



**Ackerlandfläche**

**hinter dem Wohnhaus, An der Chaussee 23**

**17111 Utzedel**

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.: 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, 23.11.2023

**Geschäftsnummer: 613 K 32/23**

GANR: 04.10.2023

1. – 3. Ausf.: Amtsgericht

4. Ausf.: Sachverständiger

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als  
**Acker genutzte Grundstück**  
**in 17111 Utzedel, An der Chaussee 23**

Grundbuch von Utzedel, Blatt 55,

Gemarkung Utzedel,

Flur 6, Flurstück 16/1.

**Der Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
09.11.2023 ermittelt mit

**27.800,00 €**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
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.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	13
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
3.3	Bodenwertermittlung.....	13
3.4	Vergleichswertermittlung.....	15
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	15
<b>4</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>18</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	19
<b>Anlage 1</b>	<b>Auszug aus der Verkehrskarte.....</b>	<b>20</b>

<b>Anlage 2</b>	<b>Auszug aus dem Stadtplan von Utzedel/OT Leistenow .....</b>	<b>22</b>
<b>Anlage 3</b>	<b>Auszug aus der Katasterkarte von Utzedel.....</b>	<b>24</b>
<b>Anlage 4</b>	<b>Fotodokumentation .....</b>	<b>27</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das zu bewertende Grundstück ist eine unbebaute, als Ackerland genutzte Fläche.
Objektadresse:	Dem Grundstück kann keine direkte postalische Adresse zugeordnet werden. Es befindet sich jedoch hinter dem Wohnhaus, An der Chaussee 23, in Utzedel.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Utzedel, Blatt 55
Katasterangaben:	Gemarkung Utzedel, Flur 6, Flurstück 16/1

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 16.10.2023  
(Eingang 18.10.2023)

Eigentümer:

**- Alleineigentümer -**

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Entsprechend des Beschlusses des Amtsgerichtes Neubrandenburg vom 16.10.2023, war die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zu ermitteln.
Wertermittlungsstichtag:	09.11.2023
Qualitätsstichtag:	09.11.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	09.11.2023

Teilnehmer am Ortstermin:	nur 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 auf dem unbebauten Grundstück <b>KEINE</b> Mieter oder Pächter feststellen.
Gewerbe:	Am Tag der Ortsbesichtigung konnte durch den Sachverständigen auf dem unbebauten Grundstück <b>KEIN</b> Gewerbebetrieb festgestellt werden. Es wird durch den Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Der Sachverständige konnte am Tag der Ortsbesichtigung auf dem Grundstück <b>KEINE</b> Maschinen und Betriebseinrichtungen feststellen.
Hausschwamm:	Auf dem unbebauten Grundstück war <b>KEIN</b> Hausschwammbefall feststellbar.
Baubehördliche Beschränkungen und Belastungen:	Nach Auskunft des Bauordnungsamtes, des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, besteht für das Bewertungsobjekt <b>KEINE</b> Eintragung im Baulastverzeichnis.  Nach Auskunft des Bauamtes, des Amtes Demmin- Land, , bestehen für das Bewertungsgrundstück <b>KEINE</b> baubehördlichen Beschränkungen und Belastungen.
WEG- Verwalter:	Für das unbebaute Grundstück wurde <b>KEIN</b> Verwalter im Sinne des WEG- Gesetzes bestellt.
Wohnpreisbindung:	Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht für das unbebaute Grundstück <b>NICHT</b> .
Überbau:	Am Tag der Ortsbesichtigung konnte der Sachverständige augenscheinlich <b>KEINEN</b> Überbau feststellen. Das

unbebaute Grundstück wird auch **NICHT** durch bauliche Anlagen der Nachbargrundstücke überbaut.

Energiepass: Die Erstellung eines Energieausweises ist für das unbebaute Grundstück **NICHT** erforderlich.

Altlasten: Nach Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Sachgebiet Umweltamt, Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz und Abfall, ist das Grundstück in der Gemarkung Leistenow, Flur 6, Flurstück 16/1, **NICHT** im Altlastenkataster entsprechend dem § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), registriert.

