

Datum: 19.08.2024
Az.: 35-08-24/01899
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 18/24

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend das unbebaute Grundstück,
eingetragen im Grundbuch von Putbus, Blatt 10142,
in 18581 Putbus, OT Groß Stresow



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 6 Anlagen mit 14 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in zweifacher 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 Sprengnetzer 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

Grundbuch:	Putbus, Blatt 10142, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung:	Groß Stresow
Flur:	1
Flurstücksnummer:	5/3
Größe (m²):	5.735
Wirtschaftsart und Lage: (entspr. Grundbuch auszug)	Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Ortslage Groß Stresow
Objekt:	unbebautes Grundstück
PLZ/Ort:	18581 Putbus, OT Groß Stresow

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke des Gesamtgrundstücks und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Wert des Teilgrundstücks
Teilgrundstück 1	235.000,00 €
Teilgrundstück 2	6.300,00 €
Teilgrundstück 3	2.900,00 €
Teilgrundstück 4	1.570,00 €
Verkehrswert	245.770,00 € <u>rd. 246.000,00 €</u>

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18581 Putbus, OT Groß Stresow,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Putbus	10142	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Stresow	1	5/3	5.735 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

246.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechszundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	4
1.2.	Sachverhalte	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1.	Lage	6
2.2.	Gestalt und Form	6
2.3.	Erschließung	7
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	9
3.	Verkehrswertermittlung	10
3.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.2.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.2.1.	Verkehrswertermittlung des Teilgrundstücks 1	12
3.2.1.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	12
3.2.1.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	12
3.2.1.3.	Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 1	13
3.2.1.4.	Verkehrswert für das Bewertungsteilgrundstück 1	15
3.2.2.	Verkehrswertermittlung des Teilgrundstücks 2	16
3.2.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	16
3.2.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	16
3.2.2.3.	Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 2	17
3.2.2.4.	Verkehrswert für das Bewertungsteilgrundstück 2	19
3.2.3.	Verkehrswertermittlung des Teilgrundstücks 3	20
3.2.3.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
3.2.3.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	21
3.2.3.3.	Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 3	21
3.2.3.4.	Verkehrswert für das Bewertungsteilgrundstück 3	22
3.2.4.	Verkehrswertermittlung des Teilgrundstücks 4	23
3.2.4.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	23
3.2.4.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	23
3.2.4.3.	Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 4	24
3.2.4.4.	Verkehrswert für das Bewertungsteilgrundstück 4	26
4.	Verkehrswert des Gesamtgrundstücks	27

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 dem Liegenschaftskataster, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Satzung der Stadt Putbus über den Bebauungsplan Nr. XII – B – 01 „Ortslage Groß Stresow“ 3. Änderung	2 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	5 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtenauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 04.06.2024, Geschäftsnummer 703 K 18/24
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 06.08.2024
Qualitätsstichtag:	06.08.2024
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 18.07.2024 fristgerecht geladen. Die Eigentümerin nahm nicht am Ortstermin teil.
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 amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Putbus, Blatt 10142, vom 27.03.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund</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, Drohnenaufnahmen <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Flurstücksnachweis MV mit Bodenschätzung, vom 20.06.2024 und 19.07.2024• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 01.07.2024• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 26.06.2024• Satzung der Stadt Putbus über den Bebauungsplan Nr. XII – B – 01 „Ortslage Groß Stresow“ 3. Änderung• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 13.08.2024• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock

1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück am nördlichen Ortsrand von Groß Stresow, einem Ortsteil von Putbus, gelegen.

Groß-Stresow liegt östlich der Kernstadt Putbus direkt am Greifswalder Bodden. Unweit nördlich führt die Landesstraße 29 am Ort vorbei. Etwas weiter entfernt nordöstlich verläuft die B 196.

Das Naturschutzgebiet Goor-Muglitz liegt südwestlich und das Naturschutzgebiet Quellsumpf Ziegensteine bei Groß Stresow östlich.

Das Grundstück liegt zu ca. 2/3 im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Dieser setzt den westlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks als private Grünfläche, Zweckbestimmung Weideland für Hobbytierhaltung fest.

Im mittleren Bereich des Bewertungsgrundstücks ist ein Baufeld festgesetzt (WA). In diesem Baufeld darf ein eingeschossiges Wohnhaus in offener Bauweise mit einer max. Grundfläche von 180 m² errichtet werden.

Die südlich gelegenen Grundstücke sind mit Einfamilienwohnhäusern, überwiegend als Ferienhäuser genutzt, bebaut. Der Strand von Groß Stresow ist ca. 500 m vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Der östliche, außerhalb des B-Planes gelegene Teil des Bewertungsgrundstücks ist überwiegend mit Gehölz bewachsen. Eine kleine Fläche wird im Zusammenhang eines größeren Schrages als Ackerland genutzt.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**

Zum Ortstermin wurden keine beweglichen Gegenstände i. S. des vorgenannten § vorgefunden.

- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

keine bekannt

- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

- **Gewerbebetrieb**

Zum Ortstermin wurde auf dem Bewertungsgrundstück kein Gewerbe betrieben.

- **Miet- und Pachtverhältnisse**

Pachtverhältnisse sind nicht bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

