

Datum: 15.04.2024
Az.: 15-03-24/01881
Geschäftsnummer des Gerichts: 613 K 44/23

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren
betreffend die unbebauten Grundstücke,
eingetragen im Grundbuch von Demmin, Blatt 527,
in 17109 Demmin, Loitzer Straße/Schwedengasse



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 6 Anlagen mit 16 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in vierfacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger
Rasgrader Straße 12 - 17034 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 450 46 74
0172 / 205 73 70
Fax: 0395 / 450 46 75
E-mail: J.Berger-NB@t-online.de
Internet: www.berger-immowert.de



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktcompetenz
Mitglied Expertengremium
Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
Steuernummer: 072/205/02818
USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

Grundbuch:	Demmin, Blatt 527, Bestandsverzeichnis Nr. 5		
Gemarkung:	Demmin		
Flur:	2		
Flurstücksnummer:	145	143/1	143/2
Größe:	3 m ²	2 m ²	1.197 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	-	Weg, Radweg	Gebäude- u. Frei- fläche, ungenutzt
		An der Loitzer Straße	

Grundstück lfd. Nr. 6 des BV

Grundbuch:	Demmin, Blatt 527, Bestandsverzeichnis Nr. 6		
Gemarkung:	Demmin		
Flur:	2		
Flurstücksnummer:	147/1	147/2	
Größe:	1 m ²	188 m ²	
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Weg, Radweg	Gebäude- u. Freifläche, ungenutzt	
	An der Loitzer Straße		

Grundstück lfd. Nr. 7 des BV

Grundbuch:	Demmin, Blatt 527, Bestandsverzeichnis Nr. 7		
Gemarkung:	Demmin		
Flur:	2		
Flurstücksnummer:	146		
Größe:	115 m ²		
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	-		

Grundstück lfd. Nr. 8 des BV

Grundbuch:	Demmin, Blatt 527, Bestandsverzeichnis Nr. 8		
Gemarkung:	Demmin		
Flur:	2		
Flurstücksnummer:	139/2		
Größe:	296 m ²		
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	-		

Grundstück lfd. Nr. 9 des BV

Grundbuch:	Demmin, Blatt 527, Bestandsverzeichnis Nr. 9		
Gemarkung:	Demmin		
Flur:	2		
Flurstücksnummer:	151		
Größe:	780 m ²		
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	-		

Objekt:	unbebaute Grundstücke
PLZ/Ort:	17109 Demmin
Straße:	Loitzer Straße/Schwedengasse

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV:

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 13.200,00 €** ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße/Schwedengasse,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	145	3 m ²
Demmin	2	143/1	2 m ²
Demmin	2	143/2	1.197 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

13.200,00 €

(in Worten: dreizehntausendzweihundert Euro)

geschätzt.

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) des Bewertungsgrundstücks durch ein (fiktives) Wegerecht (Baulast) und ein (fiktives) Stellplatzrecht (Baulast) wird auf rd. 1.340,00 € geschätzt.

Grundstück lfd. Nr. 5 des BV:

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 2.080,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	6
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	147/1	1 m ²
Demmin	2	147/2	188 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

2.080,00 €

(in Worten: zweitausendachtzig Euro)

geschätzt.

Grundstück lfd. Nr. 7 des BV:

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 1.260,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße/Schwedengasse,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	7
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	146	115 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

1.260,00 €
(in Worten: eintausendzweihundertsechzig Euro)

geschätzt.

Grundstück lfd. Nr. 8 des BV:

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 3.250,00 €** ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Schwedengasse,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	8
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	139/2	296 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

3.250,00 €
(in Worten: dreitausendzweihundertfünfzig Euro)

geschätzt.

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) des Bewertungsgrundstücks durch ein (fiktives) Wegerecht (Baulast) wird auf rd. 700,00 € geschätzt.

Grundstück lfd. Nr. 9 des BV:

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 30.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin,
Loitzer Straße/Schwedengasse,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	9
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	151	780 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

30.000,00 €
(in Worten: dreißigtausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	8
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	8
1.2.	Sachverhalte	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1.	Lage	11
2.2.	Gestalt und Form	12
2.3.	Erschließung	12
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	13
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	15
3	Ermittlung des Verkehrswertes	16
3.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	16
3.2.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	17
3.3.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV	19
3.3.1.	Bodenwertermittlung	19
3.3.1.1	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	19
3.3.1.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	20
3.3.2.	Unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 5 des BV	21
3.3.3.	Wertbeeinflussung des Grundstücks lfd. Nr. 5 des BV durch eine Baulast	22
3.4.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 6 des BV	24
3.4.1.	Bodenwertermittlung	24
3.4.1.1	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	24
3.4.1.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	25
3.4.2.	Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 6 des BV	26
3.5.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 7 des BV	27
3.5.1.	Bodenwertermittlung	27
3.5.1.1	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	27
3.5.1.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	28
3.5.2.	Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 7 des BV	29
3.6.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 8 des BV	30
3.6.1.	Bodenwertermittlung	30
3.6.1.1	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	30
3.6.1.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	31
3.6.2.	Unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 8 des BV	32
3.6.3.	Wertbeeinflussung des Grundstücks lfd. Nr. 8 des BV durch eine Baulast	33
3.7.	Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 9 des BV	35
3.7.1.	Bodenwertermittlung	35
3.7.1.1	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	35
3.7.1.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	36
3.7.2.	Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 9 des BV	37

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus der Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 2.1:	Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 192 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Auszug aus dem Gesamtmedienplan der E.DIS Netz GmbH, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	7 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Neubrandenburg Rechtspflegerin Frau Chudy Friedrich-Engels-Ring 16 - 18 17033 Neubrandenburg
Gutachtenauftrag:	gemäß Schätzungsanordnung des Amtsgerichtes Neubrandenburg, Geschäftsnummer 613 K 44/23, Beschluss vom 20.12.2023
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 07.02.2024
Qualitätsstichtag:	07.02.2024
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin, am 07.02.2024, wurden die Beteiligten, gemäß Beschluss, durch Einschreiben, vom 23.01.2024, fristgerecht geladen. Zum Ortstermin erschien keiner der Beteiligten.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> ein Teil-Abdruck aus dem Grundbuch von Demmin, Blatt 527, vom 21.12.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg</p> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte, vom 10.01.2024• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 11.01.2024• Onlineabfrage beim Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 09.04.2024• Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich der Bewertungsgrundstücke durch das zuständige Bauamt, vom 15.01.2024• Gesamtmedienplan der E.DIS Netz GmbH, vom 01.04.2024

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich 5 unbebaute Grundstücke. Die Grundstücke befinden sich nordöstlich des Stadtzentrums der Hansestadt Demmin.

Grundstücke lfd. Nr. 5 bis 8 des BV:

Bei den Grundstücken handelt es sich um insgesamt 1.799 m² unbebaute Fläche, tlw. mit Buschwerk bzw. Gehölz bestanden (5 Flurstücke) sowie insgesamt 3 m² Radweg an der Loitzer Straße (2 Flurstücke). Aufgrund der Unterschreitung der Geringfügigkeitsgrenze werden in der Wertermittlung die Flächen des Radweges an der Loitzer Straße den unbebauten Flächen zugeschlagen und alle Flächen gemeinsam bewertet. Die Flächen liegen in zweiter Reihe und sind insgesamt unzureichend erschlossen.

Im öffentlichen Bauplanungsrecht gibt es bei der zentralen Unterscheidung zwischen Außenbereich und Innenbereich, das heißt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, eine kleine Komplikation: Denn in manchen Fällen sind bei organisch entwickelten Städten Ortsteile zusammengewachsen, so dass zwischen ihnen Freiflächen geblieben sind: die sogenannten Außenbereichsinseln.

Natürlich ist nicht jede Freifläche in der Stadt eine solche Außenbereichsinsel. Denn ansonsten könnten bestehende Baulücken gar nicht mehr geschlossen werden. Die Freifläche muss vielmehr so groß sein, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Sie liegt dann nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und wird grundsätzlich als bebauungsrechtlicher Außenbereich eingestuft.

VGH München, Beschluss v. 08.02.2022 – 15 ZB 21.2602:

Leitsätze:

1. Von einer Außenbereichsinsel ist auszugehen, wenn der Bereich zwar auf allen vier Seiten von Bebauung umgeben ist, die bestehende Freifläche aber so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Baulücke- und damit ein Innenbereich- liegt vor, wenn das Baugrundstück noch durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung so geprägt wird, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die unerlässlichen Grenzen selbst setzt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

3. Erforderlich für die Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück im Bebauungszusammenhang liegt, ist weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, also selbst an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

4. Bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich kann ein mit einem Bebauungsplan überplanter Bereich zwar grundsätzlich berücksichtigt werden, aber auch hierbei ist auf die bereits verwirklichte Bebauung abzustellen. Unbebaute Flächen im Bereich eines Bebauungsplans sind nicht allein deshalb wie vorhandene Bebauung zu behandeln, weil sie bebaut werden dürften. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

5. Auch eine Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich (hier: in eine Außenbereichsinsel) hinein ist eine städtebaulich unerwünschte, unorganische Siedlungsweise, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang ist. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

Die vorgenannten Grundstücke werden in der Wertermittlung als Außenbereich im Innenbereich betrachtet.

