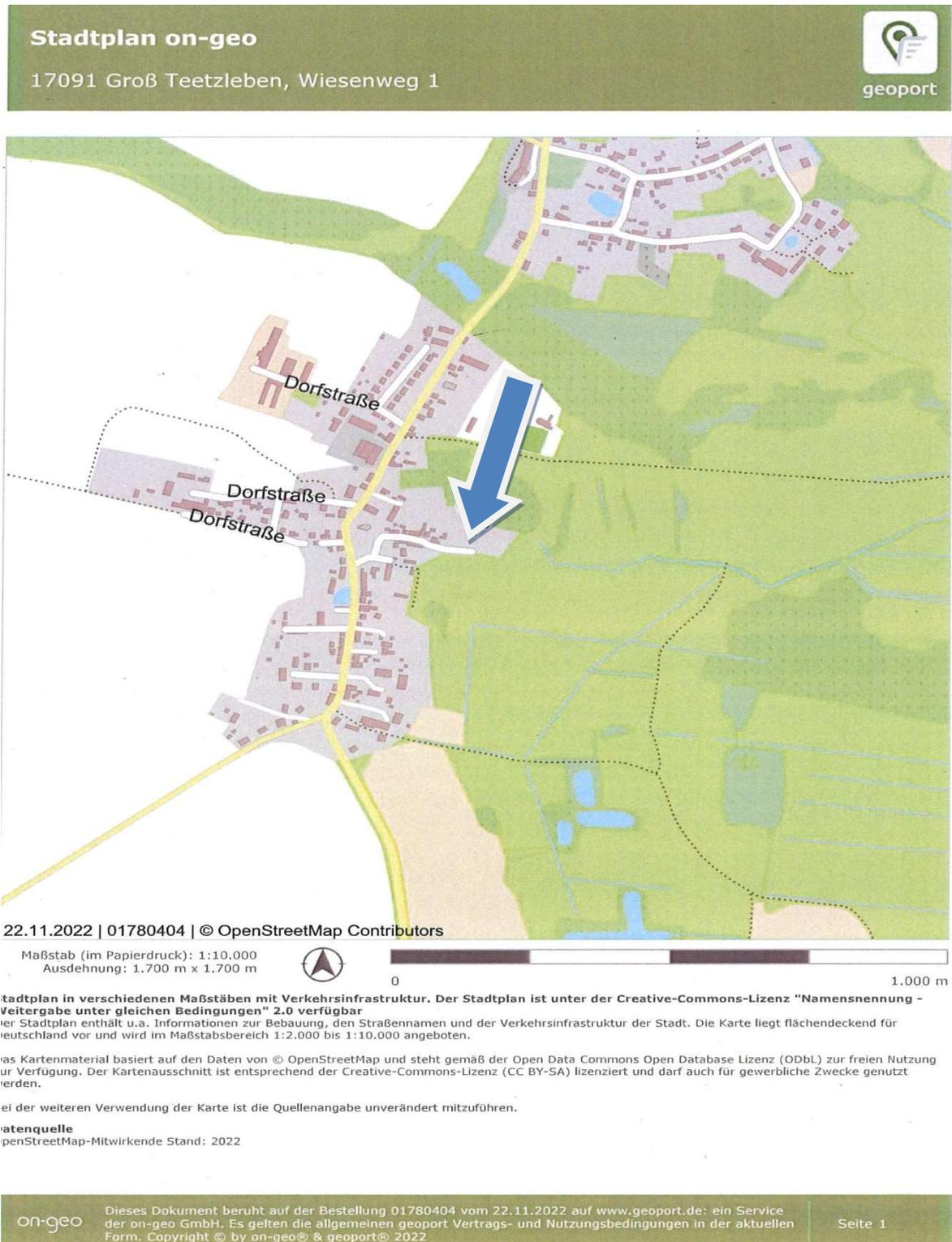


2. Regionalkarte on-geo, Maßstab ca. 1 : 50.000

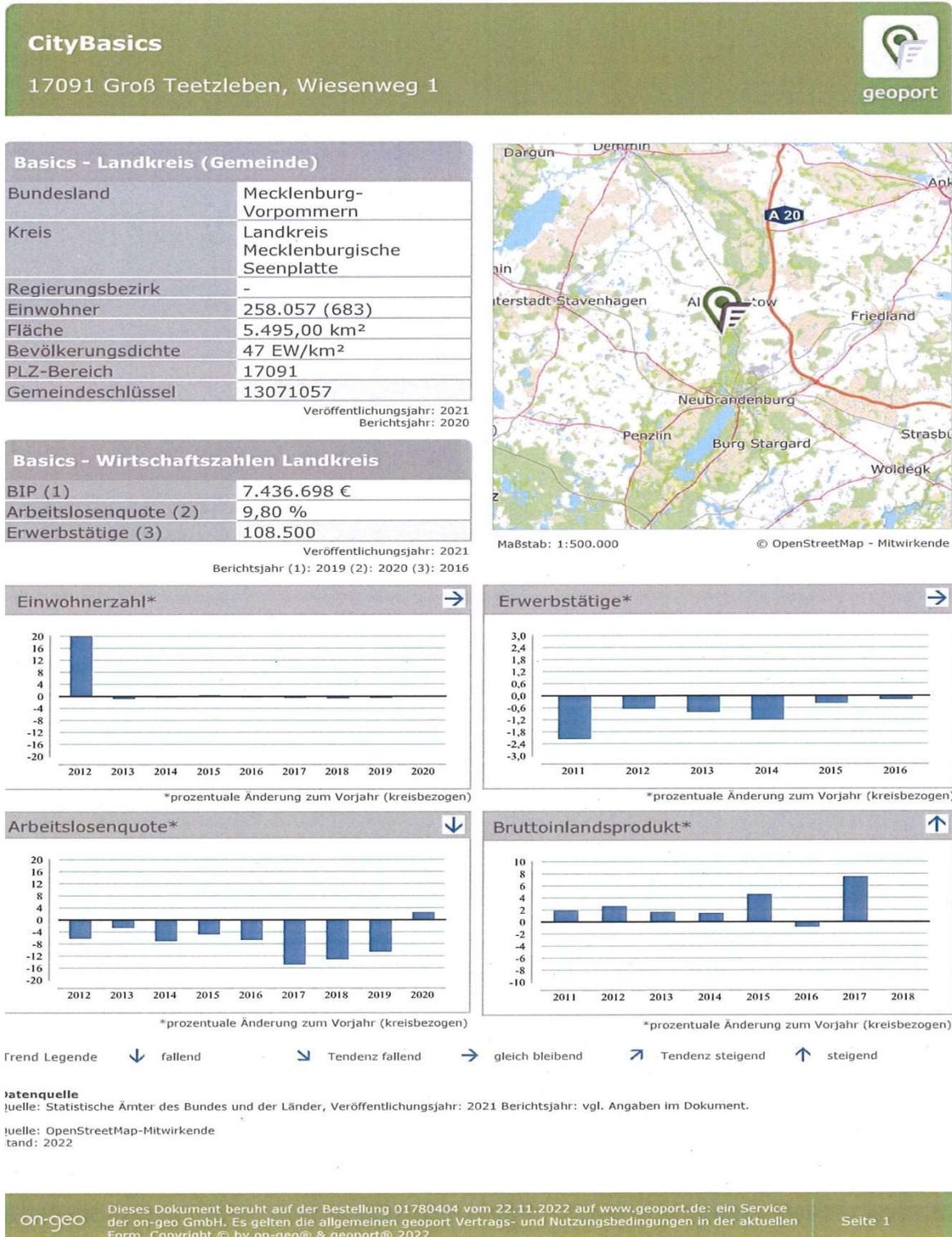


Anlage 2 Auszug aus dem Stadtplan von Groß Teetzleben