entfällt

- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**

wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden

- **Ist ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) vorhanden?**

entfällt

- **Sind Baumaßnahmen nach § 10 Energieeinsparverordnung EnEV erforderlich?**

entfällt

- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**

keine bekannt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner:	Putbus, mit ca. 4.300 Einwohnern in der Gemeinde
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen des Ortes Putbus, OT Groß Stresow, zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none"> • ca. 8 km östlich von Putbus (Amtssitz) • ca. 16 km südlich von Bergen (Regionalstandort der Kreisverwaltung) • ca. 45 km nordöstlich von Stralsund (Kreisstadt) • ca. 228 km zur Landeshauptstadt Schwerin • Flughafen: Rostock/Laage, ca. 145 km entfernt
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none"> • Die Landesstraße L 29 (Garz – Binz) verläuft nördlich von Putbus, OT Groß Stresow. • Die Bundesautobahn A 20 (Szczecin – Lübeck), Anschlussstelle Stralsund (26), ist ca. 64 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none"> • Putbus, OT Groß Stresow, befindet sich im ländlichen Siedlungsraum. • Die zuständige Verwaltungsbehörde ist die Stadt Putbus. • Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Schulen, Supermarkt, Banken und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Putbus. • Bushaltestelle am Wendepunkt Groß Stresow, ca. 200 m entfernt • Ca. 16 km entfernt ist der Bahnhof der DB in Bergen auf Rügen gelegen.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand von Groß Stresow, der Strand ist ca. 500 m entfernt.
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung in das Liniennetz des Rügener Personennahverkehrs GmbH (Busverkehr) auf der Linie 31: Bergen – Putbus – Serams Wendepunkt • Ein Bahnhof des „Rasenden Rolands“ der Rügenschienen Kleinbahn befindet sich in Putbus, Zugverbindung auf der Strecke 199: Lauterbach Mole – Putbus – Binz – Göhren mit Anschluss nach Bergen • Ein Bahnhof der DB befindet sich in Bergen auf Rügen. Zugverbindung z. B. auf der Strecke 195: - Sassnitz – Bergen auf Rügen – Stralsund mit Anschluss nach: Strecke 203/205: Stralsund – Berlin und Strecke 100: Stralsund – Rostock – Hamburg
Wohn- und Geschäftslage:	<ul style="list-style-type: none"> • gute Wohnlage • gute Geschäftslage (für Ferienunterkunft)
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil eingeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohn- bzw. Erholungszwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.
Topografische Grundstückslage:	auf dem Niveau der Straße, in sich relativ uneben

2.2. Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 50,00 m
Mittlere Breite:	ca. 40,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 170,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	5.735 m ²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um ein trapezförmig geschnittenes Flurstück (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Westlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Dorfstraße von der Landesstraße L 29 in den Ort. Südlich verläuft ein mit Schotter befestigter Weg als Zuwegung zu anderen Wohngrundstücken.
Straßenausbau:	Dorfstraße: <ul style="list-style-type: none"> • Fahrbahn gepflastert mit Natursteinen • kein Gehweg • Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung liegen in der Dorfstraße an. Das Bewertungsgrundstück ist nicht angeschlossen. • In der Lage des Bewertungsgrundstücks erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral, d. h. es müsste eine Kleinkläranlage geschaffen werden. • Telefonanschluss (liegt an, kein Anschluss)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsobjektes keine Grenzbe- oder überbauung vor.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none"> • augenscheinlich normal gewachsener Baugrund • keine Grundwassereinflüsse erkennbar
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-schungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. **Rechtliche Gegebenheiten**

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Putbus, Blatt 10142, vom 27.03.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs ist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung keine weitere Eintragung verzeichnet:

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 27.03.2023 eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Putbus, vom 26.06.2024, ist das Grundstück derzeit in keins 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:

Vom Sachverständigen wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Landkreis Vorpommern-Rügen angefordert.

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 01.07.2024, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz (Bodendenkmal) besteht lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Putbus, vom 26.06.2024, nicht.

Bauplanungsrecht

- Darstellung im Flächennutzungsplan: Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks der Flächennutzungsplan der Stadt Putbus von 2001 vor.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt, lt. vorgenannter Auskunft, der Bebauungsplan Nr. XII – B – 01 „Ortslage Groß Stresow“ 3. Änderung, vom 02.05.2013, vor (vgl. Anlage 4).
- Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den westlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu beurteilen, für den östlichen Bereich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:
- *baureifes Land (ca. 645 m²)*
 - *Fläche der Land- und Forstwirtschaft:*
 - *private Grünfläche (Weideland) (ca. 2.115 m²)*
 - *Gehölz (ca. 2.398 m²)*
 - *Ackerland (ca. 577 m²)*
- Beitrags- und Abgabensituation: entfällt

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: brachliegende Flächen, Gehölz, Ackerland

3. Verkehrswertermittlung

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.“

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18581 Putbus, OT Groß Stresow, zum Wertermittlungstichtag 06.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Putbus	10142	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Stresow	1	5/3	5.735 m ²

Aufteilung des Grundstücks in Teilgrundstücke

Eine Aufteilung des zu bewertenden Grundstücks in Teil(grund)stücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer oder sich wesentlich unterscheidenden Nutzungen befinden und diese Gebäude mit den ihnen zuzuordnenden Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind.

Das Grundstück wird in vier Teilgrundstücke unterteilt, da es aus mehreren Flächen unterschiedlicher (zulässiger) Nutzung besteht.

Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h., es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Danach werden folgende Teilgrundstücke gebildet:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Fläche
Teilgrundstück 1	baureifes Land	645 m ²
Teilgrundstück 2	private Grünfläche (Weideland)	2.115 m ²
Teilgrundstück 3	Gehölz	2.398 m ²
Teilgrundstück 4	Ackerland	577 m ²

3.1. *Verfahrenswahl mit Begründung*

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

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. Ermittlung des Verkehrswertes

3.2.1. Verkehrswertermittlung des Teilgrundstücks 1

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

3.2.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 7161, Putbus, Groß Stresow - Ortslage) **405,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	550 m ²

3.2.1.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 1

Wertermittlungsstichtag	=	06.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig (ebf)
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	645 m ²

3.2.1.3. Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 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)	= 405,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	06.08.2024	× 1,00	E 1

