

Datum: 05.05.2025  
Az.: 17-04-25/01938  
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 20/24

## GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend die unbebauten Grundstücke,  
eingetragen im Grundbuch von Wiek, Blatt 10203, lfd. Nr. 1 bis 27  
in 18556 Wiek, OT Parchow



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 127 Seiten und 6 Anlagen mit 15 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 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

Grundbuch von Wiek, Blatt 10203:

lfd. Nr. d. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m <sup>2</sup>
1	Parchow	2	69/5	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	827
2	Parchow	2	69/6	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	614
3	Parchow	2	69/7	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	592
4	Parchow	2	69/8	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	924
5	Parchow	2	69/9	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	422
6	Parchow	2	69/10	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	99
7	Parchow	2	69/12	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	292
8	Parchow	2	23/4	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	585
9	Parchow	2	23/5	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	584
10	Parchow	2	23/6	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	532
11	Parchow	2	23/7	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	532
12	Parchow	2	23/8	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	532
13	Parchow	2	23/9	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	653
14	Parchow	2	23/10	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	1.024
15	Parchow	2	23/11	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	535
16	Parchow	2	23/12	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	538
17	Parchow	2	23/13	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	1.242
18	Parchow	2	23/14	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	537
19	Parchow	2	23/15	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	542
20	Parchow	2	23/16	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	546
21	Parchow	2	23/17	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	551
22	Parchow	2	23/18	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	836
23	Parchow	2	23/19	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	1.712
24	Parchow	2	23/20	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	2.072
25	Parchow	2	62/4	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	451
26	Parchow	2	62/5	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	578
27	Parchow	2	62/6	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	19

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>7</b>
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass .....	7
1.2.	Sachverhalte .....	8
<b>2.</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>11</b>
2.1.	Lage .....	11
2.2.	Gestalt und Form .....	11
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 .....	13
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	14
2.4.4.	Derzeitige Nutzung .....	14
<b>3.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>15</b>
3.1.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 1 des BV .....	16
3.1.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	16
3.1.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 1 .....	16
3.1.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 1 .....	17
3.1.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 1 des BV .....	21
3.2.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 2 des BV .....	22
3.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	22
3.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 2 .....	22
3.2.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 2 .....	23
3.2.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 2 des BV .....	24
3.3.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 3 des BV .....	25
3.3.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	25
3.3.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 3 .....	25
3.3.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 3 .....	26
3.3.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 3 des BV .....	27
3.4.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 4 des BV .....	28
3.4.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	28
3.4.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 4 .....	28
3.4.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 4 .....	29
3.4.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 4 des BV .....	30
3.5.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 5 des BV .....	31
3.5.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	31
3.5.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 5 .....	31
3.5.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 5 .....	32
3.5.4.	Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 5 des BV .....	33
3.5.5.	Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 5 durch zwei Baulasten .....	34
3.5.5.1.	Sachverhalt .....	34
3.5.5.2.	Wertbeeinflussung des Grundstücks .....	35
3.6.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 6 des BV .....	38
3.6.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	38
3.6.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 6 .....	38
3.6.2.1.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 6 .....	39
3.6.3.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 6 des BV .....	41

3.7.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 7 des BV.....	42
3.7.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	42
3.7.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 7 .....	42
3.7.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 7 .....	43
3.7.4.	Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 7 des BV .....	45
3.7.5.	Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 7 durch zwei Baulasten .....	46
3.7.5.1.	Sachverhalt.....	46
3.7.5.2.	Wertbeeinflussung des Grundstücks.....	47
3.8.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 8 des BV.....	48
3.8.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	48
3.8.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 8 .....	48
3.8.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 8 .....	49
3.8.4.	Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 8 des BV .....	50
3.8.5.	Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 8 durch eine Baulast.....	51
3.8.5.1.	Sachverhalt.....	51
3.8.5.2.	Wertbeeinflussung des Grundstücks.....	52
3.9.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 9 des BV.....	55
3.9.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	55
3.9.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 9 .....	55
3.9.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 9 .....	56
3.9.4.	Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 9 des BV .....	57
3.9.5.	Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 9 durch eine Baulast.....	58
3.9.5.1.	Sachverhalt.....	58
3.9.5.2.	Wertbeeinflussung des Grundstücks.....	59
3.10.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 10 des BV.....	62
3.10.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	62
3.10.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 10 .....	62
3.10.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 10 .....	63
3.10.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 10 des BV.....	64
3.11.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 11 des BV.....	65
3.11.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	65
3.11.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 11 .....	65
3.11.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 11 .....	66
3.11.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 11 des BV.....	67
3.12.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 12 des BV.....	68
3.12.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	68
3.12.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 12 .....	68
3.12.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 12 .....	69
3.12.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 12 des BV.....	70
3.13.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 13 des BV.....	71
3.13.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	71
3.13.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 13 .....	71
3.13.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 13 .....	72
3.13.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 13 des BV.....	73
3.14.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 14 des BV.....	74
3.14.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	74
3.14.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 14 .....	74
3.14.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 14 .....	75
3.14.4.	Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 14 des BV .....	76
3.14.5.	Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 14 durch eine Baulast.....	77
3.14.5.1.	Sachverhalt.....	77
3.14.5.2.	Wertbeeinflussung des Grundstücks.....	78

3.15.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 15 des BV.....	81
3.15.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	81
3.15.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 15 .....	81
3.15.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 15 .....	82
3.15.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 15 des BV.....	83
3.16.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 16 des BV.....	84
3.16.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	84
3.16.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 16 .....	84
3.16.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 16 .....	85
3.16.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 16 des BV.....	86
3.17.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 17 des BV.....	87
3.17.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	87
3.17.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 17 .....	87
3.17.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 17 .....	88
3.17.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 17 des BV.....	89
3.18.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 18 des BV.....	90
3.18.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	90
3.18.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 18 .....	90
3.18.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 18 .....	91
3.18.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 18 des BV.....	92
3.19.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 19 des BV.....	93
3.19.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	93
3.19.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 19 .....	93
3.19.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 19 .....	94
3.19.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 19 des BV.....	95
3.20.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 20 des BV.....	96
3.20.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	96
3.20.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 20 .....	96
3.20.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 20 .....	97
3.20.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 20 des BV.....	98
3.21.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 21 des BV.....	99
3.21.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	99
3.21.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 21 .....	99
3.21.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 21 .....	100
3.21.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 21 des BV.....	101
3.22.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 22 des BV.....	102
3.22.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	102
3.22.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 22 .....	102
3.22.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 22 .....	103
3.22.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 22 des BV.....	104
3.23.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 23 des BV.....	105
3.23.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	105
3.23.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 23 .....	105
3.23.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 23 .....	106
3.23.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 23 des BV.....	108

3.24.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 24 des BV.....	109
3.24.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	109
3.24.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 24 .....	109
3.24.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 24 .....	110
3.24.4.	Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 24 des BV .....	112
3.24.5.	Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 24 durch eine Baulast.....	113
3.24.5.1.	Sachverhalt.....	113
3.24.5.2.	Wertbeeinflussung des Grundstücks.....	114
3.25.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 25 des BV.....	115
3.25.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	115
3.25.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 25 .....	115
3.25.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 25 .....	116
3.25.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 25 des BV.....	117
3.26.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 26 des BV.....	118
3.26.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	118
3.26.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 26 .....	118
3.26.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 26 .....	119
3.26.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 26 des BV.....	120
3.27.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 27 des BV.....	121
3.27.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	121
3.27.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 27 .....	121
3.27.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 27 .....	122
3.27.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 27 des BV.....	124

**4. Zusammenstellung der Verkehrswerte 125**

**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 3.1:	Lageplan zu den Baulasten-Blättern Nr.: 82 und 87	1 Blatt
Anlage 4:	Gemeinde Wiek, Bebauungsplan Nr. 10 mit örtlichen Bauvorschriften „Parchow“, Satzung	1 Blatt
Anlage 4.1:	Bestandsplan Trinkwasser des ZWAR	1 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	5 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Rechtspfleger Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 10.01.2025, Geschäftsnummer 703 K 20/24
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 26.02.2025
Qualitätsstichtag:	26.02.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 11.02.2025 fristgerecht geladen.  Die Eigentümerin nahm nicht am Ortstermin teil und reagierte auch nicht auf die Ladung.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li></ul>
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Wiek, Blatt 10203, vom 06.03.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund</p> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes</li><li>• Fotodokumentation, Drohnenaufnahmen</li></ul> <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 13.02.2025</li><li>• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 04.03.2025</li><li>• Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 22.04.2025</li><li>• Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Parchow“, Gemeinde Wiek, Satzung, 31.03.2009</li><li>• Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Wiek und dem ehemaligen Inverstor, vom 21.07.2009</li><li>• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 28.04.2025</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock</li></ul>

## 1.2. Sachverhalte

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um 26 unbebaute Grundstücke und ein bebautes Grundstück am südlichen Ortsrand von Parchow, einem Ortsteil von Wiek, gelegen.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die nördlich der Bewertungsgrundstücke gelegenen Grundstücke sind mit Einfamilienwohnhäusern, überwiegend als Ferienhäuser genutzt, bebaut.