Kaminkehrer: Für das unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstück ist **KEIN** Schornsteinfeger erforderlich.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Mecklenburg- Vorpommern

Kreis: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Ort und Einwohnerzahl:  
(vgl. Anlage 2)

Die Gemeinde Utzedel mit den Ortsteilen Leistenow, Dorotheenhof, Teusin und Roidin hat 446 Einwohner (Wikipedia Stand Dez. 2022). Sie liegt ca. 7 km südöstlich der Stadt Demmin im Norden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und wird vom Amt Demmin Land verwaltet. Der Charakter des Ortes wird durch die Landwirtschaft geprägt. Die Versorgung der Einwohner erfolgt teilweise über mobile Händler. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Stadt Demmin ausreichend vorhanden. Die schulische Ausbildung der Kinder von Utzedel kann an den Schulen in der Stadt Demmin erfolgen. In Utzedel ist eine Kindertagesstätte für die Betreuung der jüngsten Einwohner vorhanden. Für die medizinische Betreuung der Einwohner von Leistenow stehen in der Stadt Demmin zahlreiche Arztpraxen zur Verfügung. Die Krankenhausbetreuung wird durch das Kreiskrankenhaus in der Stadt sichergestellt. In der Nähe des Ortes befindet sich eine Kaserne der Bundeswehr. Die nahe gelegenen Wälder bieten laden zur Erholung in der Natur ein.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

Der Ort Utzedel Leistenow liegt ca. 7 km südöstlich der Hansestadt Demmin an der L 271. Bis zur südlich gelegenen Stadt Neubrandenburg sind es ca. 40 km. Die Insel Usedom, östlich von Utzedel gelegen ist ca. 66 km entfernt. Schwerin als Landeshauptstadt liegt ca. 160 km westlich von Utzedel und ist über die B 194 und die B 104 gut erreichbar. Bergen, als zentraler Punkt der Insel Rügen kann über die B 194 und B 96, in gut einer Stunde erreicht werden. Bis zur Bundeshauptstadt Berlin, südlich von Utzedel gelegen, sind es ca. 217 km. Utzedel hat einen eigenen Bahnanschluss, der etwas außerhalb der Ortschaft liegt. Von hier aus sind Stralsund und Neustrelitz mit dem Regionalzug erreichbar. Die Linie 320 der Mecklenburg- Vorpommerschen Verkehrsgesellschaft mbH verkehrt Wochentags nach Demmin.



### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: hinter dem Wohnhaus, An der Chaussee 23, gelegen

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Wohnhausbebauung in offener Bauweise

Beeinträchtigungen: beim Ortstermin **KEINE** feststellbar

Topografie: relativ ebene Grundstücksfläche

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: keine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße

Straßenausbau: ohne

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: ohne

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzte Grundstück ist unbebaut, so dass **KEINE** Grenzabstände einzuhalten sind.

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 Ausdruck des Grundbuches von Utzedel, Blatt 55, vom 21.09.2023, zur Verfügung gestellt.

In der II Abteilung des Grundbuches besteht unter der lfd. Nummern 7, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 7:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neubrandenburg, Az.: 613 K 32/23); eingetragen am 21.09.2023.“

(ON: UTZL-55-26)

Name

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in dem oben angeführten Grundbuch von Utzedel 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:

Nach Auskunft des Bauamtes des Amtes Demmin- Land, , ist das Bewertungsgrundstück in **KEIN** Bodenordnungsverfahren 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 der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, , ist das Bewertungsgrundstück **NICHT** im Baulastenverzeichnis des Landkreises verzeichnet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht für das unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstück **NICHT**.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: , vom Bauamt Demmin Land, hat mitgeteilt, dass die Gemeinde **KEINEN** Flächennutzungsplan für den Bereich des Grundstückes aufgestellt hat. Eventuelle baulich geplante Maßnahmen richten sich nach dem § 35 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Durch die Gemeinde wurde für das als Ackerland genutzte Grundstück **KEIN** Bebauungsplan aufgestellt.

Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Für das im Außenbereich vorhandene landwirtschaftlich genutzte Grundstück wurden durch die Gemeinde Utzedel, **KEINE** Satzungen aufgestellt.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Für das Grundstück besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde für das unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstück durch den Sachverständigen **NICHT** überprüft.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- Landwirtschaftsfläche, Ackerland qualität):

Beitragsrechtlicher Zustand: Beitrags- und Abgabefrei

Anmerkung: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben 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 09. November 2023 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: unbebaute, als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Fläche

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Ackerland genutzte Grundstück in 17111 Utzedel, An der Chaussee 23, zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Utzedel	55	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Utzedel	6	16/1	11.134 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 3.3 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,50 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.11.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	11.134 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>2,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.11.2023	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 2,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	11.134	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>2,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>2,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 11.134 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 27.835,00 € <b><u>rd. 27.800,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 insgesamt **27.800,00 €**.

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>27.800,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>27.800,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>27.800,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>27.800,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>27.800,00 €</b>

#### 3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Grundlage der Vergleichswertberechnung bilden die Angaben zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **27.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Acker genutzte Grundstück in 17111 Utzedel, An der Chaussee 23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Utzedel	55	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Utzedel	6	16/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 mit rd.

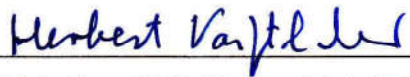
**27.800 €**

**in Worten: siebenundzwanzigtausendachthundert 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, 23. November 2023

  
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 300.000,00 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuaÄndG vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S 1802)

#### **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 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

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

#### **VW-RL:**

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

#### **EW-RL:**

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

#### **BRW-RL:**

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

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294)

