

CHRISTIAN LOHMANN

Von der Industrie- und Handelskammer Rostock öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. für Architektur (FH)
Dipl.-Wirt.-Ing. für Immobilienbewertung (FH)



Telefon 0 38 31 · 70 38 67
Fax 0 38 31 · 70 38 68
Mobil 0163 · 97 29 404

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

www.gutachter-lohmann.de
info@gutachter-lohmann.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den § 194 BauGB des Grundstückes

Hainbuchenweg 18 in 18469 Velgast

Grundstücksnutzung: unbebautes Baugrundstück

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Außenstelle Justizzentrum
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 703 K 108/23

Auftragsstellung: Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für die
Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 28.06.2024

Ausfertigungsdatum: 02.07.2024

Register-Nr. Gutachten: 2024-1042

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 21 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit 6 Seiten.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

__ . Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen.....	3
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	5
1.4	Hinweise	5
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Lagebeschreibung	6
2.2	Baurechtliche Situation.....	6
2.3	Erschließungszustand	7
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	7
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	8
3.0	BODENWERTERMITTLUNG.....	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.2	Wertansätze	9
3.3	Bodenwertermittlung	13
4.0	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	14
4.1	Wertabzug für ausstehende Erschließungskosten	14
5.0	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	15
6.0	ANLAGEN.....	16
6.1	Auszug aus der Regionalkarte.....	16
6.2	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	17
6.3	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild.....	18
6.4	Auszug aus dem Bebauungsplan	19
6.5	Fotodokumentation	20

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	703 K 108/23
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren
Besonderheiten:	Dieses Gutachten wurde für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt. Abweichend zu einer Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB findet innerhalb dieses Gutachtens § 6 Abs. 2 ImmoWertV keine Anwendung. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf einen fiktiv unbelasteten Zustand des Bewertungsgrundstückes.
Wertermittlungstichtag:	28.06.2024
Qualitätsstichtag:	28.06.2024
Ortsbesichtigung:	28.06.2024
Teilnehmer:	- (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Besonderheiten:	Die Beteiligten des Verfahrens nahmen trotz rechtzeitiger Ladung an dem Ortstermin nicht teil.
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 24.01.2024 - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS) - Bebauungsplan Nr. 2 „Bussiner Weg“ der Gemeinde Velgast, rechtskräftig seit dem 07.10.1997 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung vom 13.05.2024 - Auszug aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 22.04.2024

- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 16.05.2024
- Auskunft zur Höhe der ausstehenden Erschließungsbeiträge, Anschreiben der Vorpommerschen Erschließungsgesellschaft mbH vom 08.05.2024
- Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Velgast, Blatt 3100, Auszug vom 24.01.2024

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]
1	Velgast	3	115/149	448

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 2.1: (keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)
zu 1/2 Anteil

lfd. Nr. 2.2: (keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)
zu 1/2 Anteil

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund, Az.: 703 K 108/23);
eingetragen am 24.01.2024.

Anmerkung zum Grundbuch:

Ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden finden bei der Bewertung keine Berücksichtigung, da sich der Verkehrswert regelmäßig auf ein (ggf. fiktiv) finanziell unbelastetes Grundstück bezieht.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 (BGBl. I S. 221)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bek. vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (BGBl. III Gliederungsnr. 310-314), zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)

1.4 Hinweise

Die nachstehende Wertermittlung wurde durch den Sachverständigen auf der Grundlage der, vom Auftraggeber vorgelegten, Unterlagen und Angaben zum Bewertungsobjekt sowie der durchgeführten Ortsbesichtigung vorgenommen.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand des Grundstückes, wie er bei der Ortsbesichtigung vorgefunden und im Gutachten beschrieben wurde. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse (z.B. zwischenzeitlich erfolgte Änderungen im Grundbuch, nachträglich eingetretene oder offensichtlich gewordene Mängel) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Richtigkeit der ihm zur Bewertung vorliegenden Angaben wird daher unterstellt. Diese werden zur Grundlage der Bewertung gemacht. Hiervon abweichende tatsächliche Grundstücksverhältnisse können zu einem anderen Ergebnis der Wertermittlung führen.