1. Regionalkarte, Maßstab 1 : 10.000



2. Übersichtskarte mit CityBasics Informationen



Anlage 3 Auszug aus der Katasterkarte von Groß Teetzleben

1. Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

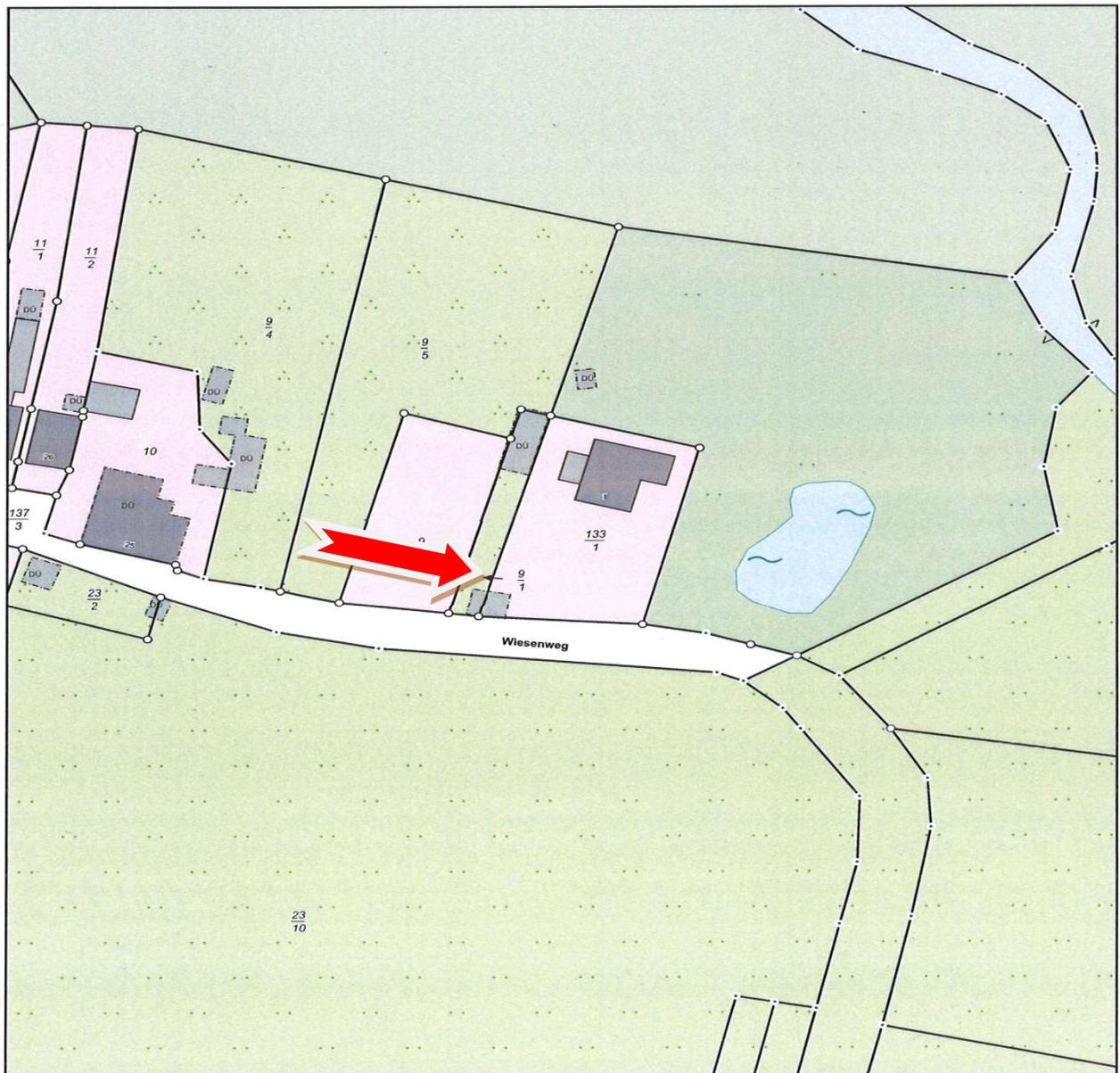
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 08.11.2022