#### **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 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

## 5.2 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

## 5.3 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.

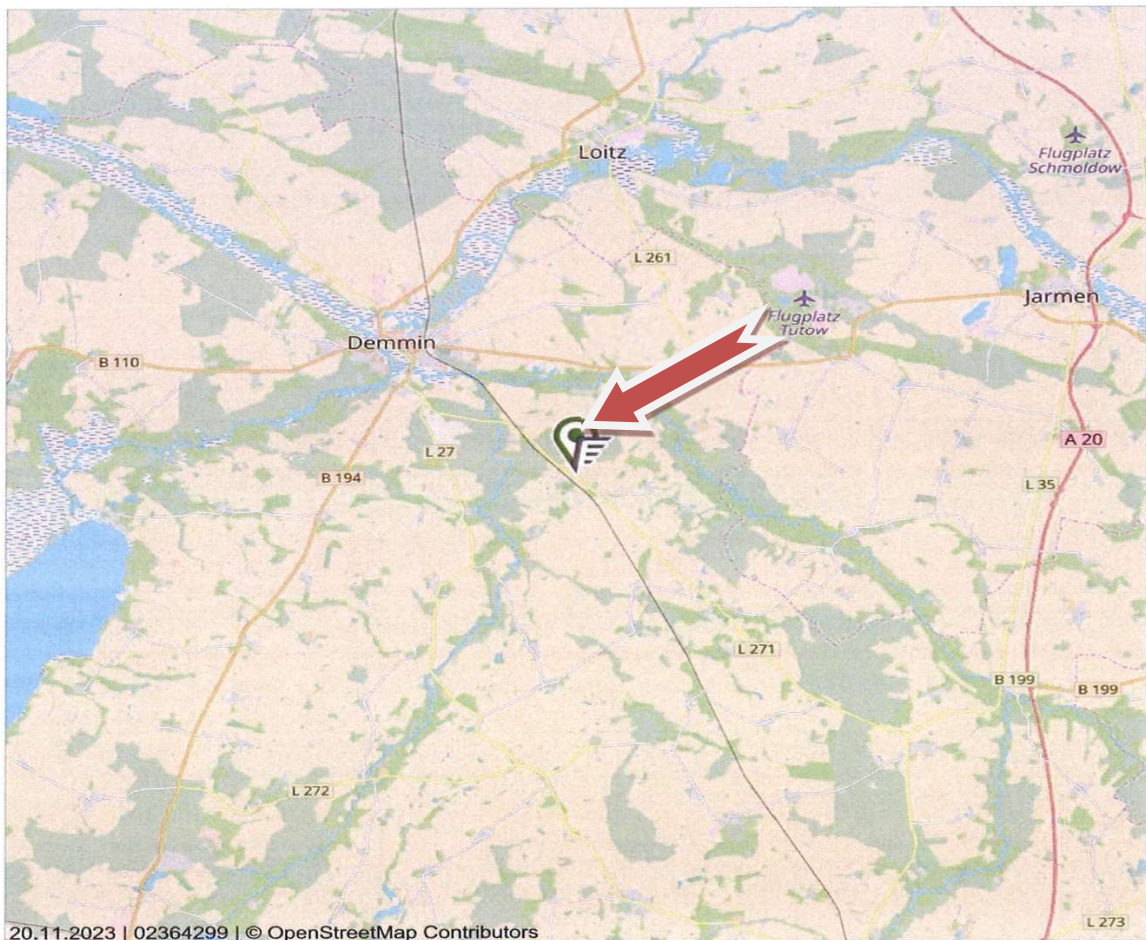
Anlage 1 Auszug aus der Verkehrskarte

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

**Übersichtskarte on-geo**  
17111 Utzedel, An der Chaussee 23



geoport



20.11.2023 | 02364299 | © OpenStreetMap Contributors

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



**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.**  
Die Übersichtskarte enthält: u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02364299 vom 20.11.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