Die vorliegende Wertermittlung stellt kein Baugrundgutachten dar. Untersuchungen zur Tragfähigkeit der Grundstücksfläche, zu schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlastenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Diesbezügliche Aussagen oder Ansprüche können daher aus dem Gutachten nicht abgeleitet werden.

Bei der Bewertung wird von normalen, ortsüblichen Baugrundverhältnissen ausgegangen.

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

Mikrolage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Gemeinde Velgast, im zentralen Festlandbereich des Landkreises Vorpommern-Rügen, zwischen den Städten Stralsund und Ribnitz-Damgarten. Die Verwaltung erfolgt über das Amt Franzburg-Richtenberg. Die Gemeinde Velgast ist stark ländlich geprägt und verfügt über eine geringe Einwohnerdichte (rund 1.700 Einwohner einschließlich der Ortsteile). Der wichtigste Wirtschaftsfaktor im Gemeindegebiet ist die Landwirtschaft.
Mikrolage:	Die Bewertungsfläche befindet sich am nordöstlichen Randbereich der Ortschaft Velgast, südöstlich des Bussiner Weges, innerhalb eines neu erschlossenen Baugebietes. Die Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss. In westlicher Richtung grenzt ein Pflegeheim des DRK an. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsgrundstückes befinden sich aktuell freie Bauparzellen (neu erschlossenes Baugebiet; bisher erst ein Einfamilienhaus im Rohbau realisiert). Die Infrastruktur ist innerhalb von Velgast ausreichend entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb der Ortschaft in geringer Entfernung.
Verkehrslage:	Über die Landstraße L 212 besteht die Anbindung an die Bundesstraße B 105. Die Bundesautobahn ist über Landstraßen in ca. 25 km Entfernung erreichbar. Der Bahnhof der Ortschaft befindet sich in circa 1,5 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Haltestellen befinden sich im Bereich der Ortsdurchgangsstraße in fußläufiger Entfernung.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist unbebaut und liegt brach.
Bauplanungsrecht:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Bussiner Weg“ der Gemeinde Velgast. Es ergeben sich hiernach folgende wesentliche Festsetzungen: - allgemeines Wohngebiet (WA) - maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 - maximal 1 Vollgeschoss - offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

bauliches Nutzungsmaß:	Das zulässige bauliche Nutzungsmaß bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Angaben zum Bauplanungsrecht). Es ergibt sich eine maximal bebaubare Grundstücksfläche von 134 m ² (448 m ² x 0,3 zulässige GRZ = 134,4 m ²).
Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen zu Lasten der Bewertungsfläche keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Denkmalschutz:	liegt nicht vor

2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand:	Asphaltdecke mit einseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster, Straßenbeleuchtung
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung und Zufahrt zum Grundstück ist über die hergestellte Erschließungsstraße „Hainbuchenweg“ gegeben.
Versorgungsleitungen:	Wasser-, Erdgas-, Strom- und Telefonanschluss
Entsorgungsleitungen:	über öffentliches Kanalnetz
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist augenscheinlich erschlossen. Es stehen noch Erschließungskosten für den Straßenausbau sowie sämtliche Medien in Höhe von rund 21.800,- EUR aus.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	leicht unregelmäßig; etwa 16,5 m Frontbreite; etwa 22 bis 27,5 m Grundstückstiefe
Topografie:	ebenes Gelände
Bodenverhältnisse:	Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Baugrundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind regelmäßig nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.
Altlasten, Schadstoffe:	Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen.

Immissionen: Verkehrsbedingte Immissionsbelastungen konnten nicht festgestellt werden. Die Straße ist durch eine sehr geringe Pkw-Frequentierung gekennzeichnet (Anwohnerstraße).

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen: Gegebenenfalls im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen finden innerhalb der Bewertung keine Berücksichtigung, da das Gutachten zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG erstellt wird.

sonstige Rechte/Belastungen: Es stehen noch **Erschließungskosten** für den Straßenausbau sowie sämtliche Medien in Höhe von rund **21.800,- EUR** aus. Der Erschließungsbeitrag wird nachträglich von dem Erwerber eingefordert.