Die **Grundstücke lfd. Nr. 1 bis 6 des BV** sind ehemalige Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebshofes. Im Kataster sind sie als zukünftige Baugrundstücke parzelliert. Hier befinden sich teilweise noch befestigte Flächen mit Betonplatten. Im B-Plan sind diese Flächen als Sondergebiet Ausstellungszentrum, Teilbereich B, festgesetzt.

**Grundstück lfd. Nr. 7 des BV** ist eine ehemalige Fläche eines landwirtschaftlichen Betriebshofes. Im Kataster ist sie als zukünftige Verkehrsfläche parzelliert. Im B-Plan ist diese Fläche als Sondergebiet Ausstellungszentrum, Teilbereich B, festgesetzt.

Die **Grundstücke lfd. Nr. 8 bis 23 des BV** sind Flächen der Landwirtschaft (Grünland). Im Kataster sind sie als zukünftige Baugrundstücke parzelliert. Im B-Plan sind diese Flächen als Sondergebiet Ausstellungszentrum, Teilbereich B, festgesetzt.

**Grundstück lfd. Nr. 24 des BV** ist eine Fläche der Landwirtschaft (Grünland). Im Kataster ist sie als zukünftige Verkehrsfläche parzelliert. Im B-Plan ist diese Fläche als Sondergebiet Ausstellungszentrum, Teilbereich B, festgesetzt.

Die **Grundstücke lfd. Nr. 25 bis 27 des BV** sind ehemalige Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebshofes. Im Kataster sind sie als zukünftige Baugrundstücke parzelliert. Hier befinden sich teilweise noch befestigte Flächen mit Betonplatten. Im B-Plan sind diese Flächen als Sondergebiet Ausstellungszentrum, Teilbereich B, festgesetzt.

Auf dem Flurstück 62/4 (lfd. Nr. 25 des BV) befindet sich ein einfaches, barackenähnliches Gebäude. Für dieses Gebäude konnte weder im zuständigen Bauamt noch im Kreisarchiv eine Baugenehmigung gefunden werden. Beim Zweckverband Abwasser Rügen wird das Gebäude als Wochenendhaus geführt. Ob ein funktionsfähiger Trinkwasseranschluss vorliegt und eine Abwasseranlage vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden. Elektrischer Strom liegt augenscheinlich an. Da das Gebäude offenbar ohne Baugenehmigung errichtet wurde, wird es in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Ggf. könnte es bei zukünftigen Baumaßnahmen als Baubaracke genutzt werden, deshalb werden keine Abbruchkosten in Ansatz gebracht.

Aufgrund der fehlenden Genehmigung für das Gebäude auf dem Flurstück 62/4 (lfd. Nr. 25 des BV) werden alle 27 Grundstücke als unbebaute Grundstücke bewertet.

- **Planungsrechtliche Probleme**

Auf eine planungsrechtliche Anfrage an das Amt Nord-Rügen wurde am 22.04.2025 folgende Auskunft erteilt:

Die angefragten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiek im Stand der 9. Änderung und des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 10 „Parchow“.

In beiden Planungsinstrumenten ist das Gebiet als Sondergebiet „Ausstellungszentrum“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Planungsziel des seit 2009 rechtswirksamen Bebauungsplanes ist der *„Erhalt der denkmalgeschützten Gutsanlage Parchow durch eine denkmalverträgliche touristische Nutzung als örtliche Freizeiteinrichtung (Automobil-/Technikmuseum) mit ergänzenden Nutzungen und angeschlossener Beherbergung.“ (Auszug aus der Begründung)*

Somit stand und steht der Erhalt der bestehenden Gebäude und deren Umnutzung zu einem Ausstellungszentrum im Mittelpunkt der Planung. Die im Bebauungsplan weiterhin angegebenen Nutzungen sind ergänzende Nutzungen. Sie sind auch zulässig, aber nicht ausschließlich und nicht ohne Bezug zur Hauptnutzung „Ausstellungszentrum“.

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig, wenn..... *es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.* Die verkehrliche und die abwasserseitige Erschließung von Parchow sind für einen weiteren Ausbau der Ortslage nicht gesichert. Mit städtebaulichem Vertrag vom 21.7.2009 hat die Gemeinde Wiek u.a. die Erschließung auf den damaligen Vorhabenträger übertragen. Im Falle einer Weiterveräußerung enthält dieser Vertrag eine Weitergabeverpflichtung für alle gegenüber der Gemeinde abgegebenen Verpflichtungen.

Hierzu zählen u.a.:

1. Der Bau und die Überleitung der Abwässer mittels Druckrohrleitung in die Zentrale Kläranlage in Lobkevitz. (noch nicht umgesetzt)
2. Die anteilige Übernahme von Kosten für den erforderlichen Grabenausbau des Vorfluters 47/34 für die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwasser (noch nicht umgesetzt)
3. Tragung der Kosten für die Errichtung eines Linksabbiegers mit entsprechendem Aufstellbereich gem. RASK K1 und der Veränderung der westlichen Zufahrt gem. Darstellung des B-Planes. (noch nicht umgesetzt)

**Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass eine Umsetzung ausschließlich im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Umnutzung der bestehenden ehemaligen Stallanlagen zu einem Ausstellungszentrum genehmigungsfähig ist. Die im Bebauungsplan weiterhin angegebenen Nutzungen sind ergänzende Nutzungen. Sie sind auch zulässig, aber nicht ausschließlich und nicht ohne Bezug zur Hauptnutzung „Ausstellungszentrum“.**

**Nach telefonischer Auskunft des Fachdienstes Bau und Planung des Landkreises Vorpommern-Rügen wird von diesem die Auffassung vertreten, dass die Nutzung Ferienwohnungen auch ohne die Realisierung der geplanten Hauptnutzung „Ausstellungszentrum“ zulässig ist.**

Gemäß Bebauungsplan Nr. 10 „Parchow“ sind im Sondergebiet Ausstellung, Teilbereich B, in dem alle Bewertungsgrundstücke gelegen sind, zulässig:

- Ausstellungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Betätigung sowie für die sonstige Freizeitgestaltung einschließlich der Pferdehaltung,
- Betriebswohnungen für den Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise sind im gesamten Gebiet zulässig:

- die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von bestehenden Wohngebäuden,
- die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung denkmalgeschützter Gebäude zu Wohn- und Ferienwohngebäuden mit Ausnahme früherer Scheunen und Stallgebäude.

**Aus der Auffassung der Gemeinde resultiert eine rechtliche Unsicherheit, die in der Wertermittlung durch einen Abschlag vom Bodenwert berücksichtigt wird.**

**Die Erschließung der Grundstücke ist noch nicht gesichert. Deshalb können die Flächen in der Wertermittlung nur als Rohbauland betrachtet werden.**

**Rohbauland** bezeichnet Flächen, die im **Bebauungsplan** einer Gemeinde als **Bauland** ausgewiesen sind (§ 30 BauGB), bei denen die **Erschließung** aber **noch nicht gesichert** ist oder die nach ihrer **Lage, Form oder Größe** für eine bauliche Nutzung **unzureichend gestaltet** sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Im Gegensatz zum Bauerwartungsland ist beim Rohbauland die **bauliche Nutzung bereits konkret geplant und rechtlich verbindlich festgelegt** durch den Bebauungsplan. Es fehlt jedoch noch an den notwendigen **Erschließungsmaßnahmen**, wie z.B. der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Versorgung mit Wasser, Strom und Abwasser.

Man unterscheidet **ungeordnetes Rohbauland** und **geordnetes Rohbauland**:

Im vorliegenden Fall, handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**. D. h., die Baugrundstücke wurden bereits vermessen, die zukünftigen Verkehrsflächen festgelegt.