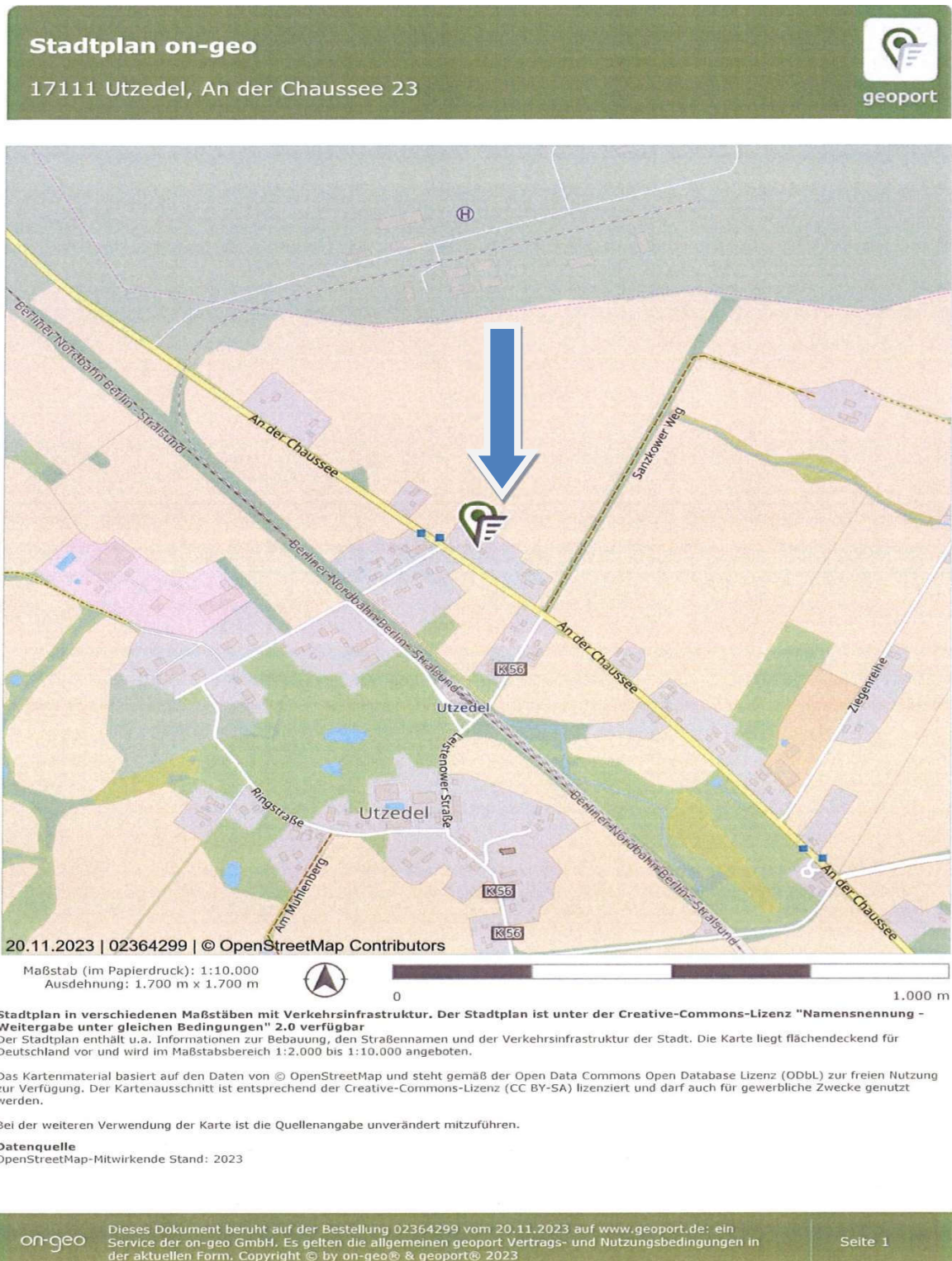
Seite 1

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



Anlage 2 Auszug aus dem Stadtplan von Utzedel/OT Leistenow

1. Stadtplan, Maßstab 1 : 5.000



## 2. Übersichtskarte mit CityBasics Informationen

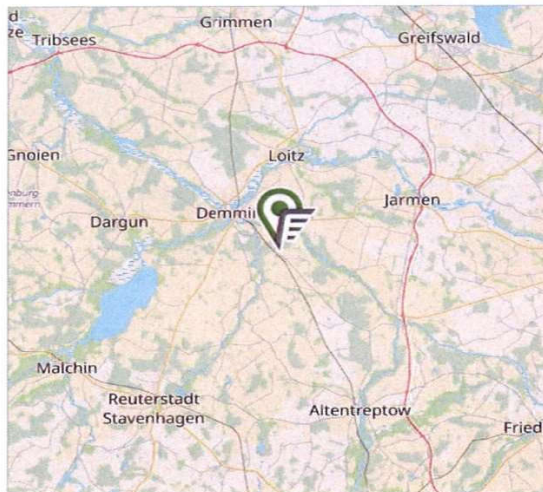
CityBasics

  
 geoport
 

17111 Utzedel, An der Chaussee 23

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Regierungsbezirk	-
Einwohner	257.525 (454)
Fläche	5.495,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	47 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	17111
Gemeindegeschlüssel	13071148

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr: 2021

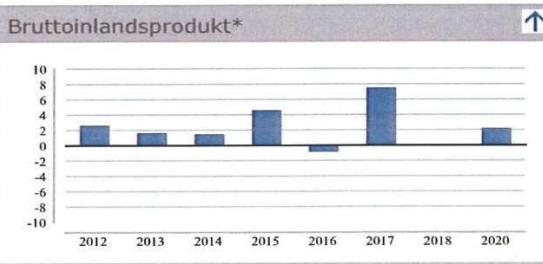
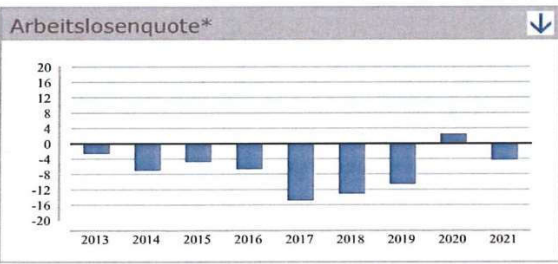
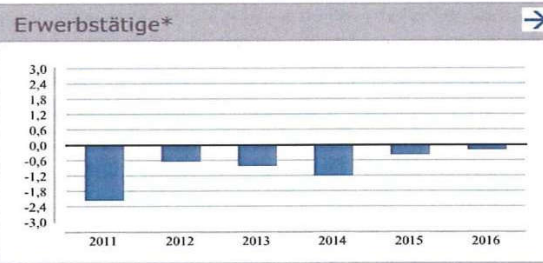
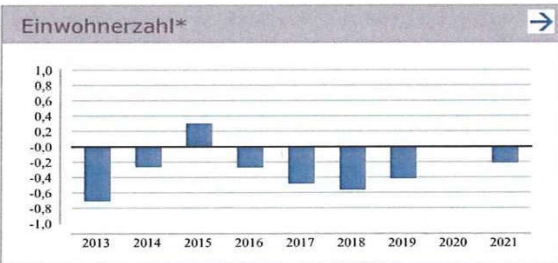


Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	7.601.505 €
Arbeitslosenquote (2)	9,40 %
Erwerbstätige (3)	108.500

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Trend Legende   ↓ fallend   ↘ Tendenz fallend   → gleich bleibend   ↗ Tendenz steigend   ↑ steigend

**Datenquelle**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2023

Anlage 3 Auszug aus der Katasterkarte von Utzedel

1. Katasterkarte mit Kennzeichnung des Flurstücks



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
- Der Landrat -  
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43  
17033 Neubrandenburg

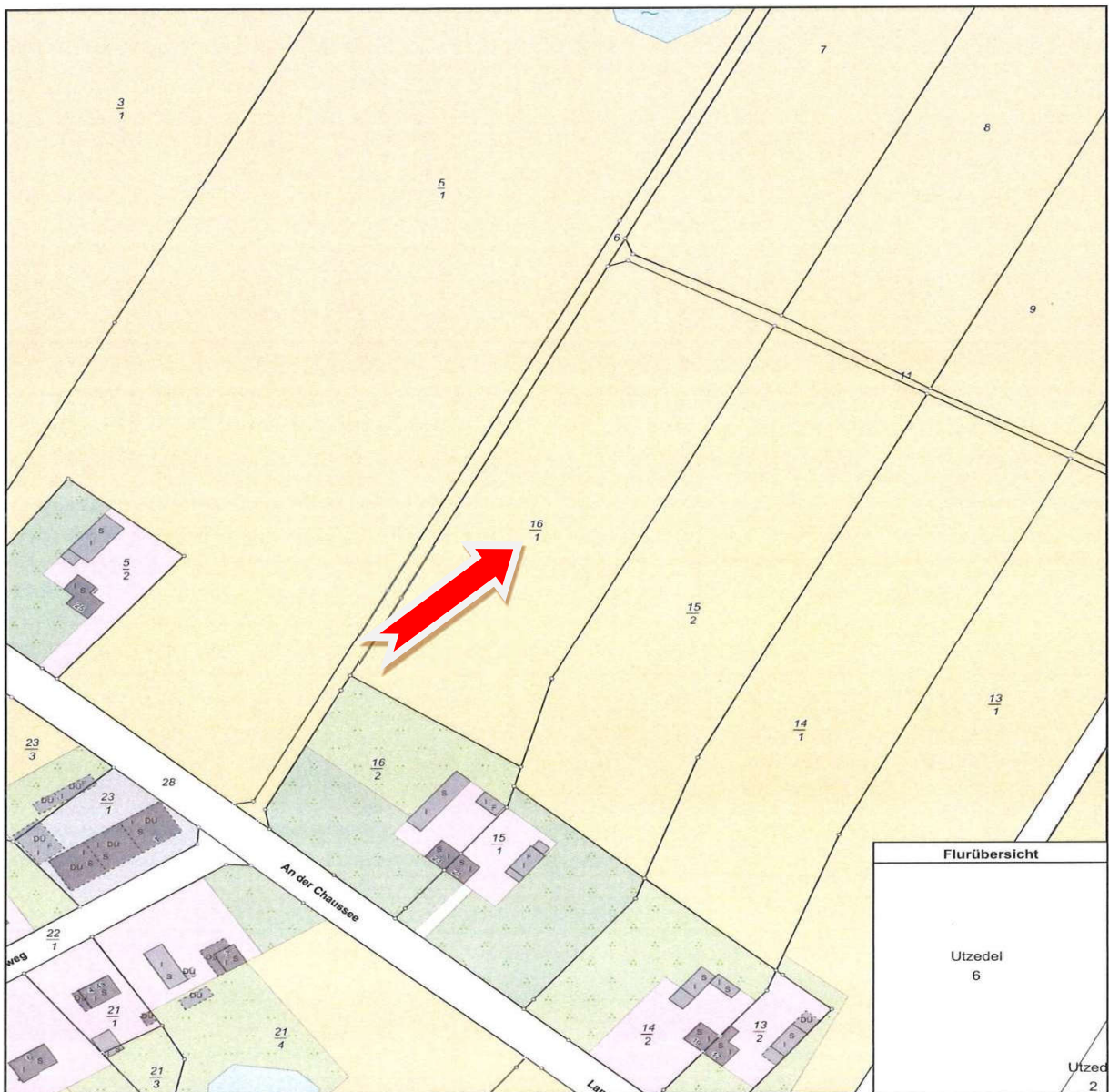
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 06.11.2023