3.0 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Bewertungspraxis in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen. Hierbei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV). Sofern nicht ausreichend oder keine geeigneten Kaufpreise als Vergleichswerte vorliegen, kann gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV „bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.“

Weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner wertbildenden Merkmale von den Vergleichsgrundstücken oder dem, dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden, Richtwertgrundstück ab, so sind die Abweichungen auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Merkmale und damit Kriterien zur Einstufung des Bewertungsgrundstückes im Verhältnis zu den Vergleichs- oder Richtwertgrundstücken sind dabei insbesondere:

- der planungsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Lage im Ort (Einflüsse auf die Ertragsfähigkeit bzw. den Wohnwert)
- Grundstücksform, Zuschnitt, Größe, Verwertbarkeit der Grundstücksfläche etc.

3.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 01.01.2022, weist für die Ortschaft Velgast einen **Richtwert** in Höhe von **50,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 850 m² Grundstücksgröße) aus.

Für eine marktgerechte Bodenwertableitung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen eingeholt. Es wurden folgende Kaufpreise selektiert:

- baureifes Land
- Zeitraum 2021 bis 2024
- Velgast

Entsprechend der vorweg aufgeführten Selektionskriterien liegen folgende Kaufpreise vor. Zum Zwecke der Anonymisierung wird auf eine Wiedergabe der Hausnummern verzichtet.

Kaufpreise baureifes Land in Velgast

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Grundstück	Kaufpreis	Kennzahl EUR/m ² Fläche
1	Bussiner Weg	01/2021	884 m ²	57.460,- EUR	65,00 EUR/m ²
2	Bussiner Weg	02/2021	880 m ²	57.200,- EUR	65,00 EUR/m ²
3	Bussiner Weg	02/2021	880 m ²	57.200,- EUR	65,00 EUR/m ²
4	Bussiner Weg	02/2021	882 m ²	57.330,- EUR	65,00 EUR/m ²
5	Höveter Weg	03/2021	2.919 m ²	80.000,- EUR	27,41 EUR/m ²
6	E.-Thälmann-Straße	01/2022	593 m ²	12.000,- EUR	20,24 EUR/m ²
7	Lindenweg	07/2022	772 m ²	93.412,- EUR	121,00 EUR/m ²
8	Hainbuchenweg	10/2023	860 m ²	101.000,- EUR	117,44 EUR/m ²
Durchschnitt			1.084 m²	64.450,- EUR	68,26 EUR/m²

Die vorliegenden Kaufpreise liegen überwiegend relativ lange zurück. Die Kaufpreise aus dem Jahr 2021 in Höhe von 65,- EUR/m² entsprechen nicht mehr einem marktüblichen Preisniveau zum aktuellen Wertermittlungstichtag.

Ein Kaufpreis in Höhe von 65,- EUR/m² ist für ein neu erschlossenes Bebauungsplangebiet nicht kostendeckend. Die Kaufpreise aus dem Jahr 2021 beziehen sich auf Baugrundstücke entlang des Bussiner Weges. Die Straße war bereits ausgebaut (normale Landstraße). Es mussten lediglich die notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser etc.) herangeführt werden. Die Erschließungskosten lagen somit deutlich niedriger, als in einem klassischen Bebauungsplangebiet, bei welchem Kosten für die notwendigen Erschließungsstraßen anfallen. Die **Kaufpreise** aus dem **Bussiner Weg** können daher **nicht für einen Preisvergleich herangezogen werden**.

Der Kaufpreis am Höveter Weg bezieht sich auf ein sehr großes Grundstück mit einem Flächenanteil für sog. hausnahes Gartenland. Auf dem Grundstück können zwei Häuser errichtet werden. Aufgrund der erheblichen Flächengröße sowie der vorhandenen Alterschließung ergibt sich ein sehr niedriger Bodenwert. Ein Preisvergleich mit einem neu erschlossenen Bebauungsplangebiet ist nicht sachgerecht. Der **Kaufpreis** aus dem **Höveter Weg** kann daher **nicht für einen Preisvergleich herangezogen werden**.