- **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 Baulasten zulasten der Bewertungsgrundstücke eingetragen. Die daraus resultierenden Wertbeeinflussungen werden gesondert ermittelt.
- **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**  
Der städtebauliche Vertrag enthält in § 11 eine Verpflichtung zur Weitergabe der sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten an den jeweiligen Rechtsnachfolger.

Da der städtebauliche Vertrag, im Gegensatz zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht öffentlich eingesehen werden kann, aber von Bedeutung ist, wird mit dem Gutachten eine Kopie des Vertrages an das Gericht übergeben.

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage

Bundesland: Mecklenburg – Vorpommern  
 Landkreis: Vorpommern-Rügen  
 Ort und Einwohner: Parchow ist ein Ortsteil von Wiek, mit ca. 1.130 Einwohnern in der Gemeinde

Verkehrslage, Entfernungen  
 (siehe Anlage 1)

Überregionale Lage: Entfernungen des Ortes Wiek, OT Parchow, zu nächstgelegenen größeren Orten:

- ca. 23 km nordwestlich von Sagard (Amtssitz)
- ca. 31 km nördlich von Bergen (Regionalstandort der Kreisverwaltung)
- ca. 49 km nordöstlich von Stralsund (Kreisstadt)
- ca. 249 km zur Landeshauptstadt Schwerin
- Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 167 km entfernt.

Lage zu Verkehrswegen:

- Die Landesstraße L 30 (Wiek – Sagard) verläuft durch Wiek, OT Parchow.
- Die Bundesautobahn A 20 (Szczecin – Rostock – Lübeck), Anschlussstelle Stralsund (26), ist ca. 95 km entfernt.

Regionalplanung:

- Wiek, OT Parchow, befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.
- Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Nord-Rügen in Sagard.
- Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Schule, Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie Einkaufsmarkt und Bank befinden sich in Wiek bzw. Altenkirchen, ca 3,6 km entfernt.

Innerörtliche Lage:

- Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Ortsrand von Wiek, OT Parchow.
- ca. 0,5 km bis zur Ortsmitte
- Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort.
- Ein Bahnhof der DB ist in Sagard gelegen, ca. 16 km entfernt.

Verkehrsanbindung:

- Einbindung in das Liniennetz der Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH (VVR) (Busverkehr): Linie 10: Altenkirchen – Wiek – Breege - Altenkirchen
- Ein Bahnhof der DB befindet sich in Sagard.  
 Zugverbindung z. B. auf der Strecke 195:  
 - Stralsund – Bergen auf Rügen – Sassnitz  
 mit Anschluss nach Berlin auf der Strecke 205:  
 - Stralsund – Neubrandenburg – Berlin

Wohnlage:

einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:

im Ortsteil eingeschossige Bebauung, zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt

Immissionen:

Zum Ortstermin wurden keine Immissionen festgestellt.

Topographische Grundstückslage:

in etwa niveaugleich zur Straße, in sich eben

## 2.1. *Gestalt und Form*

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um 27 Einzelgrundstücke unterschiedlicher Gestalt und Form.  
(vgl. auch Anlage 2).

## 2.2. *Erschließung*

Straßenart:	Nördlich der Bewertungsgrundstücke verläuft die Dorfstraße.
Straßenausbau:	Dorfstraße: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fahrbahn gepflastert mit Natursteinen, tlw. asphaltiert</li><li>• kein Gehweg</li><li>• keine Straßenbeleuchtung</li></ul>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung liegen in der Dorfstraße an. Die Bewertungsgrundstücke sind nicht angeschlossen (unklar bei FS 62/4).</li><li>• In der Lage der Bewertungsgrundstücke erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral, d. h. es müsste eine entsprechende Abwasserentsorgung (siehe B-Plan bzw. städtebaulicher Vertrag) geschaffen werden.</li></ul>
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"><li>• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund</li><li>• keine Grundwassereinflüsse erkennbar</li></ul>
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>

## **2.3. Rechtliche Gegebenheiten**

*(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)*

### 2.3.1. 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 Wiek, Blatt 10203, vom 06.03.2024, 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 06.03.2024 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 im Amt Nord-Rügen, vom 22.04.2025, sind die Grundstücke 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.

### 2.3.2. 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 04.03.2025, wird bescheinigt, dass für die Bewertungsgrundstücke teilweise Baulasten i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen sind.

Zum Inhalt vgl. die Ausführungen in der Verkehrswertermittlung.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz (Bodendenkmal) besteht lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Nord-Rügen, vom 22.04.2025, nicht.

### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks die 9. Änderung des Flächennutzungsplans Wiek, Bereich Parchow, vom 18.11.2008, vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Parchow“, Gemeinde Wiek, Satzung, 31.03.2009 (vgl. Anlage 4).  Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu beurteilen.

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:  - <i>Rohbauland.</i>
Beitrags- und Abgabensituation:	entfällt

### 2.3.3. 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.

### 2.3.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	brachliegende Flächen, Grünland, ungenehmigtes Gebäude
------------------	--

### 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.“

#### VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

Die Bewertungsgrundstücke sind unbebaut bzw. werden als unbebaut betrachtet. 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 gliedert 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.

### 3.1. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/5	827 m <sup>2</sup>

#### 3.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 1

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	827 m <sup>2</sup>

### 3.1.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

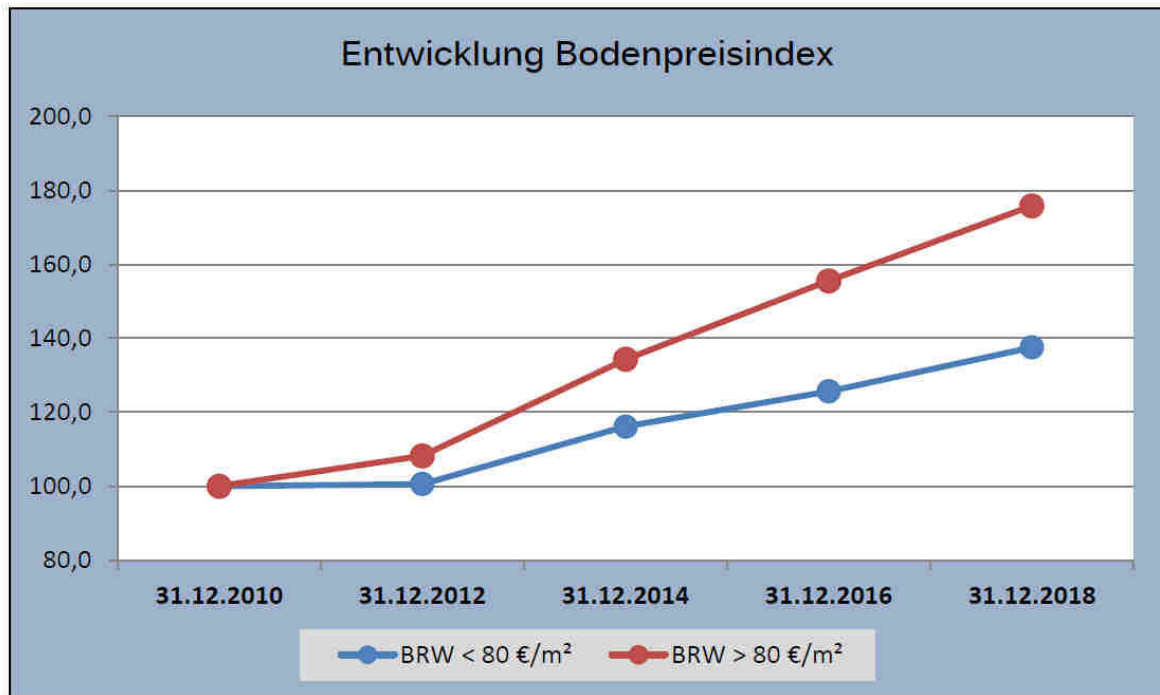
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	827	× 1,05	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>33,78 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>33,78 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 827 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>27.936,06 €</b> <b>rd. <u>27.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 27.900,00 €**.

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 Bewertungsgrundstücks unterstellt.