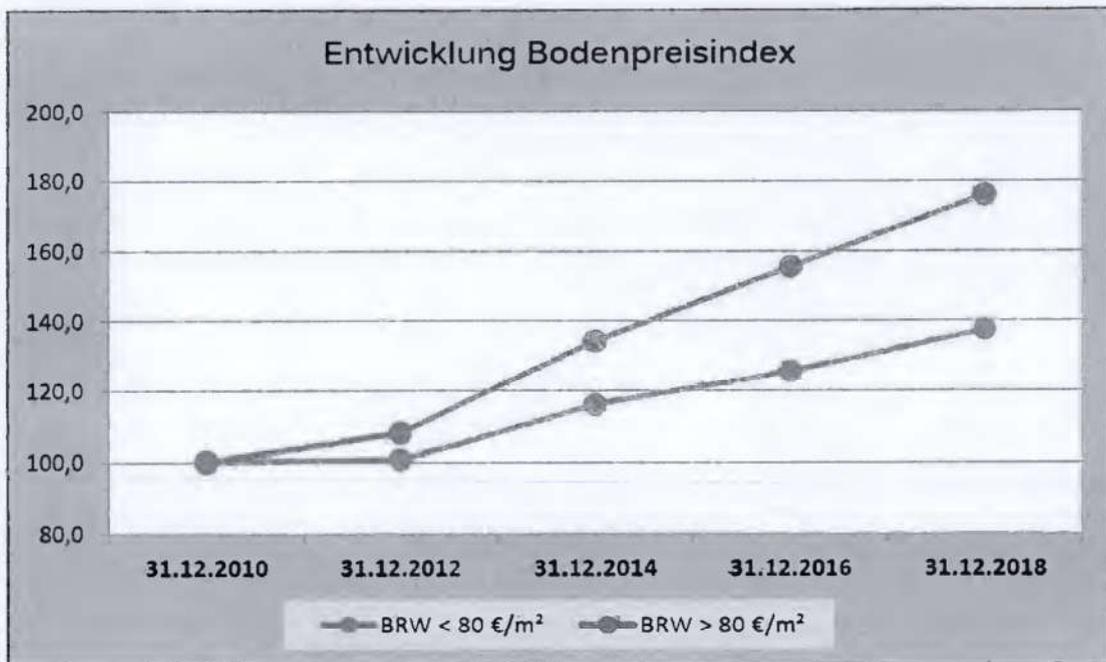
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 405,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	550	645	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 0,90	E 2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 364,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 364,50 €/m ²	
Fläche		× 645 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 235.102,50 € rd. 235.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert des Teilgrundstücks 1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 insgesamt **rd. 235.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:



Für den Zeitraum seit dem Richtwertstichtag wird in Auswertung von aktuellen Auskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ein Stagnieren des Bodenpreises für die Lage des Bewertungsteilgrundstücks unterstellt.

Dieser Ansatz wird auch durch aktuelle Ableitungen anderer Gutachterausschüsse bestätigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg (Grundstücksmarktbericht 2024):

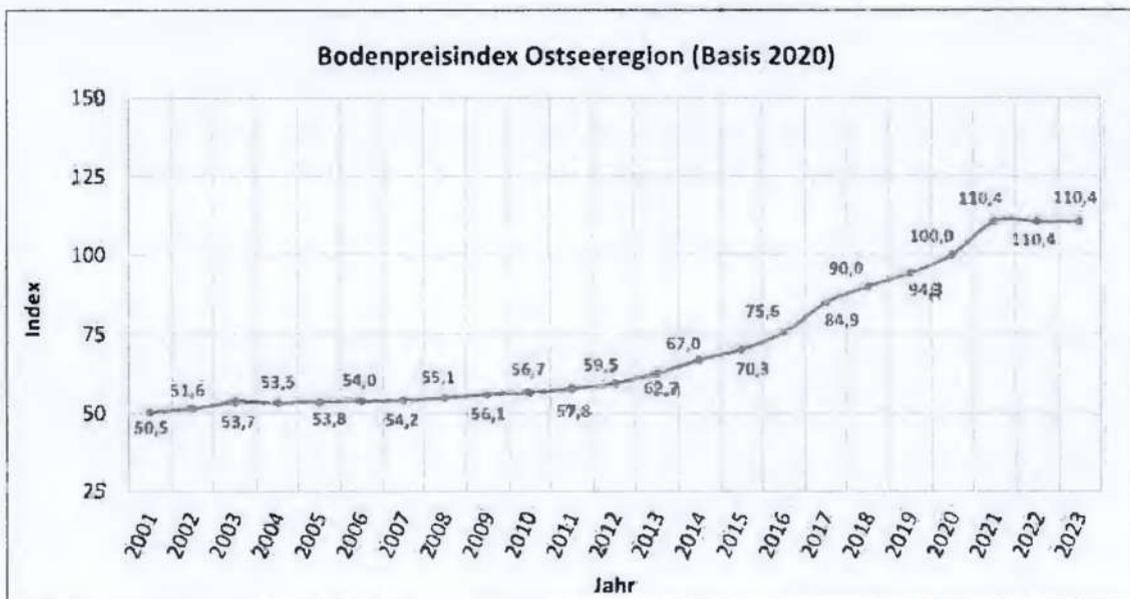


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Landkreis Rostock (Grundstücksmarktbericht 2023):

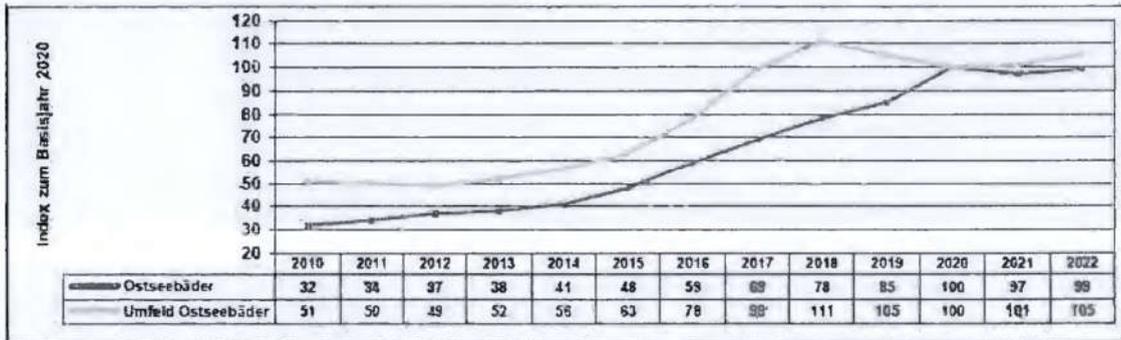


Abb. 13 Indexreihe für Wohnbauflächen „Küstenbereich“^b

E 2 Anpassung an den **Zuschnitt**:

Für den etwas ungünstigen unregelmäßigen Zuschnitt des Bewertungsteilgrundstücks, der die bauliche Nutzung einschränkt, wird ein Abschlag von 10 % gegenüber dem Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

3.2.1.4. Verkehrswert für das Bewertungsteilgrundstück 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Teilgrundstücks 1 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das als Bauland nutzbare **Teilgrundstück 1**, wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

235.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

3.2.2. Verkehrswertermittlung des Teilgrundstücks 2

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

3.2.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für **Grünland** beträgt für die Lage des Bewertungsteilgrundstücks (Richtwertzone 1217, Insel Rügen) **0,99 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)
Nutzungsart	=	Grünland (GR)
Fläche	=	25.500 m ²
Grünlandzahl	=	38

3.2.2.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 2

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2023
Nutzungsart	=	private Grünfläche, hier: Weideland für Hobbytierhaltung
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG und abgabepflichtig
Grundstücksgröße	=	2.115 m ²

3.2.2.3. Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 2

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,99 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.08.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=		0,99 €/m ²	
Nutzungsart	Grünland	private Grünfläche	× 3,00	E 2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=		2,97 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-		0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=		2,97 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	2,97 €/m²
Fläche	×	2.115,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	6.281,55 €
	rd.	6.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Teilgrundstücks 2** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 insgesamt **rd. 6.300,00 €**.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:

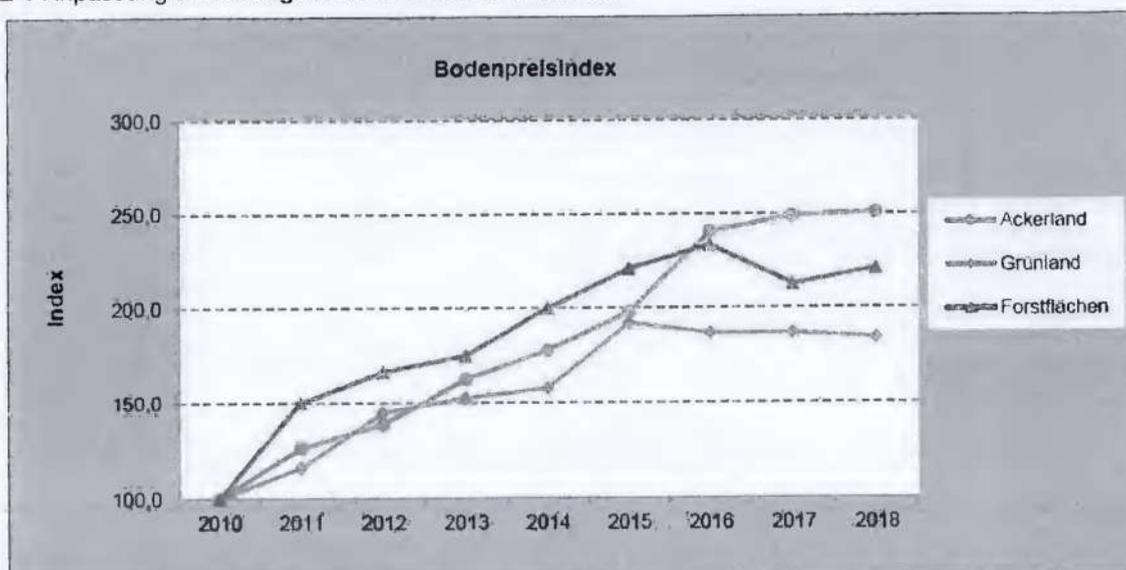


Abbildung 26 - Entwicklung Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Flächen 2010 - 2018

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Stagnieren des Bodenwertes unterstellt.

E 2 Anpassung an die **Nutzungsart**:

„**Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ sind solche Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Für die einzelnen Entwicklungsstufen des Grund und Bodens bestehen folgende Relationen zum Wert von erschließungsbeitragspflichtigem Land:

Bauerwartungsland:	= ca. 20 – 55 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
ungeordnetes Rohbauland:	= ca. 45 – 65 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
geordnetes Rohbauland:	= ca. 80 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
Rohbauland:	= ca. 45 – 90 % des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:	= 2,0 – 4,0-Faches des Wertes von reinem Agrarland

somit ergibt sich:

Basiswert	Relation	Spanne (€/m ²)	Ansatz
reines Agrarland (im vorliegenden Fall Grünland: = 0,99 €/m ²)	2,0 – 4,0-Faches	1,98 – 3,96	2,97 €/m ² (3,0 -Faches)

3.2.2.4. Verkehrswert für das Bewertungsteilgrundstück 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Teilgrundstücks 2 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 6.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als private Grünfläche genutzte **Teilgrundstück 2**, wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

6.300,00 €
(in Worten: sechstausenddreihundert Euro)

geschätzt.

3.2.3. Verkehrswertermittlung des Teilgrundstücks 3

3.2.3.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bodenrichtwert für Forstwirtschaftliche Flächen:

Forstflächen sind Flächen, die allgemein zur planmäßigen Waldbewirtschaftung durch Anbau, Pflege und Abtrieb dienen. Wald im Sinne des LWaldG M-V ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.