Der Kaufpreis an der Ernst-Thälmann-Straße bezieht auf ein klassisches Baugrundstück mit einer Breite von etwa 16 m sowie einer Tiefe von etwa 38 m Tiefe. Es handelt sich um eine Alterschließung. Trotz der vorhandenen Alterschließung ist ein Kaufpreis in Höhe von insgesamt 12.000,- EUR sehr niedrig. Es handelt sich nicht um einen marktüblichen Kaufpreis. Es besteht der Verdacht auf ungewöhnliche Verhältnisse. Der **Kaufpreis** aus der **Ernst-Thälmann-Straße** kann daher **nicht für einen Preisvergleich herangezogen werden**.

Die beiden letzten **Kaufpreise** im **Lindenweg** sowie dem **Hainbuchenweg** beziehen sich auf das betreffende Bebauungsplangebiet. Sie **können daher für einen Preisvergleich herangezogen werden**. Allerdings liegen bisher nur zwei aktuelle Kaufpreise vor. Die Nachfrage ist sehr gering.

Aktuell werden in der unmittelbaren Nachbarschaft folgende zwei Baugrundstücke zum Kauf angeboten:

vergleichbare Angebotspreise für Baugrundstücke in Velgast

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Grundstück	Kaufpreis	Kennzahl EUR/m ² Fläche
1	Buchenweg	-	856 m ²	69.000,- EUR	80,61 EUR/m ²
2	Bussiner Weg	-	702 m ²	66.690,- EUR	95,00 EUR/m ²
Durchschnitt			779 m²	67.845,- EUR	87,80 EUR/m²

Es handelt sich jeweils um voll erschlossene Baugrundstücke zur individuellen Bebauung (keine Bauträgerbindung).

Der erste Angebotspreis am Buchenweg bezieht sich auf ein Eckgrundstück. Derartige Grundstücke sind aufgrund der erhöhten Einsehbarkeit sowie den erhöhten Kosten bei Einfriedung und Grundstückspflege etwas geringwertiger, als ein klassisches Baugrundstück mit nur einer Straßenfrontseite.

Bei einem Abschlag in Höhe von 5,0 % zur Würdigung der Ecklage ergibt sich folgender bereinigter Angebotspreis für ein normales Baugrundstück: 69.000,- EUR $\cdot$ 0,95 = 72.632,- EUR. Der Angebotspreis wird dementsprechend angepasst.

vergleichbare Angebotspreise für Baugrundstücke in Velgast

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Grundstück	Kaufpreis	Kennzahl EUR/m ² Fläche
1	Buchenweg	-	856 m ²	<i>72.632,- EUR</i>	84,85 EUR/m ²
2	Bussiner Weg	-	702 m ²	66.690,- EUR	95,00 EUR/m ²
Durchschnitt			779 m²	69.661,- EUR	89,93 EUR/m²

kursiv = Angebotspreis angepasst

Es zeigt sich, dass sich die hohen Kaufpreise aus dem Baugebiet in Höhe von 121,00 bzw. 117,44 EUR/m² (Lindenweg sowie Hainbuchenweg) am Markt nicht mehr realisieren lassen. Aufgrund der Zinswende seit dem Sommer 2022 ist die Nachfrage am Neubaumarkt für Eigenheime stark eingebrochen. Im ländlichen Raum lassen sich derartige Grundstücke zu entsprechend hohen Preisen nicht mehr verkaufen. Es muss ein konjunktureller Preisabschlag von etwa 20 bis 25 % angenommen werden.

Die beiden Kaufpreise lfd. Nr. 7 und 8 werden daher nachfolgend um einen konjunkturellen Preisabschlag in Höhe von 20 bis 25 %, im Mittel 22,5 % an die aktuelle Marktlage angepasst. Es ergibt sich somit unter Einbeziehung der beiden aktuellen Angebotspreise folgende angepasste Stichprobe:

**bereinigte Stichprobe verwertbarer Kaufpreise sowie
verwertbarer Angebotspreise**

lfd. Nr.	Lage	Datum Kaufvertrag	Grundstück	Kaufpreis	Kennzahl EUR/m ² Fläche
1	Lindenweg	07/2022	772 m ²	72.394,- EUR	93,77 EUR/m ²
2	Hainbuchenweg	10/2023	860 m ²	78.275,- EUR	91,02 EUR/m ²
3	Buchenweg	-	856 m ²	72.632,- EUR	84,85 EUR/m ²
4	Bussiner Weg	-	702 m ²	66.690,- EUR	95,00 EUR/m ²
Durchschnitt			798 m²	72.498,- EUR	91,16 EUR/m²

kursiv = realisierte Kaufpreise um 22,5 % abgesenkt

Es ergibt sich nach den notwendigen Anpassungen eine Stichprobe aus vier verwertbaren Kaufpreisen mit einer Preisspanne zwischen 84,85 bis 95,00 EUR/m². Im Mittel ergibt sich eine Kennzahl in Höhe von 91,16 EUR/m², bezogen auf eine Flächengröße von 798 m².