Dieser Ansatz wird auch durch aktuelle Ableitungen anderer Gutachterausschüsse bestätigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg (Grundstücksmarktbericht 2024):

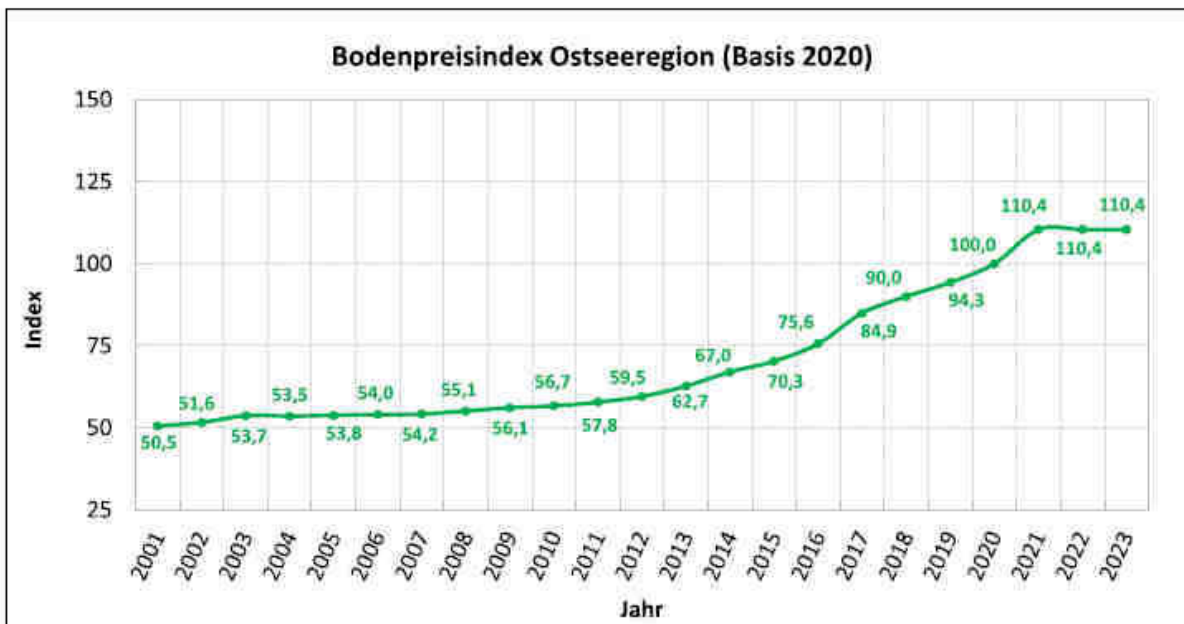


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Landkreis Rostock (Grundstücksmarktbericht 2023):

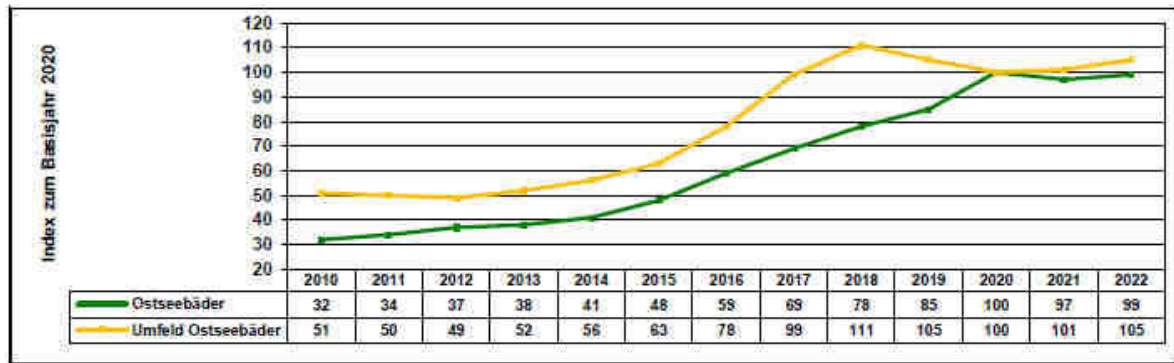


Abb. 13 Indexreihe für Wohnbauflächen „Küstenbereich“

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen zulässig. Aufgrund der Planungsabsichten des Amtes Nord-Rügen, welches Ferienwohnungen lediglich als ergänzende Nutzung und angeschlossene Beherbergung zum Sondergebiet „Ausstellung“ sieht, also die eigenständige Errichtung von Ferienhäusern ablehnt, wird für die daraus resultierende rechtliche Unsicherheit ein Abschlag von 10 % als sachgerecht erachtet.

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	827,00	0,84
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,05**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

**Geordnetes** Rohbauland ist eine Kategorie von Bauland, die im deutschen Baugesetzbuch (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) definiert ist. Es handelt sich dabei um Flächen, die zwar für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, aber noch nicht vollständig erschlossen wurden.

Das Besondere am "geordneten" Rohbauland liegt in der Eigentümerstruktur und der städtebaulichen Ordnung.

Im Gegensatz zum "ungeordneten" Rohbauland, bei dem die Eigentumsverhältnisse oft noch unübersichtlich sind und eine geordnete städtebauliche Entwicklung erschweren, entspricht geordnetes Rohbauland hinsichtlich seiner Eigentümerstruktur bereits einer städtebaulichen Planung. Das bedeutet konkret:

- Klarere Eigentumsverhältnisse: Die Grundstücke sind in der Regel so aufgeteilt, dass eine Bebauung im Sinne der städtebaulichen Planung möglich ist.
- Städtebauliche Ordnung: Die Struktur der Grundstücke und ihre Anordnung sind bereits auf eine zukünftige Bebauung ausgerichtet, beispielsweise durch einen Bebauungsplan.

Dennoch fehlt dem geordneten Rohbauland noch die vollständige Erschließung. Das bedeutet, dass die notwendigen Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz (z.B. Strom, Wasser, Abwasser, Straßen) noch nicht oder nur teilweise vorhanden sind.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Grundstücksmarktbericht 2019 folgende Abhängigkeiten abgeleitet:

Bodenrichtwertniveau des umliegenden Baulandes		Anzahl	Ø Prozentsatz zum BRW	Ø Flächenumsatz [ ha ]	BRW im Mittel [ €/m <sup>2</sup> ]
Bauerwartungsland	BRW < 60	18	21 %	0,8	33
	BRW ≥ 60	20	17 %	2,1	148
Rohbauland	BRW < 60	30	39 %	1,6	34
	BRW ≥ 60	23	42 %	1,5	139

Tabelle 19 - Bauerwartungs- und Rohbauland Übersicht

Beim Rohbauland wurde jedoch nicht dargestellt, ob es sich um ungeordnetes oder geordnetes Rohbauland handelt. Es wird unterstellt, dass sich die Ableitung sowohl auf ungeordnetes Rohbauland als auch auf geordnetes Rohbauland bezieht, damit ist der Wert für ausschließlich geordnetes Rohbauland höher anzusetzen.

Weiterhin wird auf die nachfolgend dargestellte Ableitung zur Abhängigkeit des Bodenwertes vom städtebaulichen Entwicklungszustand, veröffentlicht von Sprengnetter, abgestellt.