Grundstück lfd. Nr. 9 des BV:

Bei dem Grundstück handelt es sich um 780 m² unbebaute Fläche, tlw. mit Buschwerk bzw. Gehölz bestanden.

Das Grundstück grenzt im Osten an die Schwedengasse und im Süden an die Loitzer Straße. Es ist voll erschlossen. Der Bebauungszusammenhang zur Wohnbebauung in der Schwedengasse ist gegeben. Das Grundstück wird in der Wertermittlung als Wohnbauland betrachtet.

Die Lage der Bewertungsgrundstücke kann als mittel beschrieben werden.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**
Gegenstände im Sinne des vorgenannten Paragraphen wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden.
- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**
Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Auflagen bzw. Beanstandungen bekannt.
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**
Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten zulasten der Flurstücke 145, 147/1, 147/2, 146 und 151 eingetragen.

Für die Flurstücke 143/1, 143/2 und 139/2 ist folgende Baulast eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 192, Seite 1

Übernahme eines Geh- und Fahrrechtes in einer Breite von 4,00 m und einer Länge von 60,00 m sowie 10 Stellplätzen auf den Flurstücken 143/1, 143/2 und 139/2 zugunsten der Flurstücke 135/3, 135/4, 136/7 136/4 der Flur 2, Gemarkung Demmin, Loitzer Straße Haus 1 – 6.

Bei den durch die Baulast zu übernehmenden Lasten handelt es sich um die Kfz-Stellplätze für die Mehrfamilienwohnhäuser Schwedengasse 1 bis 5. Die Wohnhäuser wurden ca. 1996 errichtet, die Stellplätze einschließlich Zufahrt jedoch nie geschaffen.

Die Baulast schafft nur die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes für die Nutzbarkeit des begünstigten Grundstücks, ohne damit auch die privatrechtliche Durchsetzbarkeit zu sichern. Die von dem Grundstückseigentümer übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks kann aus der Baulast keine privatrechtlichen Ansprüche gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks ableiten.

D. h., durch die Baulast erhält das begünstigte Grundstück zwar baurechtlich seine nachzuweisenden Stellplätze und somit Baurecht, die tatsächliche Schaffung und Nutzung der Stellplätze ist damit jedoch nicht gesichert. Um die tatsächliche Nutzung durchzusetzen, wäre die privatrechtliche Absicherung des Baulastinhaltes durch eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Stellplatzdienstbarkeit) erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde könnte jedoch jederzeit mittels Ordnungsverfügung den Inhalt der Baulast durchsetzen. Deshalb wird die Wertbeeinflussung (Wertminderung) aus den noch zu schaffenden Rechten gesondert ermittelt.

- **Verdacht auf Hausschwamm**
entfällt
- **Zuständiger Kaminkehrer**
entfällt
- **Miet- bzw. Pachtverhältnisse**
entfällt
- **Gewerbebetrieb**
Zum Ortstermin wurde auf den Bewertungsgrundstücken kein Gewerbe betrieben.
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden?**
entfällt
- **Sind Baumaßnahmen nach § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich?**
entfällt
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
Zulasten des Grundstücks lfd. Nr. 5 ist eine Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) vom 21. Februar 1856 eingetragen. In der Wertermittlung wird das Recht als inzwischen gegenstandslos betrachtet und nicht berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Ort und Einwohner:	Demmin hat ca. 10.730 Einwohner in der Hansestadt
<u>Verkehrslage, Entfernungen</u> (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	<ul style="list-style-type: none">• Die Bundesstraßen B 194 (Grimmen – Stavenhagen) und die B 110 (Anklam – Rostock) durchqueren die Hansestadt Demmin.• Die Bundesautobahn A 20 (Richtung Lübeck/Berlin/-Szczecin), Anschlussstelle Jarmen (28), ist ca. 22 km entfernt.• der Flughafen in Rostock/Laage ca. 65 km entfernt
Lage zu Verkehrswegen:	Entfernungen des Ortes Demmin zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 42 km südwestlich von Greifswald• ca. 49 km nordwestlich von Neubrandenburg (Kreisstadt)• ca. 140 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadt Demmin.• Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind in Demmin vorhanden.
Innerörtliche Lage:	nordwestlich des Zentrums der Hansestadt Demmin gelegen
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• Einbindung in das Liniennetz der MVVG Mecklenburg-Vorpommern Verkehrsgesellschaft mbH (Busverkehr), z. B. auf der Linie 301: Demmin – Jarmen – Greifswald Linie 304: Demmin – Dargun – Rostock Linie 401: Malchin – Demmin.• Ein Regionalbahnhof der DB befindet sich in Demmin, Bahnstation an der Strecke 205: Berlin – Neubrandenburg – Stralsund.
Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Lage, als Wohn- und Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	östlich dreigeschossige Bebauung, zu Wohnzwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topografische Grundstückslage:	Flurstücke 145, 143/1, 143/2, 147/1, 147/2, 146 und 139/2: Auf dem Niveau der südlich und westlich angrenzenden Loitzer Straße, im östlichen Bereich tlw. stark hängig Flurstück 151: Auf dem Niveau der östlich angrenzenden Schwedengasse, an der östlichen Grenze stark hängig

2.2. Gestalt und Form

Flurstück:	145	143/1	143/2	147/1	147/2	146	139/2	151
ca. Mittlere Breite (m):	0,30	1,00	25,00	10,00	5,50	12,00	6,50	24,00
ca. Mittlere Tiefe (m):	9,00	2,00	47,00	0,10	35,00	11,00	45,00	33,00
Größe der Fläche (m ²): (lt. Grundbuchauszug)	3,00	2,00	1.197,00	1,00	188,00	115,00	296,00	780,00

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um acht unregelmäßig geschnittene Flurstücke (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart: Südlich und westlich der Bewertungsgrundstücke verläuft die Loitzer Straße als Bundesstraße B 194 und östlich die Schwedengasse als Einbahnstraße (Anliegerstraße).

Straßenausbau:

Loitzer Straße:

- asphaltierte Fahrbahn
- beidseitiger Gehweg
- Straßenbeleuchtung

Schwedengasse:

- mit Betonverbundpflaster befestigte Fahrbahn
- kein Gehweg
- Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
(entspr. vorliegenden Angaben)

- Die Bewertungsgrundstücke verfügen über keinerlei Hausanschlüsse.
- Trinkwasser, Abwasserentsorgung, Erdgas und Strom liegen in der Straße an.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten der Bewertungsgrundstücke keine Grenzbe- oder Grenzüberbauung vor.

Vonseiten der westlichen und nördlichen Nachbargrundstücke liegt Grenzbebauung durch mehrere zu Wohnzwecken und gewerblich genutzte Gebäude vor.

Anmerkung:

Durch den Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Angaben keine Überprüfungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass, wie mitgeteilt, Grenzverhältnisse geregelt sind und Grenzüberbauungen nicht bestehen.

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

- augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
- Es sind keine Grundwassereinflüsse erkennbar.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4. **Rechtliche Gegebenheiten**

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Von einer Einsichtnahme in das Grundbuch oder die Grundbuchakten wurde der Sachverständige durch den Auftraggeber befreit.

Durch den Auftraggeber wurde ein Teil-Abdruck aus dem Grundbuch von Demmin, Blatt 527, vom 21.12.2023, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Neubrandenburg übergeben.

lfd. Nr. 2 in Abt. II

In Abt. II des vorgenannten Grundbuches ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung eine weitere Eintragung zulasten des Grundstücks lfd. Nr. 5 des BV verzeichnet: Der Besitzer ... hat dem Mühlenbauer ..., dem Besitzer des Grundstücks Nr. 132 hier selbst e. m. des Recht eingeräumt in der Giebelwand des zuletzt gedachten Grundstücks gehörigen Wohnhauses, rechter Hand von vorne gerechnet, ein Fenster nach seinem des ... Garten Nr. 193 bis 197 hin anzulegen und zwar 3 Fuß vom Fundamente des Hauses ab. Dieses Fenster soll eine Breite von 3 ½ Fuß und eine Höhe von mindestens 4 ½ Fuß haben und müssen die Fensterflügel nach innen schlagen. Eingetragen, ohne Erteilung eines Dokuments, aus dem Kaufvertrage vom 21. Februar 1856, vi decreti vom 16. Juli 1856 und hierher übertragen am 24. Oktober 1966 und bei der Umstellung des Grundbuches von dem bisherigen Blatt 527 hierher übertragen am 04. Juni 1993.