Auf der Basis der vorliegenden Marktdaten halte ich folgenden Bodenwert als Ausgangswert für angemessen und marktgerecht:

aktueller Bodenwertansatz:

rund 91,00 EUR/m²

Der vorweg abgeleitete Bodenwertansatz wird wie folgt definiert:

- baureifes Land
- voll erschlossen und abgabefrei
- allgemeines Wohngebiet (WA)
- 800 m² Flächengröße
- 1 Vollgeschoss
- offene Bauweise

Gegenüber dem „Normgrundstück“ weist das Bewertungsgrundstück eine deutlich geringere Flächengröße auf. Es gilt der Grundsatz „Je kleiner, desto teurer.“. Es ist daher ein Zuschlag für die deutlich geringere Flächengröße vorzunehmen.

Weiterhin sind die noch ausstehenden Erschließungskosten in Höhe von rund 21.800,- EUR von dem Bodenwertansatz abzusetzen. Die noch ausstehenden Erschließungskosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd abgesetzt.

Da die Qualitätskriterien des Bewertungsgrundstückes von denen des vorweg abgeleiteten „Normgrundstückes“ abweichen, wird nachfolgende Anpassung vorgenommen:

Ausgangswert = Mittelwert der Stichprobe**91,00 EUR/m²**

Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:

- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag	0,0 %	0,00 EUR/m²
- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken	0,0 %	0,00 EUR/m²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m²
- Erschließungszustand (Erschließungskosten werden gesondert abgesetzt)	0,0 %	0,00 EUR/m²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)		
Zuschlag für abweichende Größe gegenüber dem Mustergrundstück: 448 m² anstatt 800 m² (Zuschlag in Anlehnung an Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock - Grundstücksmarktbericht 2023)	+ 14,0 %	+ 12,74 EUR/m²

Summe der Zu- oder Abschläge

+ 14,0 % + 12,74 EUR/m²
103,74 EUR/m²

angepasster Bodenwert der Bewertungsfläche gerundet**104,00 EUR/m²**

3.3 Bodenwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m²	EUR
1	Gemarkung Velgast, Flur 3, Flurstück 115/149	448	104,00	46.592,-
		448		46.592,-
	zur Rundung			408,-
	Bodenwert			47.000,-

4.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

4.1 Wertabzug für ausstehende Erschließungskosten

Der vorweg abgeleitete Bodenwert in Höhe von 47.000,- EUR bezieht sich auf einen voll erschlossenen und abgabenfreien Bodenwert. Für den bereits erfolgten Straßenausbau sowie die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser etc.) stehen noch Erschließungskosten in Höhe von circa 21.800,- EUR aus. Der Erschließungsbeitrag wird nachträglich durch den Erschließungsträger, die Vorpommerschen Erschließungsgesellschaft mbH, eingefordert.

Die noch anfallenden Erschließungskosten sind daher vollständig von dem vorläufigen Bodenwertansatz abzusetzen.

Wertabzug für ausstehenden Erschließungskosten:

21.800,- EUR

5.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Bodenwert	(aus Seite 13)	47.000,- EUR
Wertabzug für Erschließungskosten	(aus Seite 14)	-21.800,- EUR
vorläufiger Verkehrswert		25.200,- EUR
zur Rundung		-200,- EUR
Verkehrswert		25.000,- EUR

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht: 56,- EUR/m² Grundstücksfläche

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Baugrundstück in einem neu erschlossenen Bebauungsplangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Velgast. Das Grundstück unterliegt noch der Erschließungsbeitragspflicht. Der Erschließungsbeitrag in Höhe von circa 21.800,- EUR wird nachträglich von dem Erwerber eingefordert.