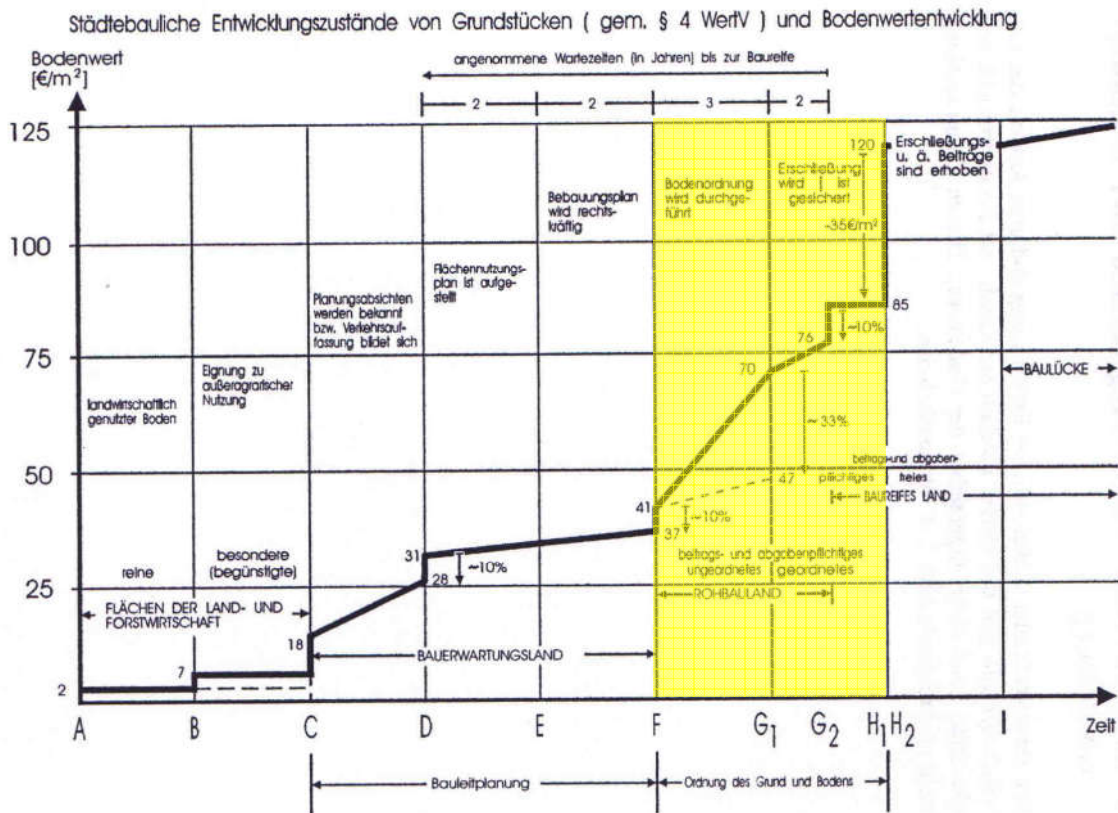


Abb. : Bodenwert und städtebaulicher Entwicklungszustand  
 Quelle: Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Bd. 6, 23. Ergänzungslieferung, Teil 4, Kapitel 1

Ein Ansatz von 55 % des Wertes von baureifem, beitragsfreiem Land wird als sachgerecht erachtet.

### 3.1.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

#### **Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/5	827 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**27.900,00 €**

**(in Worten: siebenundzwanzigtausendneuhundert Euro)**

geschätzt.

### 3.2. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 2 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/6	614 m <sup>2</sup>

#### 3.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 2

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	614 m <sup>2</sup>

## 3.2.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 2

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	614	× 1,14	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>36,68 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>36,68 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 614 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>22.521,52 €</b> <b><u>rd. 22.500,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 22.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	614,00	0,91
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,14**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**3.2.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 2 des BV**

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiek	10203	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/6	614 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**22.500,00 €**

**(in Worten: zweiundzwanzigtausendfünfhundert Euro)**

geschätzt.

### 3.3. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 3 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	3
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/7	592 m <sup>2</sup>

#### 3.3.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.3.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 3

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	592 m <sup>2</sup>

## 3.3.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 3

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	592	× 1,14	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>36,68 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>36,68 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 592 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>21.714,56 €</b> <b><u>rd. 21.700,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 21.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	592,00	0,91
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,14**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**3.3.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 3 des BV**

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		3
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	69/7		592 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**21.700,00 €**

**(in Worten: einundzwanzigtausendsiebenhundert Euro)**

geschätzt.

### 3.4. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 4 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	4
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/8	924 m <sup>2</sup>

#### 3.4.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.4.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 4

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	924 m <sup>2</sup>

## 3.4.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 4

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	924	× 1,02	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>32, 82€/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>32,82 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 924 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>30.325,68 €</b> <b>rd. <u>30.300,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 30.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	924,00	0,82
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**3.4.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 4 des BV**

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		4
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	69/8		924 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**30.300,00 €**  
(in Worten: dreißigtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

### 3.5. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 5 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	5
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/9	422 m <sup>2</sup>

#### 3.5.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.5.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 5

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	422 m <sup>2</sup>

## 3.5.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 5

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	422	× 1,24	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>39,90 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>39,90 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 422 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>16.387,80 €</b> <b><u>rd. 16.400,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 16.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	422,00	0,99
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,24**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**3.5.4. Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 5 des BV**

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

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiek	10203	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/9	422 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**16.400,00 €**

**(in Worten: einundzwanzigtausendneunhundert Euro)**

geschätzt.

### 3.5.5. Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 5 durch zwei Baulasten

#### 3.5.5.1. Sachverhalt

Das Bewertungsgrundstück ist durch die Zerlegung des ehemaligen Flurstücks 69/1 mit zwei Baulasten belastet (Baulastenblatt-Nr. 82).

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 69/1 (jetzt 69/9, 69/12, 69/13) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 42, 43, 44, 46 – als Zuwegung (Zu- und Abfahrt zur Kläranlage) im Sinne des § 4 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

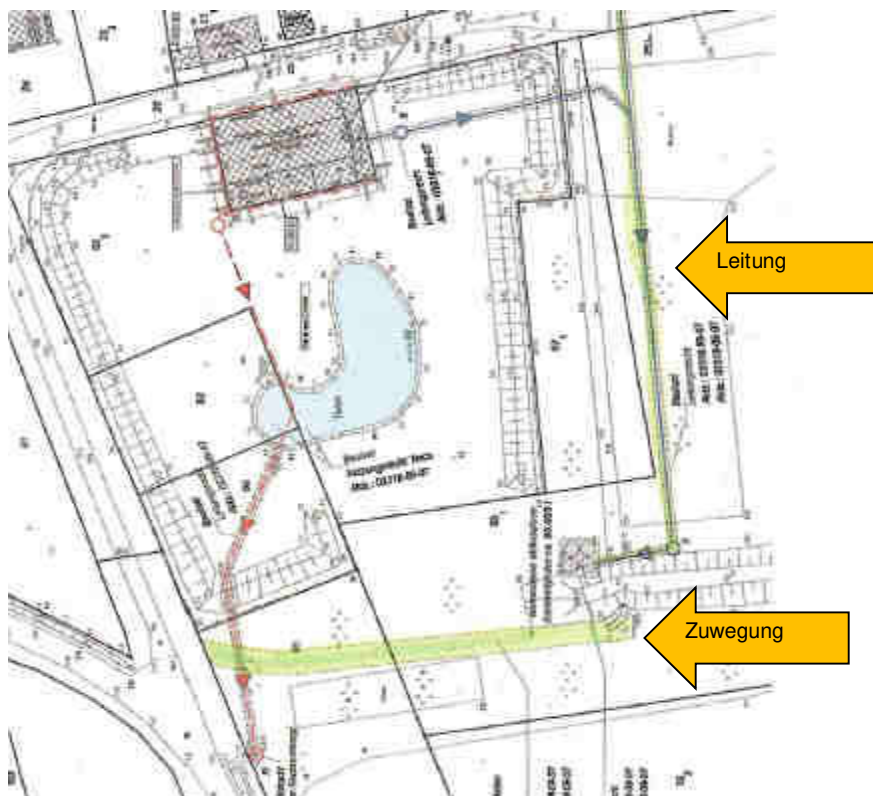
Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.

eingetragen am 17.07.2012

2. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 69/1 (jetzt 69/9, 69/12, 69/13) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 42, 43, 44, 46 – als Leitungssicherung für Schmutzwasser im Sinne des § 30 in Verbindung mit § 124 BauGB zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.

eingetragen am 18.07.2012



Die Zuwegung verläuft ausschließlich auf dem Flurstück 69/13, welches nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist. Somit resultiert aus der Baulast Baulastenblatt 82, lfd. Nr. 1, keine Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück.

Die Baulast Baulastenblatt 82, lfd. Nr. 1, betrifft das Bewertungsgrundstück.

§ 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V):

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten).

Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Nach vorherrschender – allerdings strittiger – Ansicht sind Baulasten keine der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte; sie können demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.

So auch das OVG Münster, Urteil vom 26.04.1994 – 11 A 2345/92: „Weder aus Bundes- noch aus Landesrecht lässt sich ableiten, dass eine Baulast im Verfahren der Zwangsversteigerung aufgrund eines erteilten Zuschlags erlischt (im Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 27.09.1990 – 4 B 3435/90 und BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992 – 4 B 218/92).“

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.

Die Baulast wird in Hinsicht auf den Werteeinfluss analog einem Leitungsrecht, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs betrachtet.

### 3.5.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks

Die zu duldende Flächeninanspruchnahme für das Leitungsrecht mindert als Belastung den Wert eines Grundstücks.

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

- Nutzung des belasteten Grundstücks,
- Leitungsart,
- Größe der belasteten Fläche,
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

#### Nutzung des belasteten Grundstücks

Die Nutzung eines belasteten Grundstücks bestimmt im Wesentlichen den Wert einer Belastung durch ein Leitungsrecht.