Im letzten (aktuellen) Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen sind folgende Indexreihen veröffentlicht:

Jahre Stichtag (01.07.)	Index Ackerland (2010=100)	Index Grünland (2010=100)	Index Forstflächen (2010=100)
2010	100,0	100,0	100,0
2011	126,3	115,8	150,0
2012	138,4	144,7	166,7
2013	162,6	152,6	175,0
2014	177,8	157,9	200,0
2015	198,0	182,1	220,9
2016	240,4	186,8	233,3
2017	248,5	186,8	212,5
2018	250,5	184,2	220,8

Tabelle 36 - Indexreihe LW LK V-R

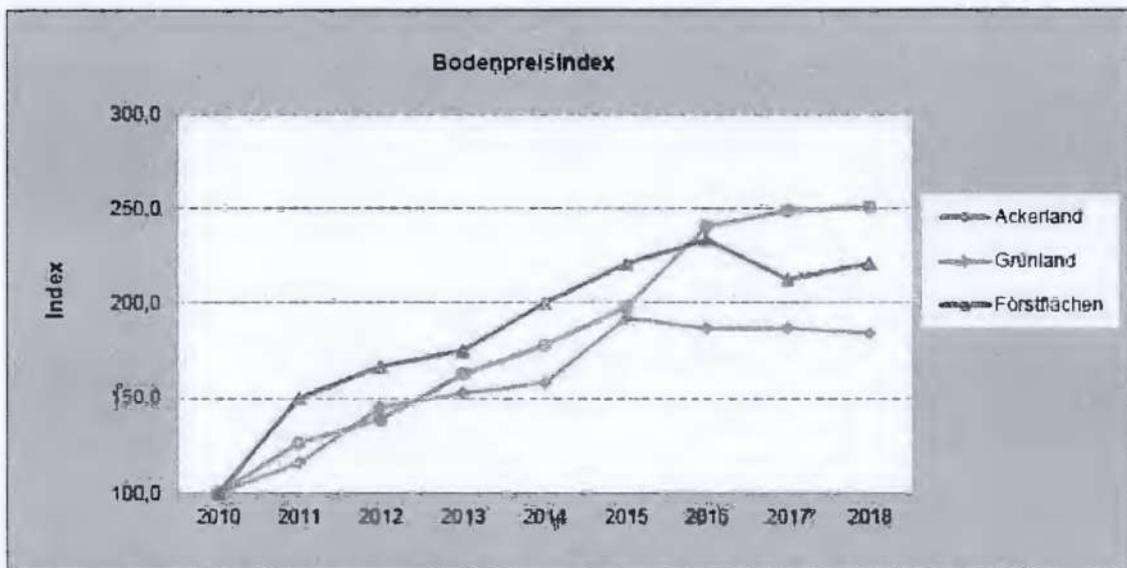


Abbildung 36 - Entwicklung Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Flächen 2010 - 2018

Leider enden diese Indexreihen 2018. Die Entwicklung der Bodenpreise für Forstflächen stellt sich folgendermaßen dar:

31.12.2017:	0,83 €/m ²
31.12.2018:	0,86 €/m ²
31.12.2019:	0,83 €/m ²
31.12.2020:	0,93 €/m ²
01.01.2022:	0,95 €/m ²
01.01.2024:	1,20 €/m ²

Für die Auswertung werden alle Kauffälle, unabhängig von ihrer Flächengröße, herangezogen und ausgewertet. **Dabei wird der aufstehende Bestand zusammen mit dem Boden ausgewertet.**

3.2.3.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 3

Wertermittlungsstichtag	=	06.08.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Gehölz
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG und abgabepflichtig
Grundstücksgröße	=	2.398 m ²

3.2.3.3. Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 3

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,20 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.08.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,20 €/m ²	
Nutzungsart	(F) Forstwirtschaftliche Fläche	Gehölz	× 1,00	E 2
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	1,20 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	1,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	1,20 €/m ²
Fläche	×	2.398,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	2.877,60 €
	rd.	2.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** des **Teilgrundstücks 3** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 insgesamt rd. 2.900,00 €.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

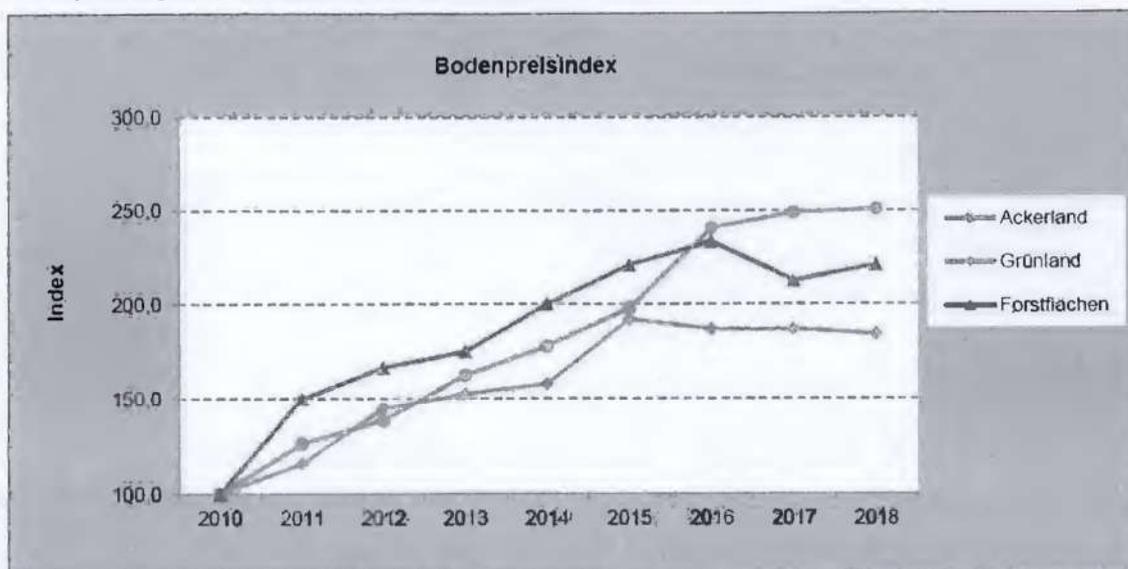
E 1 Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:

Abbildung 26 - Entwicklung Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Flächen 2010 -2018

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Stagnieren des Bodenwertes unterstellt.

E 2 Anpassung an die **Nutzungsart**:

Aufgrund der Nutzungsart (Gehölz) ist davon auszugehen, dass der Wert der im Bodenwert enthaltenen Bestockung niedriger ist als bei forstwirtschaftlichen Flächen (Wald). Da jedoch die innerörtliche Lage werterhöhend ist, wird unterstellt, dass der Lagevorteil den geringeren Wert der Bestockung ausgleicht und der Bodenwert als angemessen anzusehen ist.