Gemarkung: Utzedel (13 3784)  
Flur: 6  
Flurstück: 16/1

Gemeinde: Utzedel (13 0 71 148)  
Landkreis Meckl. Seenplatte  
Lage: An der Chaussee 23





2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Flur 6, Flurstück 16/1

---



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
- Der Landrat -  
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43  
17033 Neubrandenburg

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV

Erstellt am 06.11.2023

### Gemarkung Utzedel (13 3784), Flur 6, Flurstück 16/1

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Utzedel (13 0 71 148)  
Landkreis Meckl. Seenplatte

Lage: An der Chaussee 23 (00104)

Fläche: 11 134 m<sup>2</sup>


Tatsächliche Nutzung: 11 134 m<sup>2</sup> Ackerland

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Neubrandenburg, Zweigstelle Demmin (13 1430)  
Grundbuchbezirk Utzedel (13 3784)  
Grundbuchblatt 55  
Laufende Nummer 4

### 3. Angaben zum Bodenrichtwert



Bodenrichtwerte > Bodenrichtwerte 2023

Themen | Werkzeuge | Legende | **Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2023**

Bodenrichtwerte A/GR/F 2023	
Klassifizierung der Bodenrichtwertzone	Ackerland
Bodenrichtwert Nummer	13071_0005385
Name des Gemeindeverbandes	Demmin-Land
Gemeindename	Utzedel
Gemarkungsname	Utzedel
Ortsteilname	Utzedel
Aktueller Bodenrichtwert in €/qm	2,50
Stichtag des aktuellen Bodenrichtwertes TT-MM-JJJJ	2023-01-01
Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV	LF
Klassif. u. Nutzung	Ackerland
Nutzungsart	A
Ackerzahl	42
Bodenrichtwertzonename	BRW-Zone 13; Amt Demmin-Land und Demmin

Suche nach Ort, Adresse, Thema, Schulname

**Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2023**

Baulandflächen

bebaute Flächen im Außenbereich

**Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen**

Bodenrichtwerte Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen

Ihre Auswahl: Zurücksetzen × Ackerland × Utzedel ×

**Alle Filter-Treffer** **1 Treffer**

Zonentyp

Ackerland

Gemeindeverband

Gemeindeverband auswählen

Gemeinde


Gemeinde auswählen

Ortsteil

Utzedel ×

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

2 2



**Anlage 4    Fotodokumentation**

**Landwirtschaftsfläche**

**An der Chaussee 23**

**17111 Utzedel**

Luftbildaufnahme des Bewertungsgrundstücks

**Orthophoto/Luftbild Mecklenburg-Vorpommern**  
17111 Utzedel, An der Chaussee 23



Maßstab (Im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0 200 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**  
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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-

Landwirtschaftsfläche,  
Ackerland, Nordwestan-  
sicht



Foto -2-

Landwirtschaftsfläche,  
Ackerland, Südwestansicht



Foto -3-

Landwirtschaftsfläche,  
Ackerland, Südansicht



Foto -4-

Landwirtschaftsfläche,  
Ackerland, Nordostansicht  
hinter dem Wohnhaus Nr.  
23