Die Belastung kann nicht mehr nachvollzogen werden und wird in der Wertermittlung als gegenstandslos betrachtet.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 09.11.2023 eingetragen.

Schuldverhältnisse, die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Demmin, vom 15.01.2024, sind die Grundstücke in keines der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige keine Kenntnis erhielt, sind erforderlichenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angefordert.</p> <p>Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 11.01.2024, wird bescheinigt, dass für die Flurstücke 145, 147/1, 147/2, 146 und 151 keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.</p> <p>Für die Flurstücke 143/1, 143/2 und 139/2 ist folgende Baulast eingetragen. Baulastenblatt Nr. 192, Seite 1 Übernahme eines Geh- und Fahrrechtes in einer Breite von 4,00 m und einer Länge von 60,00 m sowie 10 Stellplätzen auf den Flurstücken 143/1, 143/2 und 139/2 zugunsten der Flurstücke 135/3, 135/4, 136/7 136/4 der Flur 2, Gemarkung Demmin, Loitzer Straße Haus 1 – 6. Eingetragen am: 11.04.1996</p>
Denkmalschutz:	<p>Denkmalschutz (Bodendenkmal) besteht lt. Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Demmin, vom 15.01.2024, nicht.</p>

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	<p>Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes der Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin, vom 28.11.1999, vor.</p> <p>In diesem ist der Bereich als M = gemischte Bauflächen dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt, lt. vorgenannter Auskunft, kein Bebauungsplan vor.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für die Grundstücke lfd. Nr. 5 bis 8 des BV nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) und für das Grundstück lfd. Nr. 9 des BV nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.</p>

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	<p>Die Grundstücke sind, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>quasibaureifes Land im Außenbereich (1.802 m²),</i>- <i>baureifes Land (780 m²).</i>
Beitrags- und Abgabensituation:	<p>Die Grundstücke lfd. Nr. 5 bis 8 des BV sind unzureichend erschlossen, Grundstück lfd. Nr. 9 des BV ist ortsüblich erschlossen.</p> <p>Es sind, den vorliegenden Informationen zufolge, keine Erschließungskosten bzw. Ausbaubeiträge offen.</p>

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des zuständigen Bauamtes.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung: unbebaute Grundstücke, völlig verwildert

3 Ermittlung des Verkehrswertes

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.“

3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertungsgrundstücke sind unbebaut. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt somit über den Bodenwert.

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 (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

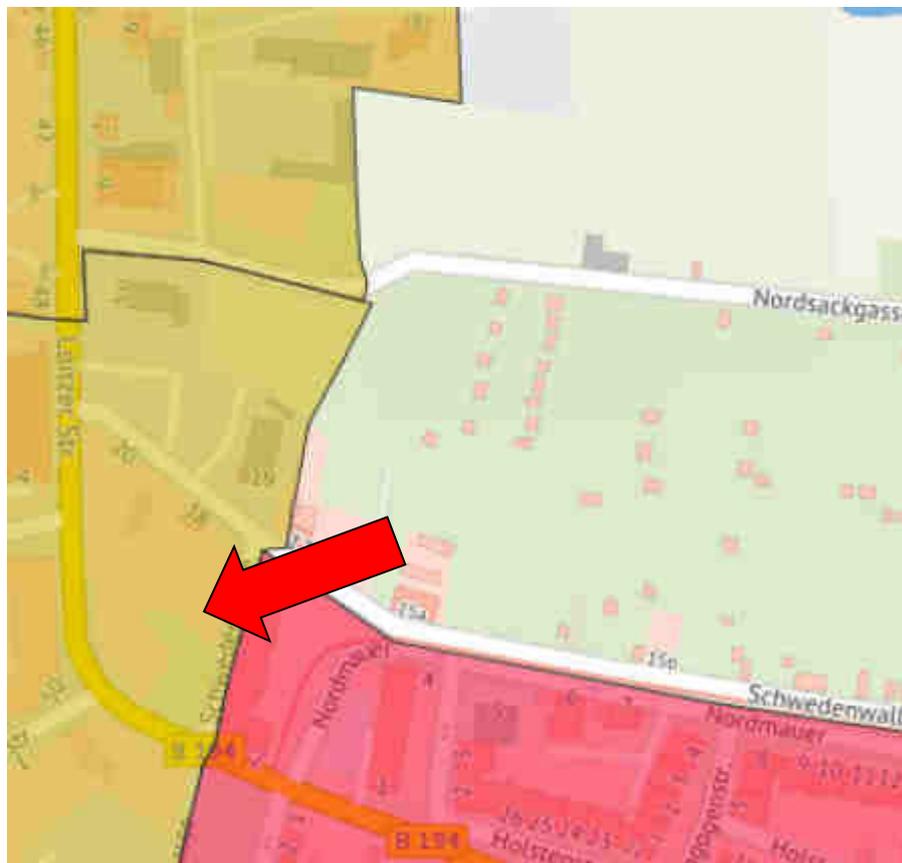
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 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 Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Gemarkung oder die jeweilige Richtwertzone veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.



Der **Bodenrichtwert** für **baureifes Land** beträgt für die Lage der Bewertungsgrundstücke (Zone 2425, 17109 Demmin, Peeneinkaufszentrum/Marina, Nikolaistraße, Peenestraße, Am Bollwerk) **36,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

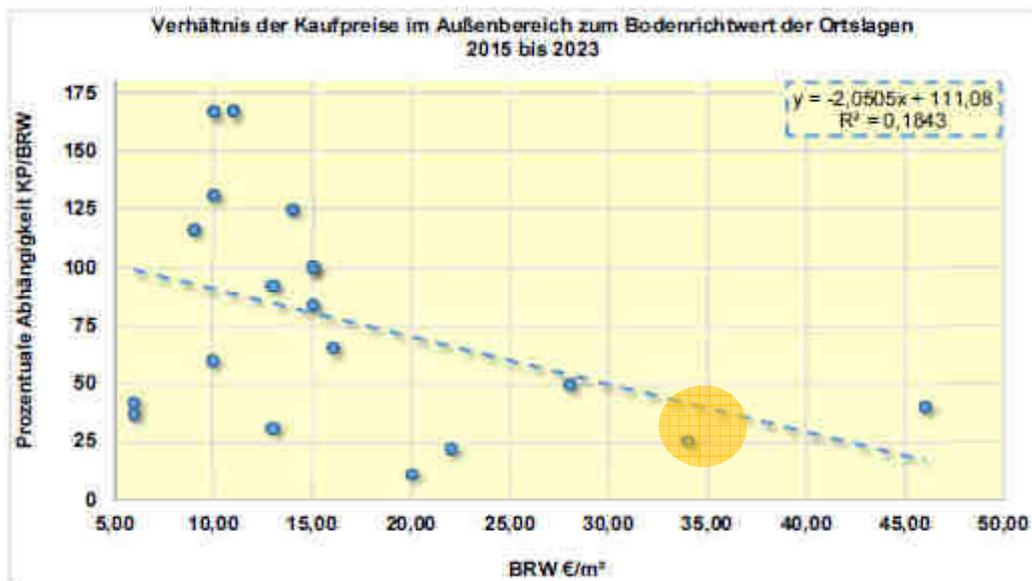
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei nach BauGB und KAG
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Grundstücksgröße	= 600 m ²

Der **Bodenrichtwert** für **bebaute Flächen im Außenbereich** beträgt für die Lage der Bewertungsgrundstücke (Zone 10539, 17109 Demmin) **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = quasibaureifes Land im Außenbereich
- Art der baulichen Nutzung = M (gemischte Baufläche)
- beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = beitragsfrei nach BauGB und KAG
- Grundstücksgröße = 2.000 m²



Der vom Gutachterausschuss für die Stadt Demmin abgeleitete Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich in Höhe von 10,00 €/m² entspricht rd. 28 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land in der Lage der Bewertungsgrundstücke. Durch die vorstehende Grafik wird dieser Wert bestätigt.

3.3. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße/Schwedengasse, zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	145	3 m ²
Demmin	2	143/1	2 m ²
Demmin	2	143/2	1.197 m ²

3.3.1. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Für das Bewertungsgrundstück wird auf den Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich abgestellt.

3.3.1.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	quasibaureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	=	1.202 m ²

Flurstücke 145 und 143/2 sind unbebaute Grünflächen. Bei Flurstück 143/1 handelt es sich um einen Teil des Radweges an der Loitzer Straße. Da es mit einer Fläche von nur 2 m² unterhalb der Erheblichkeitsgrenze liegt, wird es gemeinsam mit den beiden anderen Flurstücken betrachtet.