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

- landwirtschaftliche Grundstücke,
- Industrie- und Gewerbegrundstücke,
- Wohngrundstücke.

Je nachdem, wie ein Grundstück genutzt wird, ändert sich auch der Grad der Beeinträchtigung.

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um geordnetes Rohbauland als Vorstufe von Wohnbauland.**

Leitungsart

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Leitungsrechtes ist die Art der Leitung, die auf dem Grundstück verlegt ist.

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

Bei allen Leitungen ist ihre Lage auf dem Grundstück von wesentlicher Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, auf welcher Länge die Leitung im Grundstück verlegt ist. Weiterhin ist der Wartungszyklus zu beachten, in dem das Grundstück vom Betreiber betreten werden muss.

Bei Erdleitungen sind Erdkabel, Rohrleitungen, Betonkanäle u. ä. anzutreffen.

Telefon-, Strom- und Gasleitungen werden in aller Regel in einer Tiefe von 0,80 m bis 1,20 m verlegt. Wasser- und Fernwärmekanäle liegen meist in frostsicherer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m.

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Entsorgungsleitung (Abwasser) als Erdleitung.**

Größe der belasteten Fläche

Aus Leitungsart und Lage wird die Größe der belasteten Fläche ermittelt.

Für die Bewertung des Leitungsrechtes ist grundsätzlich nur die tatsächlich vom Leitungsrecht betroffene Fläche anzusetzen. Eine Ausnahme bilden nur jene Grundstücke, die durch Leitungsrechte derart stark beeinträchtigt sind, dass sie vom Eigentümer überhaupt nicht mehr genutzt werden können.

Die Ermittlung der belasteten Fläche erfordert bei Erdleitungen in der Regel einen höheren Aufwand als bei Luftleitungen.

Während die Länge der Leitung meist eindeutig zu ermitteln ist, hängt die Breite der belasteten Fläche von folgenden Faktoren ab:

- Verlegetiefe der Leitung,
- Durchmesser der Leitung,
- Grundstücksnutzung.

Bei Verlegetiefen bis zu 1,50 m, dies trifft zu bei den Leitungen für Telefon, Strom, Gas und Wasser, kann in aller Regel eine Breite von ca. 5,00 m angesetzt werden. Dieses Maß wird dadurch bestimmt, dass beim Auswechseln dieser Leitungen meist ein Geräteeinsatz erforderlich ist und außerdem das ausgehobene Erdreich seitlich gelagert werden muss.

Im vorliegenden Fall ist die Breite des Schutzstreifens mit 4,00 m bestimmt.

Die Abwasserleitung (Baulast) durchschneidet das Grundstück.

**Die betroffene Fläche beträgt ca. 28,00 m x 4,00 m = 112,00 m<sup>2</sup>.**

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

Während die Ermittlung der belasteten Fläche mit den vorgegebenen Kriterien relativ eindeutig erfolgen kann, muss für den Grad der Beeinträchtigung ein Maßstab gefunden werden, der eine abgestufte Einteilung ermöglicht.

Hierzu wird in GuG 4/93 von Dipl.-Ing. (FH) Helmut Clemens eine fünfstufige Skalierung entwickelt, auf die in der vorliegenden Wertermittlung abgestellt wird:

1. keine Beeinträchtigung,
2. geringe Beeinträchtigung,
3. mäßige Beeinträchtigung,
4. erhebliche Beeinträchtigung,
5. volle Beeinträchtigung.

Die nachstehend in der Tabelle angegebenen Prozentzahlen zu den Stufen 1 bis 5 bieten eine differenzierte Möglichkeit, den Barwert der Belastung gemäß dem Grad der Beeinträchtigung zu ermitteln:

Nutzung des Grundstücks	Grad der Beeinträchtigung in %				
	ohne	gering	mäßig	erheblich	voll
Landwirtschaft	5 – 10	10 – 15	15 - 25	25 - 40	40 – 70
Industrie und Gewerbe	5 – 10	10 – 20	20 - 35	35 - 60	60 - 90
Wohnungsbau	5 – 15	15 - 30	30 – 45	45 – 70	70 - 90

Dabei sind sämtliche Einflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen. Für bebaute Grundstücke (Industrie-, Gewerbe- und Wohngrundstücke) gilt folgender Anhalt:

1. keine Beeinträchtigung: wenn eine Leitung im Randbereich verlegt ist und lediglich ein Schutzstreifen einzuhalten ist,
2. geringe Beeinträchtigung: wenn eine Luft- oder Erdleitung im Randbereich verlegt ist und die allgemeine Nutzung des Grundstücks nur geringfügig, die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt ist,
3. mäßige Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht nicht mehr voll genutzt werden; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nur leicht beeinträchtigt,
4. erhebliche Beeinträchtigung: wenn die Nutzung des Grundstücks nur noch eingeschränkt möglich ist und die bauliche Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist,
5. volle Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht kaum oder gar nicht genutzt werden, wobei die bauliche Nutzung unmöglich ist.

**Im vorliegenden Fall wird aufgrund der aufgrund des mittigen Verlaufes erheblich eingeschränkten Nutzbarkeit, von einer vollen Beeinträchtigung = 80 % ausgegangen.**

#### Barwert der Belastung

Der Barwert der Belastung wird von den zuvor beschriebenen Merkmalen bestimmt und errechnet sich aus dem Produkt von Bodenwert, der Größe der belasteten Grundstücksfläche und dem Grad der Beeinträchtigung.

**Für den vorliegenden Fall ergibt sich:**

$$39,90 \text{ €/m}^2 \times 112 \text{ m}^2 \times 80 \% = \underline{\underline{3.575,04 \text{ €}}}$$

**Der Barwert der aus der Baulast, Baulastenblatt 82, lfd. Nr. 2, resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 3.600,00 €.**

### 3.6. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 6 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	6
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/10	99 m <sup>2</sup>

#### 3.6.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.6.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 6

Wertermittlungsstichtag	= 26.02.2025
Entwicklungsstufe	= Rohbauland, Arrondierungsfläche
Baufläche/Baugebiet	= SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 99 m <sup>2</sup>

## 3.6.2.1. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 6

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	99	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
		Arrondierungsfläche	× 0,64	E 5
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>20,59€/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>20,59 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 99 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>2.038,41 €</b> <b><u>rd. 2.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 2.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

Da das Bewertungsgrundstück eigenständig nicht nutzbar ist, gibt es keinen Einfluss der Fläche auf den Bodenwert.

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**Arrondierungsflächen:**

Unter Arrondierungsflächen versteht man auf Grund von Größe, Gestalt und Lage selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Grundlegend nehmen die Arrondierungsflächen nur bedingt am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil, da sich der Käuferkreis zumeist auf den unmittelbaren Nachbarn beschränkt. Infolgedessen werden die Kaufpreise erkennbar durch die individuellen Interessen der Beteiligten bestimmt.

Im Zeitraum 2017 bis 2018 konnten insgesamt **521** Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden. Im Ergebnis dieser Auswertung ist ein **Zusammenhang der erzielten Bodenpreise für Arrondierungsflächen zu den angrenzenden Bodenrichtwerten** erkennbar, deren Verhältnis in der nachstehenden Übersicht dargestellt ist. Die Auswertungen beziehen sich sowohl auf unbebaute als auch bebaute Grundstücke. Dargestellt sind nur die mehrheitlich erfassten Arten der Arrondierungsflächen.

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 d	unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	13	64 % (45 - 86)	

Ein Ansatz von 64 % des Bodenwertes für geordnetes Rohbauland wird als sachgerecht erachtet.

### 3.6.3. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 6 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	6
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/10	99 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**2.000,00 €**  
(in Worten: zweitausend Euro)

geschätzt.

### 3.7. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 7 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	7
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/12	292 m <sup>2</sup>

#### 3.7.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.7.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 7

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	private Verkehrsfläche
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Fläche	=	292 m <sup>2</sup>

## 3.7.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 7

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	292	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	private Verkehrsfläche	× 0,085	E 4
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>4,97 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>4,97 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 292 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>1.451,24 €</b> <b>rd. <u>1.500,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 1.500,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

#### **E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

#### **E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

Da es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine private Verkehrsfläche handelt, hat die Fläche keinen Einfluss auf den Bodenwert.

#### **E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine **private Verkehrsfläche**.

Für private Verkehrsflächen gibt es keinen Markt. Als potenzieller Erwerber kommt perspektivisch insbesondere die Gemeinde Wiek infrage.