Die Bodenwertableitung erfolgte auf der Basis zeitnaher Vergleichspreise unter Anpassung an die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Der zu erwartende Erschließungsbeitrag wurde hierbei vollständig abgesetzt. Der abgeleitete Bodenwert bezieht sich somit auf einen erschließungsbeitragspflichtigen Entwicklungszustand.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Einflussfaktoren wie Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit wurde der Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstückes Hainbuchenweg 18 in 18469 Velgast zum erschließungsbeitragspflichtigen Entwicklungszustand ermittelt auf insgesamt:

25.000,- EUR

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

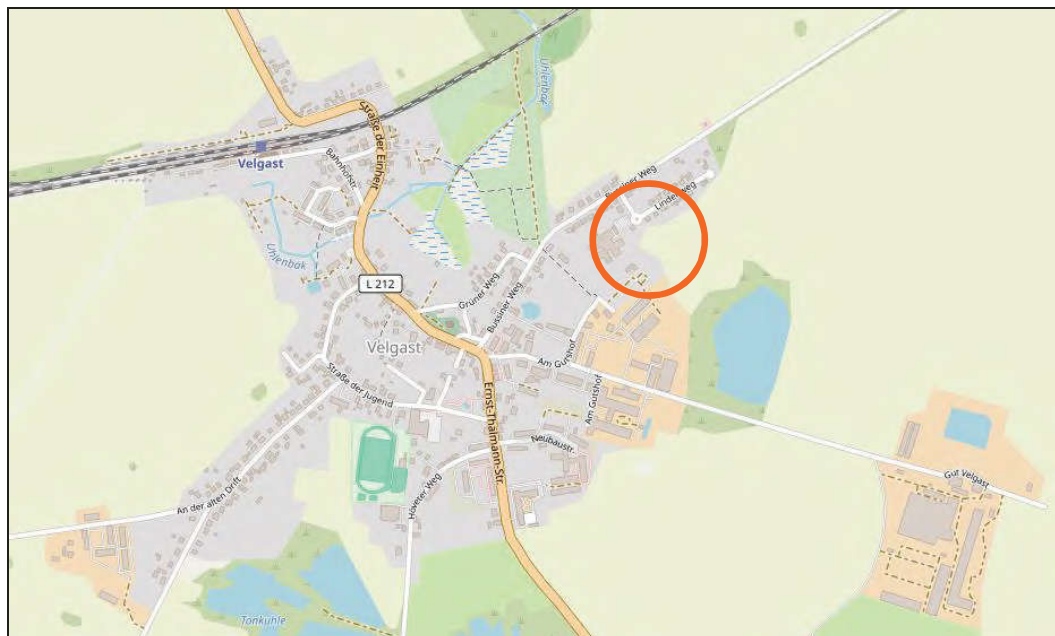
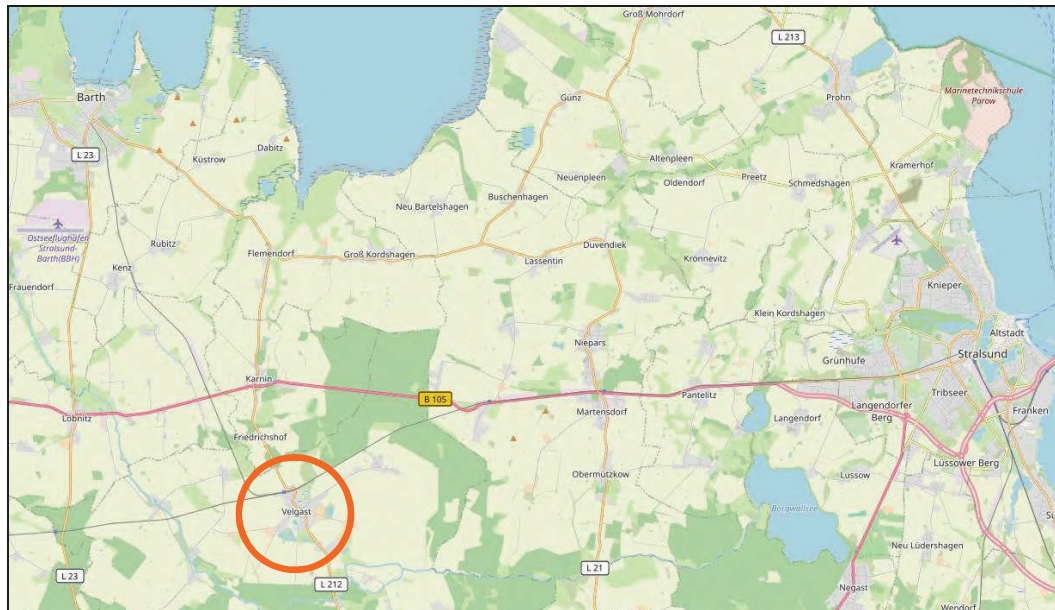
Stralsund, den 02. Juli 2024