3.3.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.02.2024	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	11,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	2.000	1.202	× 1,00	E 2
Entwicklungsstufe	quasibaureifes Land im Außenbereich	quasibaureifes Land im Außenbereich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Bauflächen)	M (gemischte Bauflächen)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	11,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	11,00 €/m²
Fläche		×	1.202 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	13.222,00 € <u>rd. 13.200,00 €</u>

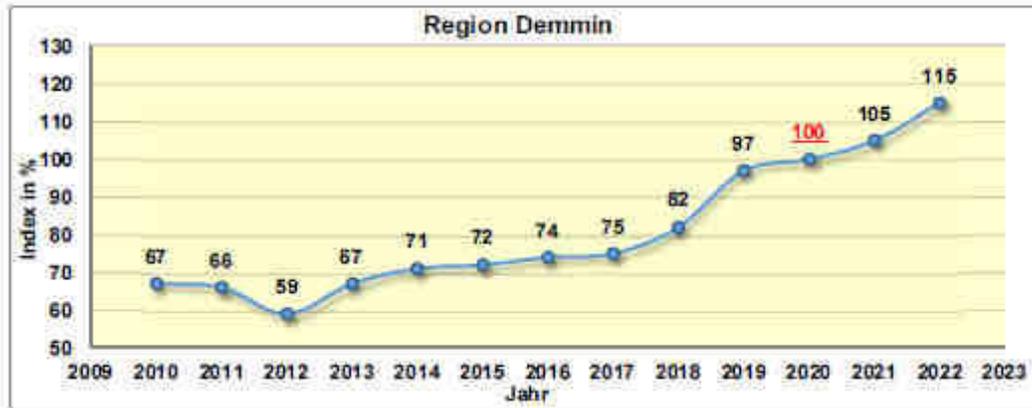
Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 **rd. 13.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Da sich der **Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich** als prozentualer Anteil aus dem **Bodenrichtwert für Wohnbauland** ergibt, wird bezüglich der zeitlichen Entwicklung auf die Ableitungen für Wohnbauland abgestellt.

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises für Wohnbauland 2010 - 2022 abgestellt:



In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises um rd. 10 % unterstellt.

E 2 weitere Anpassungen:

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet, da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück entspricht. Eine Wertabhängigkeit von der Grundstückgröße wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da das Bewertungsgrundstück nicht bebaubar ist.

3.3.2. Unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 5 des BV

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 13.200,00 €** ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße/Schwedengasse,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Demmin	527	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	145	3 m ²
Demmin	2	143/1	2 m ²
Demmin	2	143/2	1.197 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

13.200,00 €
(in Worten: dreizehntausendzweihundert Euro)

geschätzt.

3.3.3. Wertbeeinflussung des Grundstücks lfd. Nr. 5 des BV durch eine Baulast

Das Bewertungsgrundstück ist aus der Baulast mit einem Wegerecht in einer Länge von ca. 45,00 m und einer Breite von 4,00 m (= 180,00 m³) sowie 10 Stellplätzen (25,00 m * 5,00 m = 125,00 m²) belastet.

Die Baulast schafft jedoch nur die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes für die Nutzbarkeit des begünstigten Grundstücks, ohne damit auch die privatrechtliche Durchsetzbarkeit zu sichern. Die von dem Grundstückseigentümer übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks kann aus der Baulast keine privatrechtlichen Ansprüche gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks ableiten.

D. h., durch die Baulast erhält das begünstigte Grundstück zwar baurechtlich seine nachzuweisenden Stellplätze und somit Baurecht, die tatsächliche Nutzung der Stellplätze ist damit jedoch nicht gesichert. Um die tatsächliche Nutzung durchzusetzen, wäre die privatrechtliche Absicherung des Baulastinhaltes durch eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzdienstbarkeit und Wegerecht) erforderlich.

In der Wertermittlung wird die Eintragung einer Stellplatzdienstbarkeit sowie eines Wegerechtes zulasten des Bewertungsobjektes unterstellt, da die Bauaufsichtsbehörde jederzeit mittels Ordnungsverfügung den Inhalt der Baulast durchsetzen kann.

Stellplatzdienstbarkeit

Die zu bewertende (fiktive) Stellplatzdienstbarkeit gehört zur Untergruppe der Grunddienstbarkeiten und ist ein Benutzungsrecht. Der Berechtigte der Stellplatzdienstbarkeit hat mit dieser Belastung das Recht, auf einem Grundstück Stellplätze zu nutzen.

Wegerecht

Das zu bewertende (fiktive) Wegerecht gehört zur Untergruppe der Grunddienstbarkeiten und ist ein Benutzungsrecht (der Unterschied zum Notwegerecht liegt darin, dass das Notwegerecht nur bis zur Erstellung der notwendigen Verbindung mit einem öffentlichen Weg gewährt ist).

Das Wegerecht ist als beschränktes dingliches Recht Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB) und schränkt die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstücks insoweit ein, dass er etwas zu dulden hat.

Beim Wegerecht erhält der Begünstigte das Recht, jederzeit einen bestimmten Teil des durch das Recht belasteten Grundstücks als Weg nutzen zu dürfen.

Der Wertausgleich für die Stellplatzdienstbarkeit und das Wegerecht ist in Form einer Rente üblich. Die Höhe der Rente richtet sich im Allgemeinen nach der für die entzogene Fläche ortsüblichen Bodenverzinsung. Eine Anpassung der Rente an die sich ändernden wirtschaftlichen Verhältnisse ist möglich.

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

Das ist der Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjektes erhöht, falls das Recht zum Zeitpunkt des Zuschlages nicht besteht.

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich damit nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei der Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte.

Im vorliegenden Fall werden beide Flächen (Stellplätze und Zufahrt) der Nutzung durch den Eigentümer des Grundstücks entzogen. Deshalb werden sie im Folgenden gemeinsam bewertet.

Das Wegerecht mindert die Nutzbarkeit des Grundstücks auf der für die Zuwegung vorgesehenen Teilfläche. Kröll¹ schlägt vor, das Ausmaß der Nutzungseinschränkung in Kategorien einzuteilen und entsprechend der Kategorie **prozentuale Abschläge vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks** vorzunehmen und zwar wie folgt:

Ausmaß der Nutzungseinschränkung		Abschlag
gering:	Zufahrt am Rande, Teilfläche < 15 % keine Einschränkung der baulichen Nutzung	ca. 5 %
vertretbar:	Teilfläche > 15 %, teilweise Einschränkung der Nutzung	5 - 20 %
erheblich:	Teilfläche > 15 %, in einem zentralen Bereich mit stark eingeschränkter Nutzung	20 - 40 %
nicht vertretbar:	keine oder nur sehr geringe bauliche Nutzung möglich	40 - 90 %

Im vorliegenden Fall liegt die betroffene Fläche mit ca. 305 m², das entspricht etwa 25 % der Grundstücksfläche.

Da die Fläche als Verkehrsfläche und Stellplätze genutzt werden soll, ist die Einschränkung der baulichen Nutzung auf der betroffenen Fläche vollständig. Die Fläche kann lediglich bei der Ermittlung der GFZ und GRZ mit einbezogen werden. Die bauliche Nutzung des gesamten Grundstücks wird erheblich eingeschränkt.

Es wird ein Abschlag von 40 % als sachgerecht erachtet:

$$305,00 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ €/m}^2 \times 40 \% = 1.342,00 \text{ € rd. } 1.340,00 \text{ €}.$$

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) des Bewertungsgrundstücks durch ein (fiktives) Wegerecht (Baulast) und ein (fiktives) Stellplatzrecht (Baulast) wird auf rd. 1.340,00 € geschätzt.

Der vorstehend ermittelte Barwert des Anspruchs auf Anpassung entspricht in seiner Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG.

¹ Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, RDN. 12.4.3

3.4. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 6 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße, zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	6
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	147/1	1 m ²
Demmin	2	147/2	188 m ²

3.4.1. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Für das Bewertungsgrundstück wird auf den Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich abgestellt.

3.4.1.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	quasibaureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	=	189 m ²

Flurstück 147/2 ist eine unbebaute Grünfläche. Bei Flurstück 147/1 handelt es sich um einen Teil des Radweges an der Loitzer Straße. Da es mit einer Fläche von nur 1 m² unterhalb der Erheblichkeitsgrenze liegt, wird es gemeinsam mit dem anderen Flurstück betrachtet.