Der Bodenwert wird deshalb orientierend am § 5 VerkFIBerG - Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen; Entgelt für Dienstbarkeit, Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken, ermittelt.

(1) Bei Verkehrsflächen beträgt der Kaufpreis **20 Prozent des Bodenwertes** eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter und **höchstens 5 Euro je Quadratmeter in Gemeinden bis zu 10000 Einwohnern**, höchstens 10 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern und höchstens 15 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern. Maßgebend ist die Zahl der Einwohner am 31. Dezember des Jahres, das der Ausübung des Rechts aus § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2 vorausgeht. Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung) zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme als Verkehrsfläche hatte.

(2) Soweit Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuches vorliegen, soll der Wert des Grundstücks hiernach bestimmt werden. Für Ackerflächen und Grünflächen soll der Wert nach den regionalen Wertansätzen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 der Flächenerwerbsverordnung vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), die zuletzt durch Artikel 3 § 61 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) geändert worden ist, bestimmt werden, wenn Bodenrichtwerte nicht ermittelt worden sind. Jeder Beteiligte kann eine von Satz 1 oder 2 abweichende Bestimmung verlangen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bodenrichtwerte oder die regionalen Wertansätze auf Grund untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind.

(3) Im Fall der Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 3 kann der Eigentümer ein einmaliges Entgelt, wie es für die Begründung solcher Belastungen üblich ist, verlangen. Dabei ist als Wert der belasteten Fläche der sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebende Kaufpreis zugrunde zu legen.

Der Bodenwert wird deshalb mit rd. 5 % des angepassten Bodenrichtwertes angesetzt.

### 3.7.4. Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 7 des BV

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

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	7
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	69/12	292 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**1.500,00 €**  
**(in Worten: eintausendfünfhundert Euro)**

geschätzt.

### 3.7.5. Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 7 durch zwei Baulasten

#### 3.7.5.1. Sachverhalt

Das Bewertungsgrundstück ist durch die Zerlegung des ehemaligen Flurstücks 69/1 mit zwei Baulasten belastet (Baulastenblatt-Nr. 82).

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 69/1 (jetzt 69/9, 69/12, 69/13) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 42, 43, 44, 46 – als Zuwegung (Zu- und Abfahrt zur Kläranlage) im Sinne des § 4 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

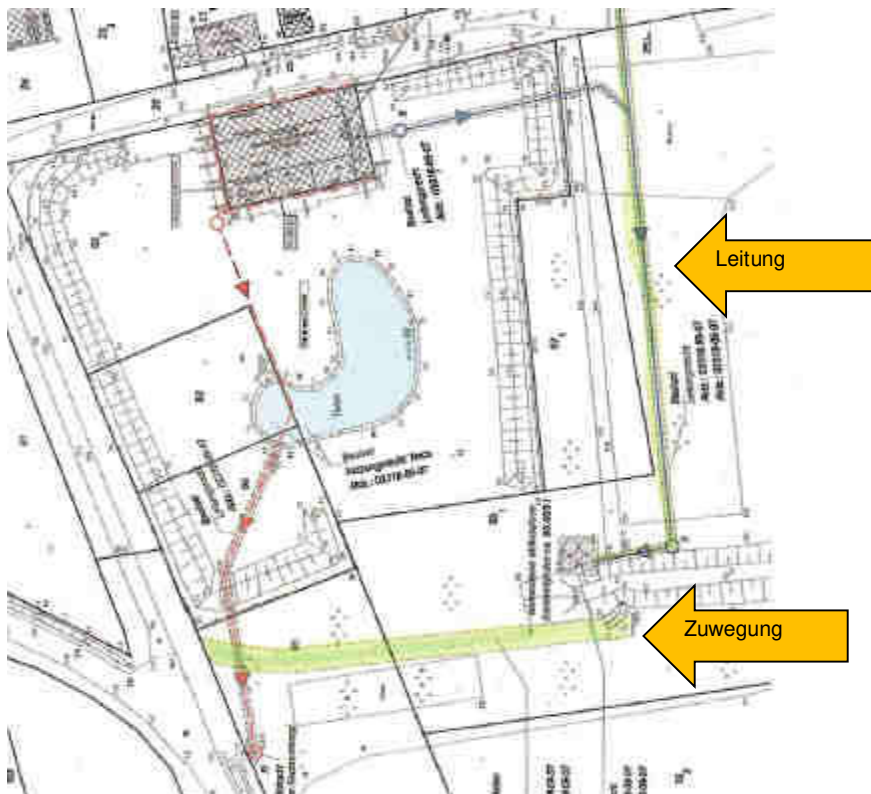
Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.

eingetragen am 17.07.2012

2. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 69/1 (jetzt 69/9, 69/12, 69/13) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 42, 43, 44, 46 – als Leitungssicherung für Schmutzwasser im Sinne des § 30 in Verbindung mit § 124 BauGB zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.

eingetragen am 18.07.2012



Die Zuwegung verläuft ausschließlich auf dem Flurstück 69/13, welches nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist. Somit resultiert aus der Baulast Baulastenblatt 82, lfd. Nr. 1, keine Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück.

Die Baulast Baulastenblatt 82, lfd. Nr. 1, betrifft das Bewertungsgrundstück.

§ 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V):

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Nach vorherrschender – allerdings strittiger – Ansicht sind Baulasten keine der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte; sie können demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.

So auch das OVG Münster, Urteil vom 26.04.1994 – 11 A 2345/92: „Weder aus Bundes- noch aus Landesrecht lässt sich ableiten, dass eine Baulast im Verfahren der Zwangsversteigerung aufgrund eines erteilten Zuschlags erlischt (im Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 27.09.1990 – 4 B 3435/90 und BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992 – 4 B 218/92).“

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.

Die Baulast wird in Hinsicht auf den Werteeinfluss analog einem Leitungsrecht, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs betrachtet.

### 3.7.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine private Verkehrsfläche handelt, ist die Wertbeeinflussung durch die Baulast Baulastenblatt 82, lfd. Nr. 2, sehr gering.

**Der Barwert der aus der Baulast, Baulastenblatt 82, lfd. Nr. 2, resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück ist so gering, dass er vernachlässigt werden kann.**

### 3.8. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 8 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	8
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/4	585 m <sup>2</sup>

#### 3.8.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.8.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 8

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	585 m <sup>2</sup>

### 3.8.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 8

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	585	× 1,15	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 585 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>21.645,00 €</b> <b><u>rd. 21.600,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 21.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	585,00	0,92
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,15**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**3.8.4. Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 8 des BV**

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

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiek	10203	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/4	585 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**21.600,00 €**

**(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro)**

geschätzt.

### 3.8.5. Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 8 durch eine Baulast

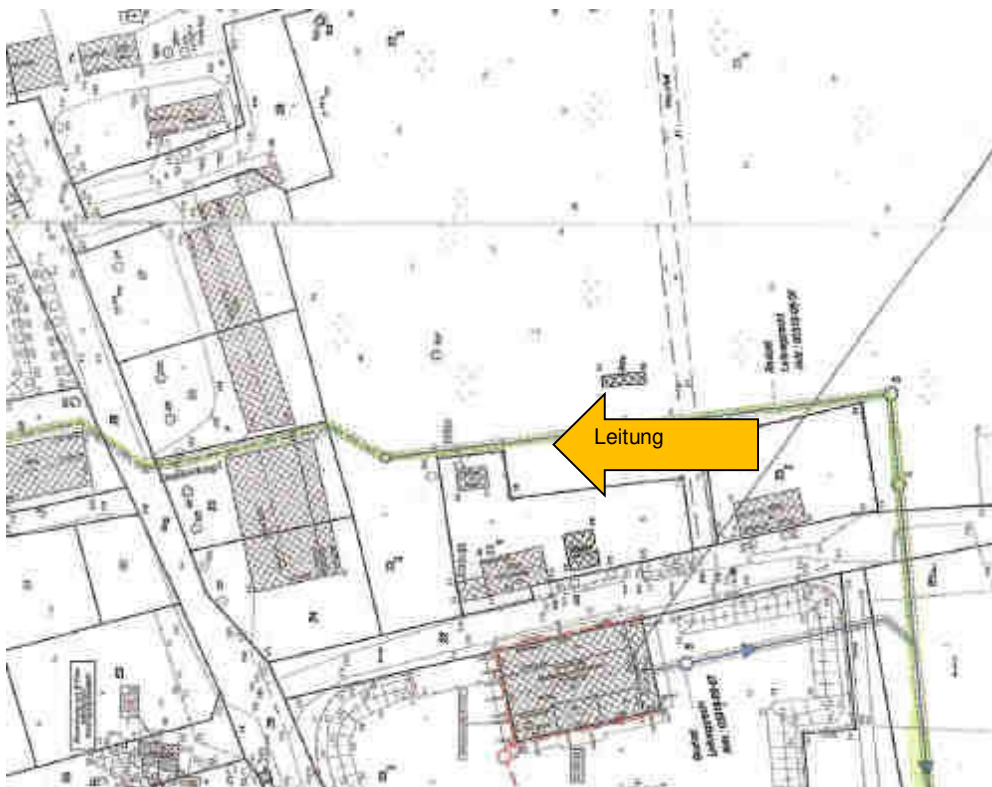
#### 3.8.5.1. Sachverhalt

Das Bewertungsgrundstück ist durch die Zerlegung des ehemaligen Flurstücks 69/1 mit einer Baulast belastet (Baulastenblatt-Nr. 87).