3.2.3.4. Verkehrswert für das Bewertungsteilgrundstück 3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Teilgrundstücks 3 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 2.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Gehölz genutzte **Teilgrundstück 3**, wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

2.900,00 €

(in Worten: zweitausendneuhundert Euro)

geschätzt.

3.2.4. Verkehrswertermittlung des Teilgrundstücks 4

3.2.4.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland: 3,00 €/m² Ackerzahl 38 Fläche 8,4 ha

3.2.4.2. Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücks 4

- Wertermittlungsstichtag = 06.08.2024
- Entwicklungsstufe = Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart = Ackerland
- beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
und abgabepflichtig
- Grundstücksgröße = 577 m²

Auszug aus dem Flurbuch:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamt- Fläche (m ²)	Klassifizierung	Fläche (m ²)	Acker- zahl
Groß Stresow	1	5/3	5.735	Ackerland	577	23

Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D)

Der Auszug aus dem Flurbuch stellt die Ergebnisse der Bodenschätzung nach der Reichsbodenschätzung (Reichsbodenschätzungsgesetz vom 16. Oktober 1934) zusammengefasst, d. h., die Gesamtertragsmesszahl (EMZ) und die durchschnittliche Bodenwertzahl (BWZ) pro Flurstück, getrennt nach der Klassifizierung dar.

3.2.4.3. Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück 4

Nach § 5 Ziff. 1 ImmoWertV sind „**Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ solche, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Auf Grund von, vom Gutachterausschuss auf Nachfrage, erteilten Auskünften, ist davon auszugehen, dass sich die mitgeteilten Bodenrichtwerte jeweils auf eine für den LK Vorpommern-Rügen gegendübliche Fläche der Landwirtschaft (Richtwertgrundstück) beziehen, der bei Ackerland folgende Eigenschaften unterstellt werden:

- regelmäßige Grundstücksform
- Nährstoffzustand und Krumentiefe des Bodens in gutem Zustand, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht
- Boden frei von Unkräutern und Nematoden
- keine Bodenverdichtung
- geregelte Wasserregulierung
- landwirtschaftliches Wegenetz in gutem Zustand und mit befestigten Zufahrten
- gegendübliche Schlagentfernungen von der Ortslage
- gegendübliche Entfernungen zu Einkaufs- und Verkaufszentren
- Anbauverhältnisse und Erträge, die sich bei vergleichbaren natürlichen Standortbedingungen gemeinhin herausbilden.

Anpassung an die konkreten Bedingungen:

- ortsnahe Lage	+ 100 %
- unregelmäßiger Zuschnitt	- 20 %
- zu geringe Fläche	- 30 %
Summe	+ 50 %

Ergibt: $100 \% + 50 \% = 150 \%$

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:

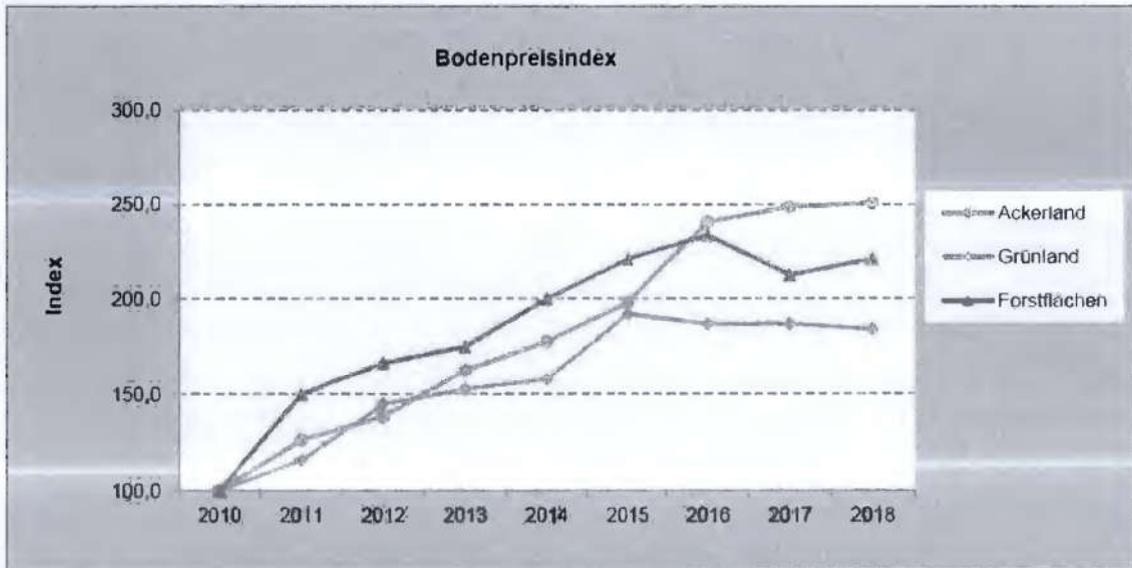
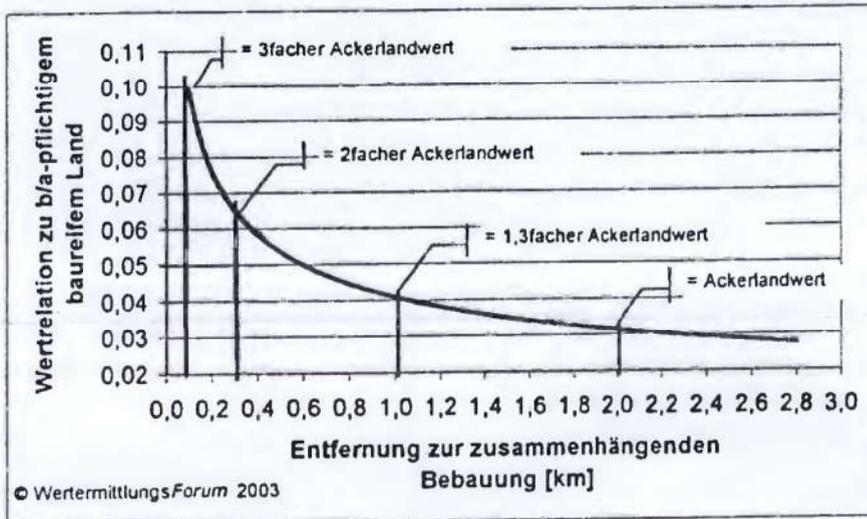