3.4.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.02.2024	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	11,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	2.000	189	× 1,00	E 2
Entwicklungsstufe	quasibaureifes Land im Außenbereich	quasibaureifes Land im Außenbereich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Bauflächen)	M (gemischte Bauflächen)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	11,00 €/m²	

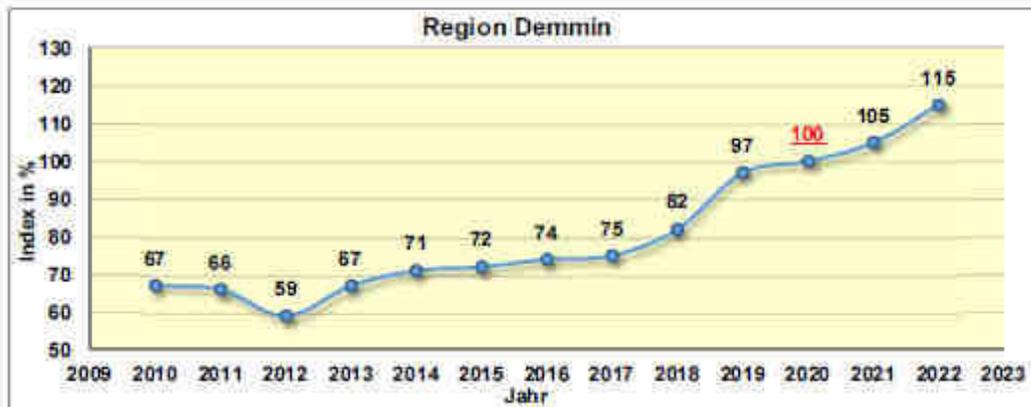
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	11,00 €/m²
Fläche		×	189 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	2.079,00 € <u>rd. 2.080,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 **rd. 2.080,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

Da sich der **Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich** als prozentualer Anteil aus dem **Bodenrichtwert für Wohnbauland** ergibt, wird bezüglich der zeitlichen Entwicklung auf die Ableitungen für Wohnbauland abgestellt.

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises für Wohnbauland 2010 - 2022 abgestellt:



In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises um rd. 10 % unterstellt.

E 2 weitere Anpassungen:

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet, da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück entspricht. Eine Wertabhängigkeit von der Grundstückgröße wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da das Bewertungsgrundstück nicht bebaubar ist.

3.4.2. Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 6 des BV

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 2.080,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Demmin	527	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	147/1	1 m ²
Demmin	2	147/2	188 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

2.080,00 €
(in Worten: zweitausendachtzig Euro)

geschätzt.

3.5. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 7 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße/Schwedengasse, zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	7
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	146	115 m ²

3.5.1. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Für das Bewertungsgrundstück wird auf den Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich abgestellt.

3.5.1.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	quasibaureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	=	115 m ²

3.5.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.02.2024	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	11,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	2.000	115	× 1,00	E 2
Entwicklungsstufe	quasibaureifes Land im Außenbereich	quasibaureifes Land im Außenbereich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Bauflächen)	M (gemischte Bauflächen)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	11,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 11,00 €/m²	
Fläche	× 115 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.265,00 € <u>rd. 1.260,00 €</u>	

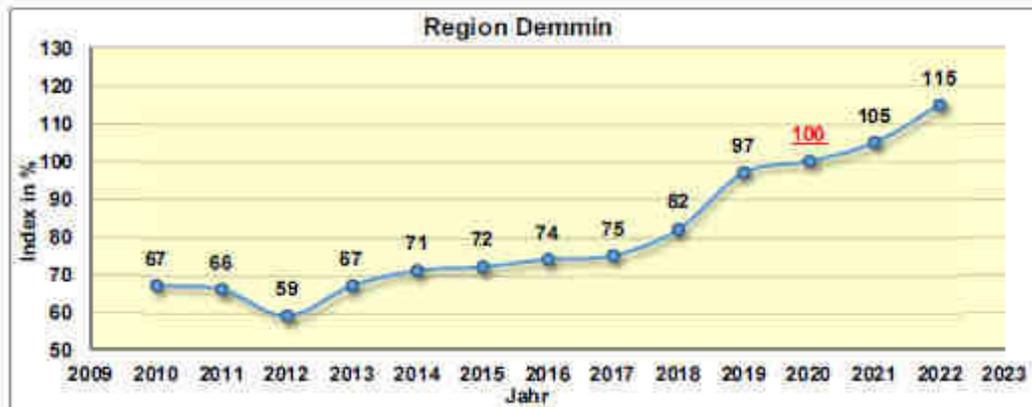
Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 **rd. 1.260,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Da sich der **Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich** als prozentualer Anteil aus dem **Bodenrichtwert für Wohnbauland** ergibt, wird bezüglich der zeitlichen Entwicklung auf die Ableitungen für Wohnbauland abgestellt.

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises für Wohnbauland 2010 - 2022 abgestellt:



In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises um rd. 10 % unterstellt.

E 2 weitere Anpassungen:

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet, da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück entspricht. Eine Wertabhängigkeit von der Grundstückgröße wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da das Bewertungsgrundstück nicht bebaubar ist.

3.5.2. Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 7 des BV

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 1.260,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße/Schwedengasse,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	7
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	146	115 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

1.260,00 €
(in Worten: eintausendzweihundertsechzig Euro)

geschätzt.

3.6. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 8 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Schwedengasse, zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	8
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	139/2	296 m ²

3.6.1. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Für das Bewertungsgrundstück wird auf den Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich abgestellt.

3.6.1.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 07.02.2024
Entwicklungsstufe	= quasibaureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	= 296 m ²

3.6.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.02.2024	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	11,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	2.000	296	× 1,00	E 2
Entwicklungsstufe	quasibaureifes Land im Außenbereich	quasibaureifes Land im Außenbereich	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Bauflächen)	M (gemischte Bauflächen)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	11,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 11,00 €/m ²	
Fläche	× 296 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.256,00 € <u>rd. 3.250,00 €</u>	

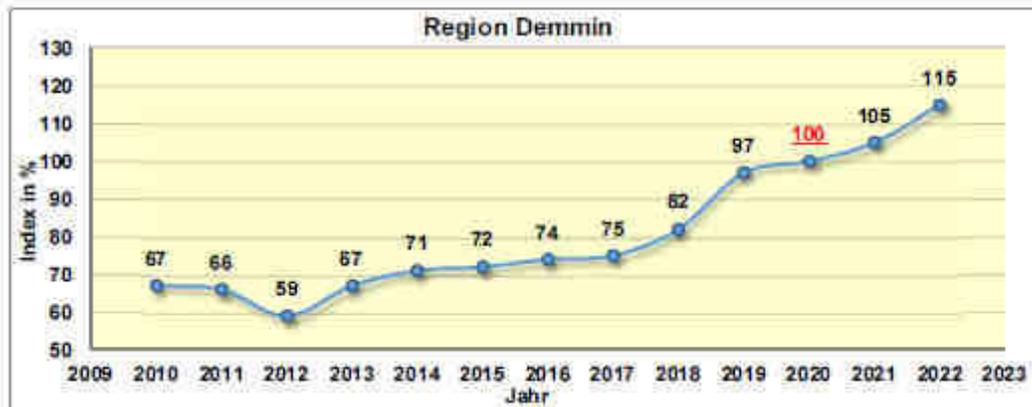
Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 **rd. 3.250,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Da sich der **Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich** als prozentualer Anteil aus dem **Bodenrichtwert für Wohnbauland** ergibt, wird bezüglich der zeitlichen Entwicklung auf die Ableitungen für Wohnbauland abgestellt.

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises für Wohnbauland 2010 - 2022 abgestellt:



In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises um rd. 10 % unterstellt.

E 2 weitere Anpassungen:

Weitere Anpassungen werden nicht für erforderlich erachtet, da das Bewertungsgrundstück in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück entspricht. Eine Wertabhängigkeit von der Grundstückgröße wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da das Bewertungsgrundstück nicht bebaubar ist.

3.6.2. Unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 8 des BV

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 3.250,00 €** ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Schwedengasse,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Demmin	527	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	139/2	296 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

3.250,00 €
(in Worten: dreitausendzweihundertfünfzig Euro)

geschätzt.

3.6.3. Wertbeeinflussung des Grundstücks lfd. Nr. 8 des BV durch eine Baulast

Das Bewertungsgrundstück ist aus der Baulast mit einem Wegerecht in einer Länge von ca. 40,00 m und einer Breite von 4,00 m belastet, das entspricht einer Fläche von ca. 160,00 m².

Die Baulast schafft jedoch nur die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes für die Nutzbarkeit des begünstigten Grundstücks, ohne damit auch die privatrechtliche Durchsetzbarkeit zu sichern. Die von dem Grundstückseigentümer übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks kann aus der Baulast keine privatrechtlichen Ansprüche gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks ableiten.

D. h., durch die Baulast erhält das begünstigte Grundstück zwar baurechtlich seine nachzuweisenden Stellplätze und somit Baurecht, die tatsächliche Nutzung der Stellplätze ist damit jedoch nicht gesichert. Um die tatsächliche Nutzung durchzusetzen, wäre die privatrechtliche Absicherung des Baulastinhaltes durch eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzdienstbarkeit und Wegerecht) erforderlich.