[Lohmann]

6.0 ANLAGEN

6.1 Auszug aus der Regionalkarte

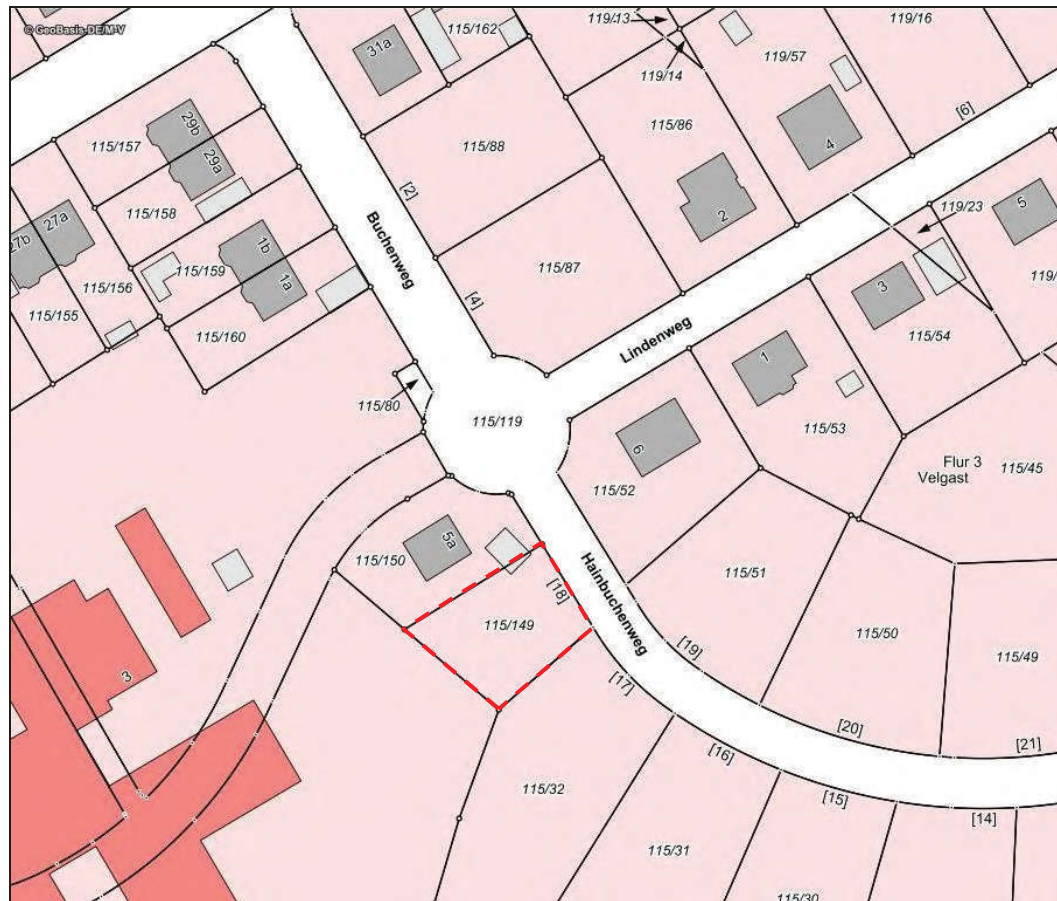
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Kartenmaterial entnommen aus www.OpenStreetMap.de unter Lizenz "Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0"