Abbildung 26 - Entwicklung Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Flächen 2010 - 2018

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Stagnieren des Bodenwertes unterstellt

Anpassung an die **Entfernung zur Ortslage**:

Die Entfernung vom Rand der bebauten Ortslage hat sich in empirischen Kaufpreisanalysen als signifikant wertbeeinflussend herausgestellt. Bei Ackerland ergibt sich folgende Abhängigkeit:



In Auswertung der vorstehenden Analyse wird für die ortsnahe günstige Lage ein Zuschlag von 100 % (ergibt insgesamt das 2-Fache) des Ackerlandwertes gewählt.

Anpassung an den **unregelmäßigen Zuschnitt**:

Für den unregelmäßigen Zuschnitt, durch welchen der effektive Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen erschwert wird, wird ein Abschlag von 20 % als sachgerecht erachtet.

Anpassung an die **geringe Fläche**:

Für die geringe Fläche, die die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen nur im Zusammenhang mit einem großen Schlag ermöglicht, wird ein Abschlag von 30 % vorgenommen.

Bei einer Ackerzahl von 23 wird der Bodenwert wie folgt angepasst:

$$\text{Bodenwert: } \frac{3,00 \text{ €/m}^2 \times 150 \% \times 23}{38} = \text{rd. } 2,72 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	2,72 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 2,72 €/m²	
Fläche	× 577 m ²	
Bodenwert	= 1.569,44 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= rd. 1.570,00 €	

Der **Bodenwert** des **Teilgrundstücks 4** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 **rd. 1.570,00 €**.

3.2.4.4. Verkehrswert für das Bewertungsteilgrundstück 4

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Teilgrundstücks 4 werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 1.570,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Ackerland genutzte **Teilgrundstück 4**, wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

1.570,00 €
(in Worten: eintausendfünfhundertsiebzig Euro)

geschätzt.

4. Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke des Gesamtgrundstücks und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Wert des Teilgrundstücks
Teilgrundstück 1	235.000,00 €
Teilgrundstück 2	6.300,00 €
Teilgrundstück 3	2.900,00 €
Teilgrundstück 4	1.570,00 €
Verkehrswert	245.770,00 € <u>rd. 246.000,00 €</u>

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18581 Putbus, OT Groß Stresow,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Putbus	10142	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Stresow	1	5/3	5.735 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

246.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechszwanzigttausend 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, 19.08.2024

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.

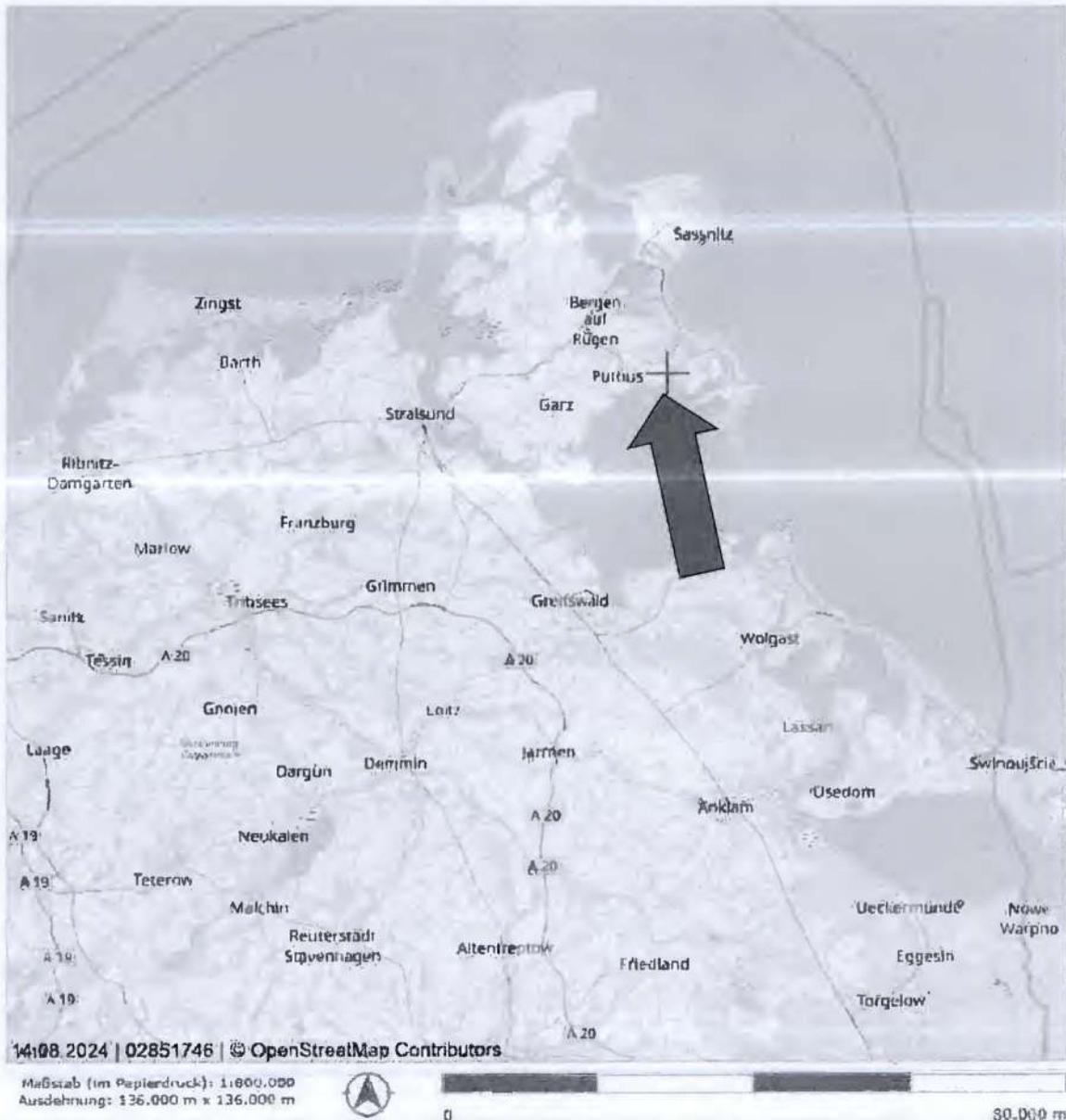
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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