In der Wertermittlung wird die Eintragung einer Stellplatzdienstbarkeit sowie eines Wegerechtes zulasten des Bewertungsobjektes unterstellt, da die Bauaufsichtsbehörde jederzeit mittels Ordnungsverfügung den Inhalt der Baulast durchsetzen kann.

Wegerecht

Das zu bewertende (fiktive) Wegerecht gehört zur Untergruppe der Grunddienstbarkeiten und ist ein Benutzungsrecht (der Unterschied zum Notwegerecht liegt darin, dass das Notwegerecht nur bis zur Erstellung der notwendigen Verbindung mit einem öffentlichen Weg gewährt ist).

Das Wegerecht ist als beschränktes dingliches Recht Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB) und schränkt die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstücks insoweit ein, dass er etwas zu dulden hat.

Beim Wegerecht erhält der Begünstigte das Recht, jederzeit einen bestimmten Teil des durch das Recht belasteten Grundstücks als Weg nutzen zu dürfen.

Der Wertausgleich für die Stellplatzdienstbarkeit und das Wegerecht ist in Form einer Rente üblich. Die Höhe der Rente richtet sich im Allgemeinen nach der für die entzogene Fläche ortsüblichen Bodenverzinsung. Eine Anpassung der Rente an die sich ändernden wirtschaftlichen Verhältnisse ist möglich.

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

Das ist der Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjektes erhöht, falls das Recht zum Zeitpunkt des Zuschlages nicht besteht.

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich damit nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei der Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte.

Das Wegerecht mindert die Nutzbarkeit des Grundstücks auf der für die Zuwegung vorgesehenen Teilfläche. Kröll² schlägt vor, das Ausmaß der Nutzungseinschränkung in Kategorien einzuteilen und entsprechend der Kategorie **prozentuale Abschläge vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks** vorzunehmen und zwar wie folgt:

Ausmaß der Nutzungseinschränkung		Abschlag
gering:	Zufahrt am Rande, Teilfläche < 15 % keine Einschränkung der baulichen Nutzung	ca. 5 %
vertretbar:	Teilfläche > 15 %, teilweise Einschränkung der Nutzung	5 - 20 %
erheblich:	Teilfläche > 15 %, in einem zentralen Bereich mit stark eingeschränkter Nutzung	20 - 40 %
nicht vertretbar:	keine oder nur sehr geringe bauliche Nutzung möglich	40 - 90 %

Im vorliegenden Fall liegt die betroffene Fläche mit ca. 160 m², das entspricht etwa 54 % der Grundstücksfläche.

Da die Fläche eine Verkehrsfläche ist, ist die Einschränkung der baulichen Nutzung auf der betroffenen Fläche vollständig. Die Fläche kann lediglich bei der Ermittlung der GFZ und GRZ mit einbezogen werden. Die bauliche Nutzung des gesamten Grundstücks wird erheblich eingeschränkt.

Es wird ein Abschlag von 40 % als sachgerecht erachtet:

$$160,00 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ €/m}^2 \times 40 \% = 704,00 \text{ € rd. } 700,00 \text{ €.}$$

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) des Bewertungsgrundstücks durch ein (fiktives) Wegerecht (Baulast) wird auf rd. 700,00 € geschätzt.

Der vorstehend ermittelte Barwert des Anspruchs auf Anpassung entspricht in seiner Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG.

² Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, RDN. 12.4.3

3.7. Verkehrswertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 9 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße/Schwedengasse, zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	9
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	151	780 m ²

3.7.1. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Für das Bewertungsgrundstück wird auf den Bodenrichtwert für baureifes Land (Wohnbauland) abgestellt.

3.7.1.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei nach BauGB und KAG
Grundstücksgröße	=	780 m ²

3.7.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 36,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.02.2024	× 1,10	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	39,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	780	× 0,97	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Bauflächen)	M (gemischte Bauflächen)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	38,41 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 38,41 €/m²	
Fläche	× 780 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 29.959,80 € <u>rd. 30.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 **rd. 30.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Hierzu wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte abgeleitete Indexreihe des Bodenpreises für Wohnbauland 2010 - 2022 abgestellt:



In Auswertung der vorstehenden Indexreihe wird gegenüber dem Richtwertstichtag eine Steigerung des Bodenpreises um rd. 10 % unterstellt.

E 2 Anpassung an die Grundstücksfläche:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)
Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	780,00	0,99
Vergleichsobjekt	600,00	1,02

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,97**

3.7.2. Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 9 des BV

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 30.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 17109 Demmin, Loitzer Straße/Schwedengasse, zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Demmin		527	9
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Demmin	2	151	780 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

30.000,00 €
(in Worten: dreißigtausend 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.



17034 Neubrandenburg, 15.04.2024

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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 grober 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.

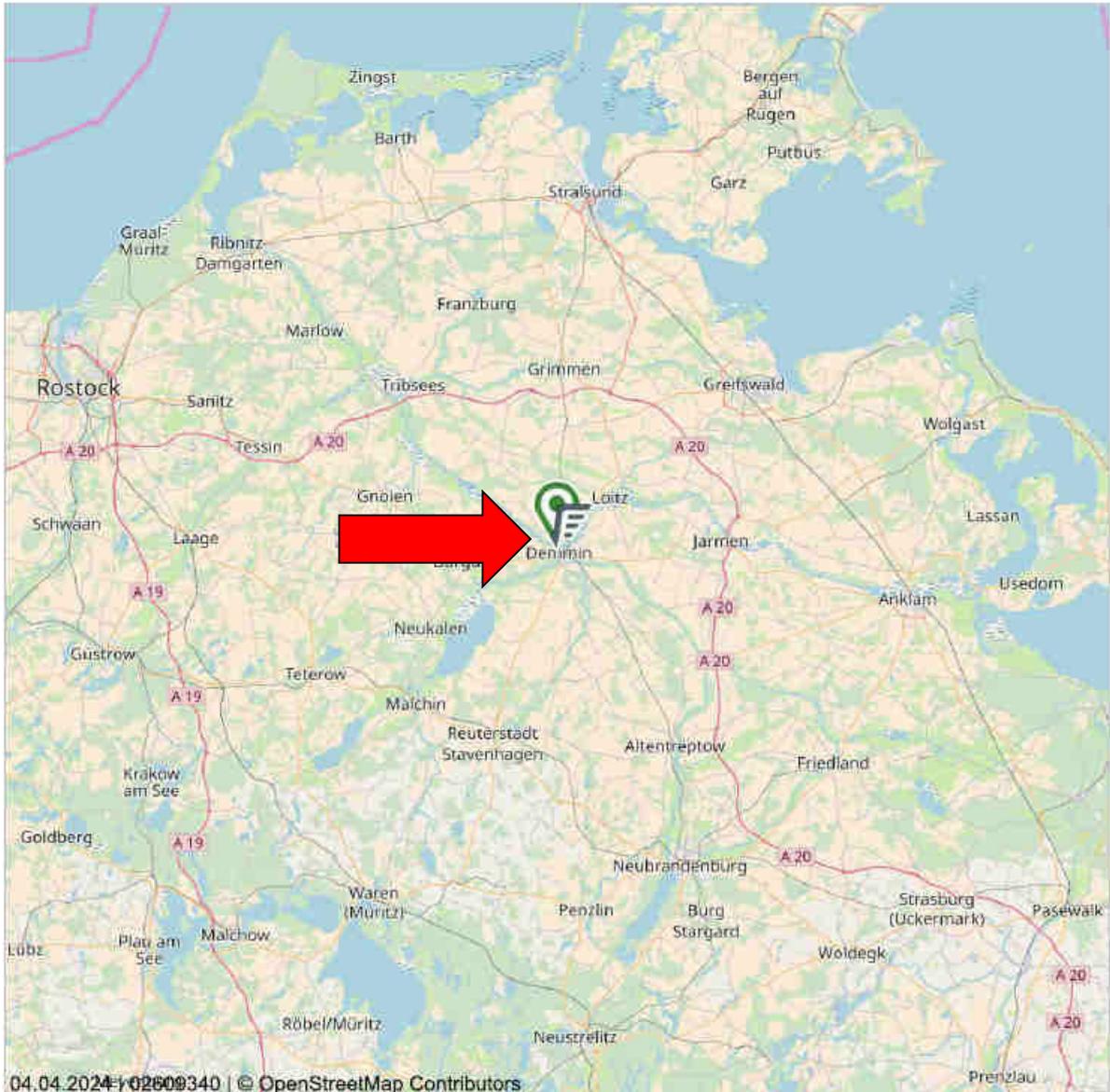
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



04.04.2024 | 02609340 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



0

80.000 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.