6.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



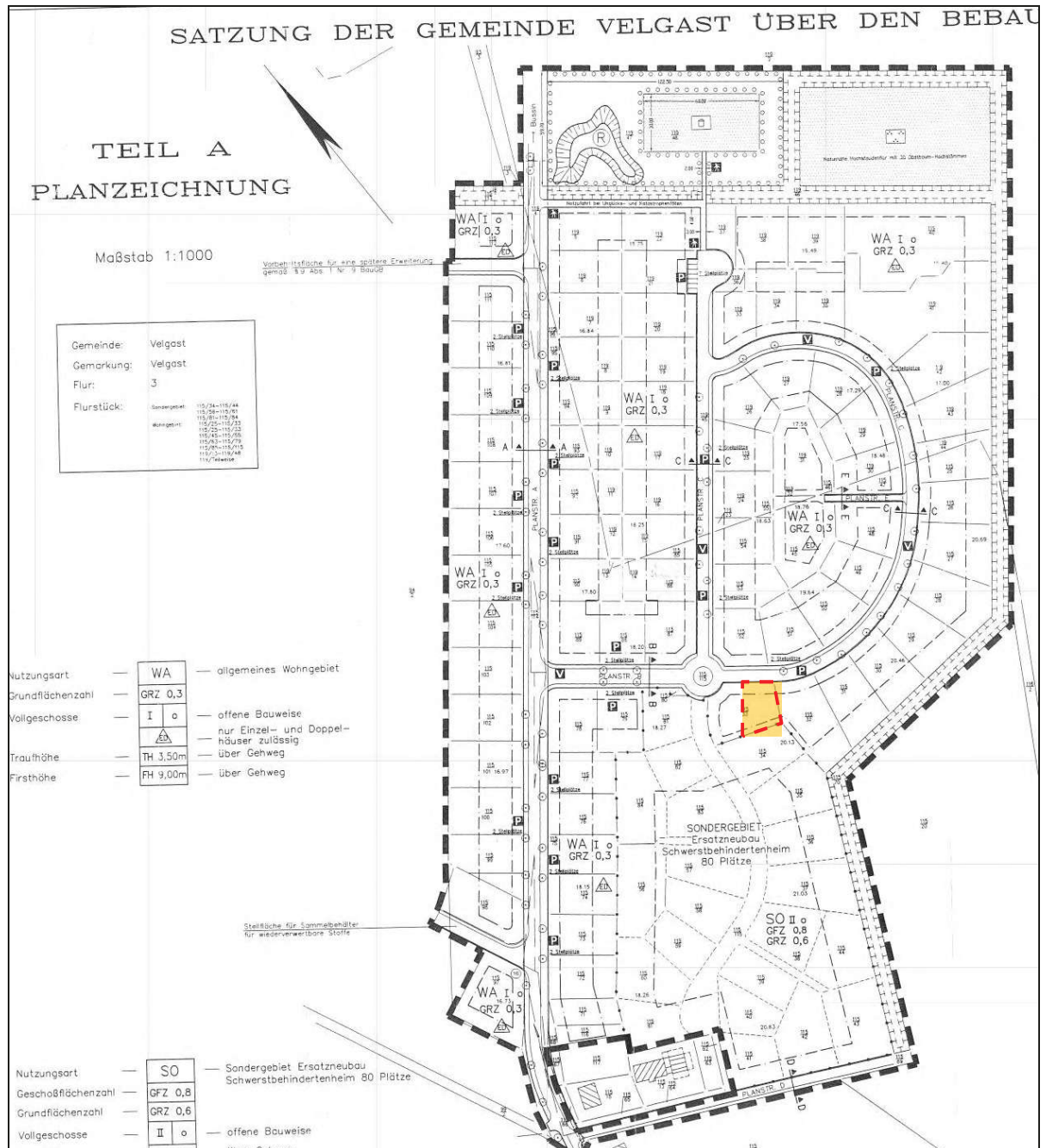
6.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



6.4 Auszug aus dem Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 2 „Bussiner Weg“ der Gemeinde Velgast
(Auszug; durch Verkleinerung ohne Maßstab)



6.5 Fotodokumentation



straßenseitige Ansicht des Bewertungsgrundstückes



Blick auf das Grundstück aus östlicher Richtung



Blick auf die anliegende Erschließungsstraße „Hainbuchenweg“



Blick auf die anliegende Erschließungsstraße „Hainbuchenweg“