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



14.08.2024 | 02851746 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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



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



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgerechtes und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstreife 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 (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern; Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIW) – Amt für GeoInformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

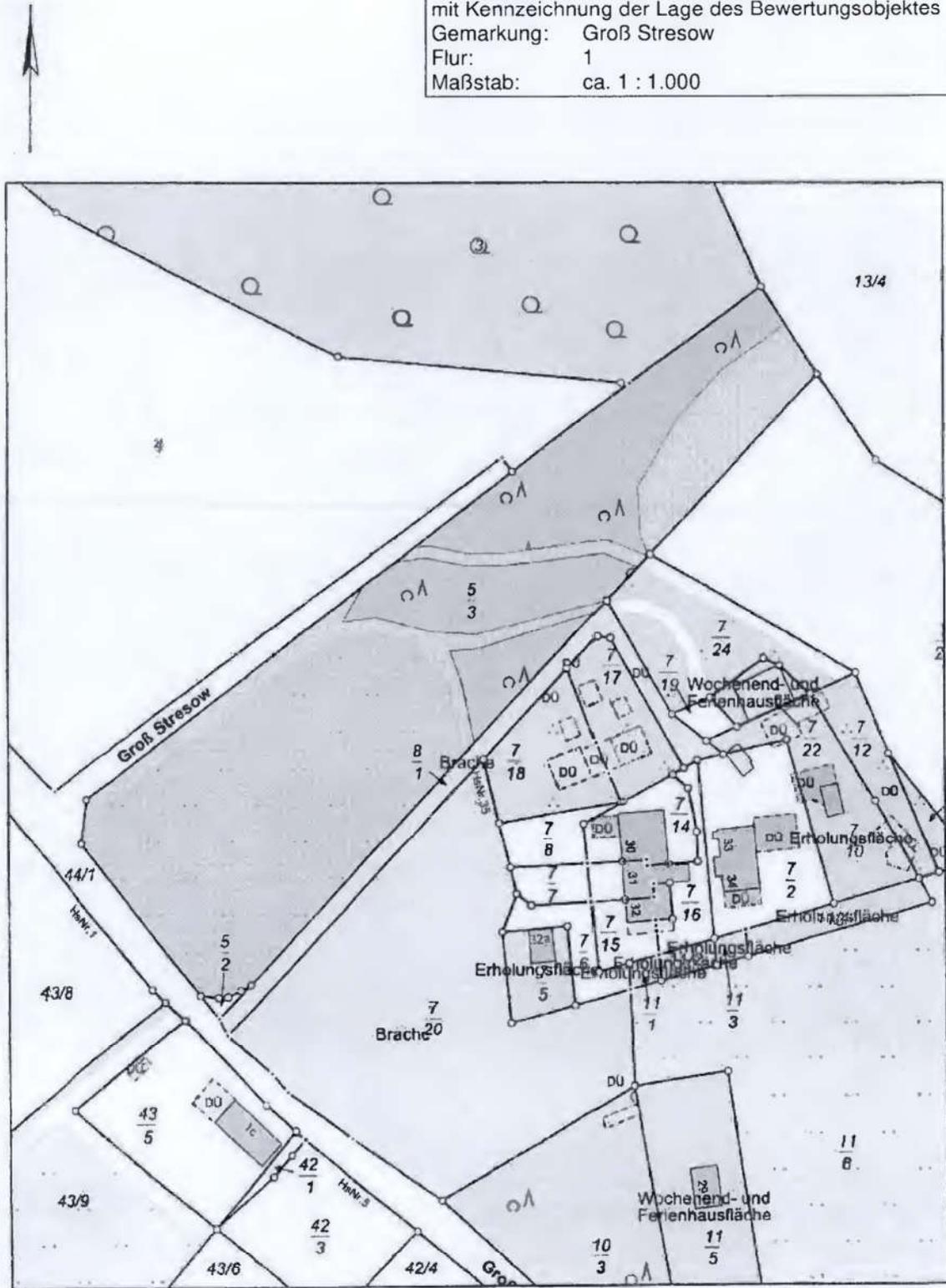
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Groß Stresow

Flur: 1

Maßstab: ca. 1 : 1.000



MV/6537
 0 10 20 30 Meter
 Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
 Vorverfügung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
 der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
 inländischen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

Ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. XII-B-01
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes**





↑ Bild 1: Dorfstraße mit westlicher Grenze des Bewertungsgrundstücks



↑ Bild 2: westlicher Teil des Bewertungsgrundstücks (Teilgrundstück 2)



↑ Bild 3: Blick entlang der südlichen Grundstücksgrenze



↑ Bild 4: private Grünfläche (Teilgrundstück 2)



↑ Bild 5: Ackerland (Teilgrundstück 4)



↑ Bild 6: Blick entlang der südlichen Grundstücksgrenze



↑ Bild 7: Blick auf das Baufeld (Teilgrundstück 1) (Drohnenaufnahme)



↑ Bild 8: Blick auf das Gehölz im östlichen Teil des Bewertungsgrundstücks (Teilgrundstück 3) (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 9:** Blick auf das Gehölz im östlichen Teil des Bewertungsgrundstücks (Teilgrundstück 3)
(Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 10:** westlicher Bereich des Bewertungsgrundstücks (Drohnenaufnahme)

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.