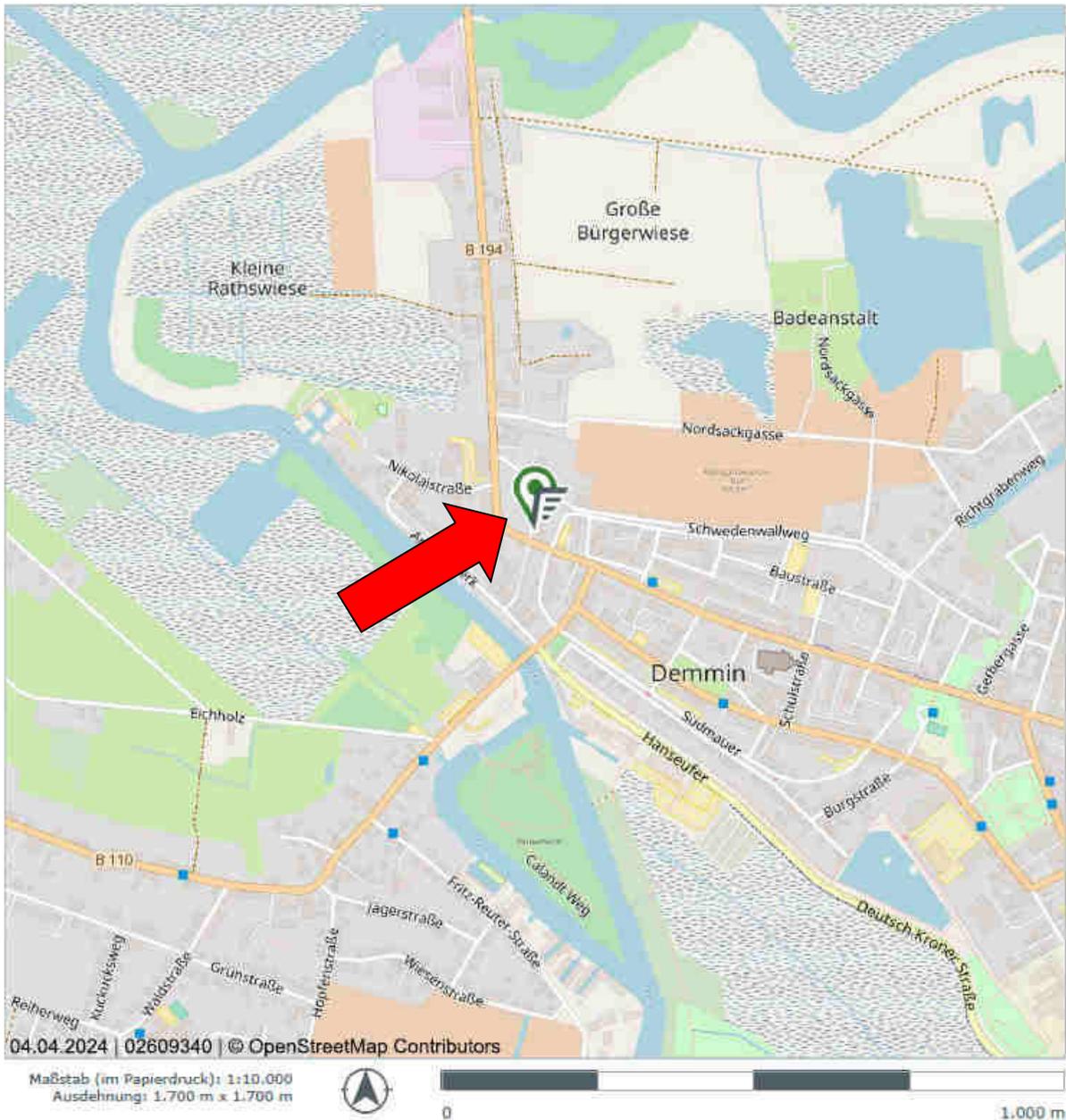
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

**Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes**



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

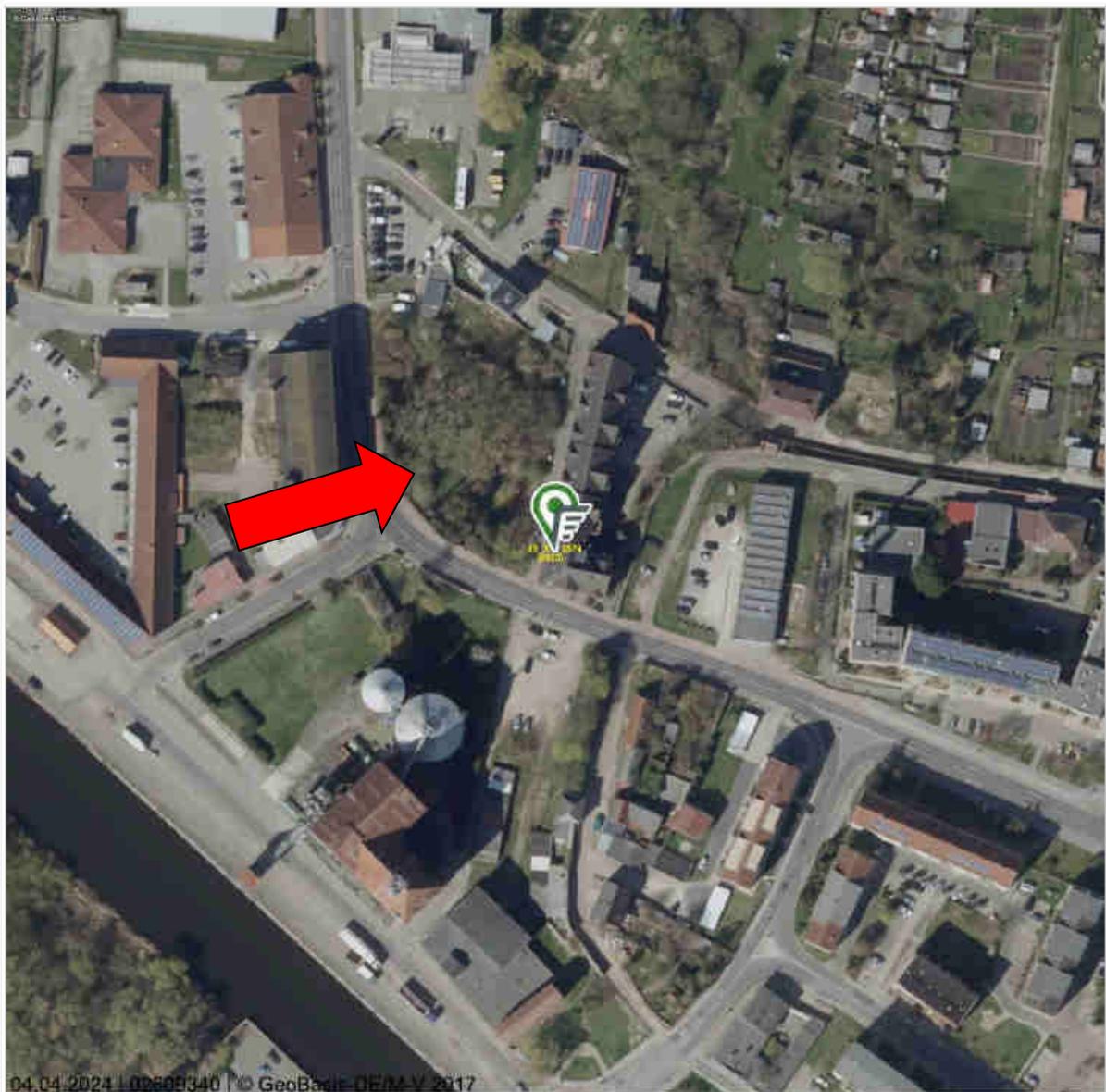
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