Gemarkung: Groß Teetzleben (13 3948)
Flur: 2
Flurstück: 9/1

Gemeinde: Groß Teetzleben (13 0 71 057)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Wiesenweg 1



2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Flur 2, Flurstück 9/1



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstücksnachweis MV

Erstellt am 08.11.2022

Gemarkung Groß Teetzleben (13 3948), Flur 2, Flurstück 9/1

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß Teetzleben (13 0 71 057)
Landkreis Meckl. Seenplatte

Lage: Wiesenweg 1 (00103)

Fläche: 208 m²

Tatsächliche Nutzung: 208 m² Gartenland

Gebäude: Garage

Angaben zur Buchung

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Neubrandenburg, Zweigstelle Demmin (13 1430)
Grundbuchbezirk Groß Teetzleben (13 3948)
Grundbuchblatt 451
Laufende Nummer 1

3. Angaben zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte > Bodenrichtwerte 2022

Themen Werkzeuge Legende Informationen Bodenrichtwerte

Suche Adresse, Stadtteil, Themen, Flurstück

Bodenrichtwerte

Baulandflächen Freizeit- und Gartenflächen

Flächen für Campingplätze bebaute Flächen im Außenbereich

Ackerland Grünland forstwirtschaftliche Flächen

Baulandflächen-Filter 1 Treffer

Hiermit können Sie nach Bodenrichtwerte Bauland filtern, wählen Sie eine oder mehrere Optionen!

Ihre Auswahl: Groß Teetzleben x Groß Teetzleben x Alles lös

Gemeinde:

Gemarkung:

Klassif.u.Nutzung:

Bodenrichtwerte

Baulandflächen Freizeit- und Gartenflächen

Flächen für Campingplätze bebaute Flächen im Außenbereich

Ackerland Grünland forstwirtschaftliche Flächen

Baulandflächen-Filter 1 Treffer

Hiermit können Sie nach Bodenrichtwerte Bauland filtern, wählen Sie eine oder mehrere Optionen!

Ihre Auswahl: Groß Teetzleben x Groß Teetzleben x Alles lös

Gemeinde:

Gemarkung:

Klassif.u.Nutzung:

Bodenrichtwerte (alle)	
Klassifizierung der Bodenrichtwertzone	gemischte Bauflächen
Bodenrichtwert Nummer	13071_0002018
Name des Gemeindeverbandes	Treptower Tollensewinkel
Gemeinde	Groß Teetzleben
Gemarkung	Groß Teetzleben
Ortsteil	Groß Teetzleben
Aktueller Bodenrichtwert in €/ qm	13,00
Stichtag des aktuellen Bodenrichtwertes TT-MM-JJJJ	2022-01-01
Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV	B
Beitragszustand nach BauGB und KAG	1
Klassif.u.Nutzung	gemischte Bauflächen
Nutzungsart	MD
Fläche des Richtwertgrundstücks in qm	1000
Tiefe des Richtwertgrundstücks in m	40
Bodenrichtwertzonennamen	17091 Groß Teetzleben, Ortslage

Anlage 4 Fotodokumentation

Gartengrundstück

Wiesenweg 1

17091 Groß Teetzleben

Luftbildaufnahme des Bewertungsgrundstücks

Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern

17091 Groß Teetzleben, Wiesenweg 1



22.11.2022 | 01780404 | © GeoBasis-DE/M-V 2017

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Landes 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 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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

Foto -1-

Gartengrundstück, Carport,
Südansicht



Foto -2-

Gartengrundstück, Garten-
haus mit Hundezwinger,
Südansicht



Foto -3-

Gartengrundstück, Gartenhaus mit Freisitz, Ostant



Foto -4-

Gartenhaus, Gartenanlage, Südwestansicht