04.04.2024 | 00909340 | © GeoBase-DE/M-V 2017

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



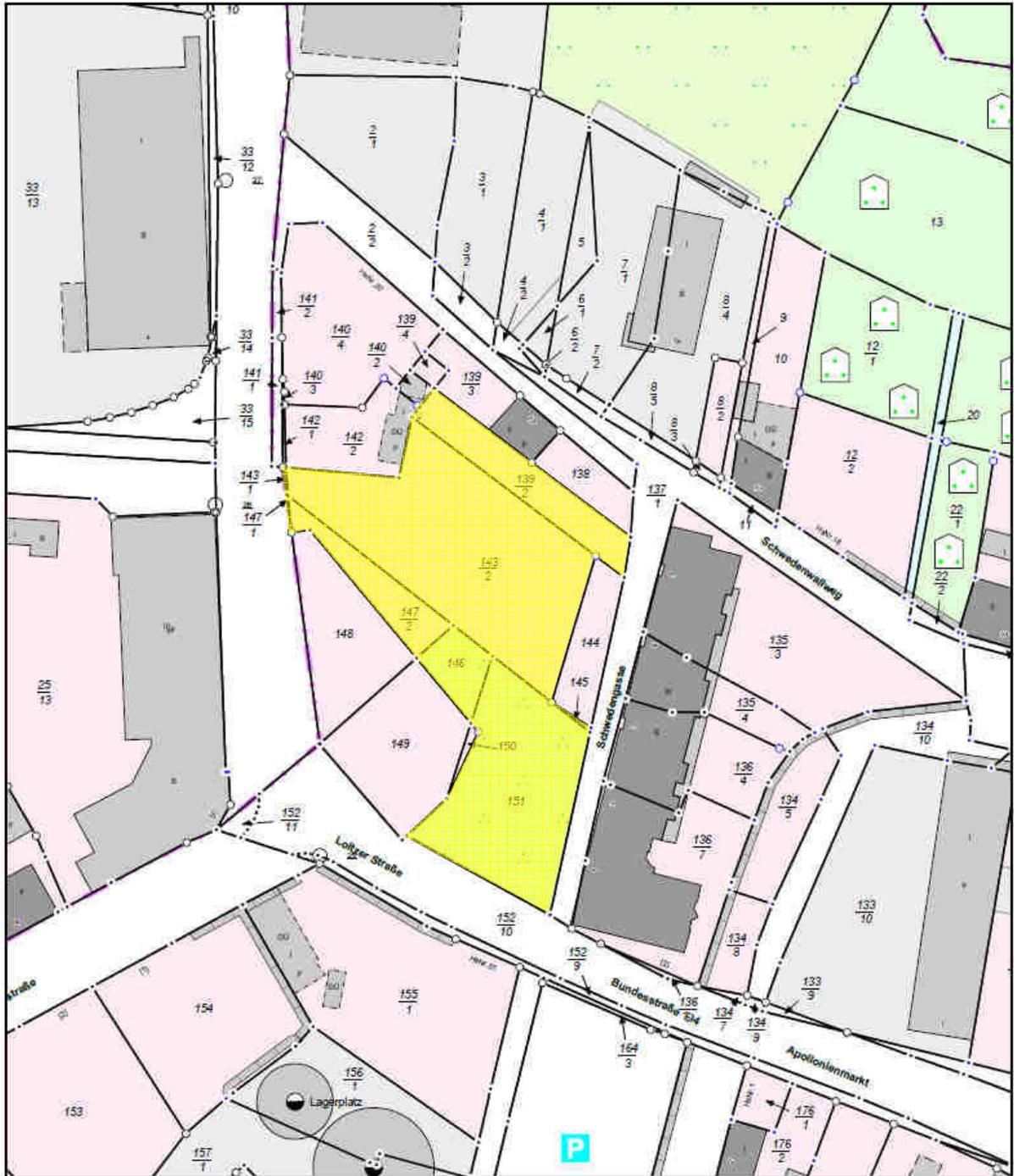
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes 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 (DOP2D) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIW) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Gemarkung: Demmin
Flur: 2
Maßstab: ca. 1 : 1.000



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).

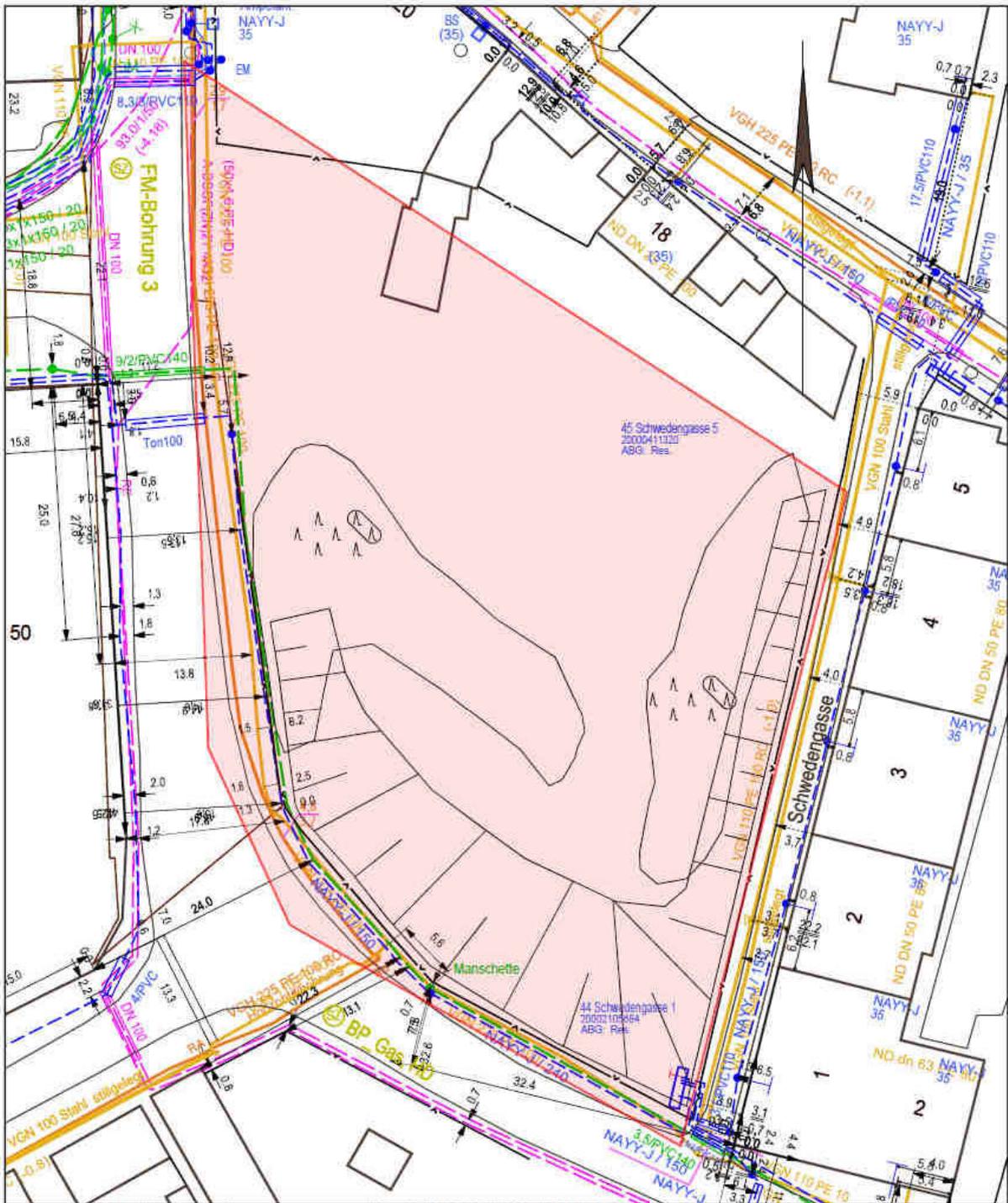
Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 192
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

Ein Abdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



	Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss datensicher entsorgt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
	Kartenname: Gesamtmedienplan Anfragenummer: 1117768-EDIS Plannummer: 1 zuständig: MB Malchin Ausgabedatum: 11.04.2024	Ort/Ortsteil: Demmin, Hansestadt Straße: Schwedengasse 4	Farblgende <ul style="list-style-type: none"> ■ Strom-HS ■ Strom-MS ■ Strom-NS ■ Femmelde ■ Gas-HD ■ Gas-MD ■ Gas-ND ■ Straßenbel.



↑ **Bild 1:** Blick auf das Flurstück 151



↑ **Bild 2:** südliche Grenze des Flurstücks 151



↑ **Bild 3:** östliche Grenze des Flurstücks 151



↑ **Bild 4:** Blick aus Richtung Osten über das Flurstück 143/2



↑ **Bild 5:** östliche Grenze des Flurstücks 143/2



↑ **Bild 6:** Flurstück 139/2



↑ **Bild 7:** mittlerer Teil des Flurstücks 143/2



↑ **Bild 8:** Grenzbebauung an der nördlichen Grenze des Flurstücks 139/2



↑ **Bild 9:** Grenzbebauung an der nördlichen Grenze des Flurstücks 139/2



↑ **Bild 10:** Grenzbebauung an der westlichen Grenze der Flurstücke 139/2 und 143/2



↑ **Bild 11:** westliche Grenze des Flurstücks 143/2



↑ **Bild 12:** Loitzer Straße westlich der Bewertungsgrundstücke



↑ **Bild 13:** Loitzer Straße westlich der Bewertungsgrundstücke



↑ **Bild 14:** Loitzer Straße südlich der Bewertungsgrundstücke

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[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, Sinzig 2019

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015

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.