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 23/3 (jetzt 23/4, 23/5, 23/10, 23/20, 23/21) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 42, 43, 44, 46 – als Leitungssicherung für Schmutzwasser im Sinne des § 30 in Verbindung mit § 124 BauGB zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.

eingetragen am 18.07.2012



§ 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V):

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Nach vorherrschender – allerdings strittiger – Ansicht sind Baulasten keine der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte; sie können demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.

So auch das OVG Münster, Urteil vom 26.04.1994 – 11 A 2345/92: „Weder aus Bundes- noch aus Landesrecht lässt sich ableiten, dass eine Baulast im Verfahren der Zwangsversteigerung aufgrund eines erteilten Zuschlags erlischt (im Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 27.09.1990 – 4 B 3435/90 und BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992 – 4 B 218/92).“

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.

Die Baulast wird in Hinsicht auf den Werteeinfluss analog einem Leitungsrecht, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs betrachtet.

### 3.8.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks

Die zu duldende Flächeninanspruchnahme für das Leitungsrecht mindert als Belastung den Wert eines Grundstücks.

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

- Nutzung des belasteten Grundstücks,
- Leitungsart,
- Größe der belasteten Fläche,
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

#### Nutzung des belasteten Grundstücks

Die Nutzung eines belasteten Grundstücks bestimmt im Wesentlichen den Wert einer Belastung durch ein Leitungsrecht.

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

- landwirtschaftliche Grundstücke,
- Industrie- und Gewerbegrundstücke,
- Wohngrundstücke.

Je nachdem, wie ein Grundstück genutzt wird, ändert sich auch der Grad der Beeinträchtigung.

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um geordnetes Rohbauland als Vorstufe von Wohnbauland.**

#### Leitungsart

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Leitungsrechtes ist die Art der Leitung, die auf dem Grundstück verlegt ist.

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

Bei allen Leitungen ist ihre Lage auf dem Grundstück von wesentlicher Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, auf welcher Länge die Leitung im Grundstück verlegt ist. Weiterhin ist der Wartungszyklus zu beachten, in dem das Grundstück vom Betreiber betreten werden muss.

Bei Erdleitungen sind Erdkabel, Rohrleitungen, Betonkanäle u. ä. anzutreffen.

Telefon-, Strom- und Gasleitungen werden in aller Regel in einer Tiefe von 0,80 m bis 1,20 m verlegt. Wasser- und Fernwärmekanaläle liegen meist in frostsicherer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m.

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Entsorgungsleitung (Abwasser) als Erdleitung.**

#### Größe der belasteten Fläche

Aus Leitungsart und Lage wird die Größe der belasteten Fläche ermittelt.

Für die Bewertung des Leitungsrechtes ist grundsätzlich nur die tatsächlich vom Leitungsrecht betroffene Fläche anzusetzen. Eine Ausnahme bilden nur jene Grundstücke, die durch Leitungsrechte derart stark beeinträchtigt sind, dass sie vom Eigentümer überhaupt nicht mehr genutzt werden können.

Die Ermittlung der belasteten Fläche erfordert bei Erdleitungen in der Regel einen höheren Aufwand als bei Luftleitungen.

Während die Länge der Leitung meist eindeutig zu ermitteln ist, hängt die Breite der belasteten Fläche von folgenden Faktoren ab:

- Verlegetiefe der Leitung,
- Durchmesser der Leitung,
- Grundstücksnutzung.

Bei Verlegetiefen bis zu 1,50 m, dies trifft zu bei den Leitungen für Telefon, Strom, Gas und Wasser, kann in aller Regel eine Breite von ca. 5,00 m angesetzt werden. Dieses Maß wird dadurch bestimmt, dass beim Auswechseln dieser Leitungen meist ein Geräteinsatz erforderlich ist und außerdem das ausgehobene Erdreich seitlich gelagert werden muss.

Im vorliegenden Fall ist die Breite des Schutzstreifens mit 4,00 m bestimmt.

Die Abwasserleitung (Baulast) durchschneidet das Grundstück.

**Die betroffene Fläche beträgt ca. 20,00 m x 4,00 m = 80,00 m<sup>2</sup>.**

#### Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

Während die Ermittlung der belasteten Fläche mit den vorgegebenen Kriterien relativ eindeutig erfolgen kann, muss für den Grad der Beeinträchtigung ein Maßstab gefunden werden, der eine abgestufte Einteilung ermöglicht.

Hierzu wird in GuG 4/93 von Dipl.-Ing. (FH) Helmut Clemens eine fünfstufige Skalierung entwickelt, auf die in der vorliegenden Wertermittlung abgestellt wird:

6. keine Beeinträchtigung,
7. geringe Beeinträchtigung,
8. mäßige Beeinträchtigung,
9. erhebliche Beeinträchtigung,
10. volle Beeinträchtigung.

Die nachstehend in der Tabelle angegebenen Prozentzahlen zu den Stufen 1 bis 5 bieten eine differenzierte Möglichkeit, den Barwert der Belastung gemäß dem Grad der Beeinträchtigung zu ermitteln:

Nutzung des Grundstücks	Grad der Beeinträchtigung in %				
	ohne	gering	mäßig	erheblich	voll
Landwirtschaft	5 – 10	10 – 15	15 - 25	25 - 40	40 – 70
Industrie und Gewerbe	5 – 10	10 – 20	20 - 35	35 - 60	60 - 90
Wohnungsbau	5 – 15	15 - 30	30 – 45	45 – 70	70 - 90

Dabei sind sämtliche Einflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen. Für bebaute Grundstücke (Industrie-, Gewerbe- und Wohngrundstücke) gilt folgender Anhalt:

6. keine Beeinträchtigung: wenn eine Leitung im Randbereich verlegt ist und lediglich ein Schutzstreifen einzuhalten ist,
7. geringe Beeinträchtigung: wenn eine Luft- oder Erdleitung im Randbereich verlegt ist und die allgemeine Nutzung des Grundstücks nur geringfügig, die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt ist,
8. mäßige Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht nicht mehr voll genutzt werden; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nur leicht beeinträchtigt,
9. erhebliche Beeinträchtigung: wenn die Nutzung des Grundstücks nur noch eingeschränkt möglich ist und die bauliche Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist,
10. volle Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht kaum oder gar nicht genutzt werden, wobei die bauliche Nutzung unmöglich ist.

**Im vorliegenden Fall wird aufgrund der aufgrund des mittigen Verlaufes erheblich eingeschränkten Nutzbarkeit, von einer erheblichen Beeinträchtigung = 70 % ausgegangen.**

#### Barwert der Belastung

Der Barwert der Belastung wird von den zuvor beschriebenen Merkmalen bestimmt und errechnet sich aus dem Produkt von Bodenwert, der Größe der belasteten Grundstücksfläche und dem Grad der Beeinträchtigung.

**Für den vorliegenden Fall ergibt sich:**

$$37,00 \text{ €/m}^2 \times 80 \text{ m}^2 \times 70 \% = \underline{\underline{2.072,00 \text{ €}}}$$

**Der Barwert der aus der Baulast, Baulastenblatt 87, lfd. Nr. 1, resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 2.000,00 €.**

### 3.9. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 9 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	9
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/5	584 m <sup>2</sup>

#### 3.9.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.9.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 9

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	584 m <sup>2</sup>

### 3.9.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 9

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	584	× 1,15	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 584 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>21.608,00 €</b> <b><u>rd. 21.600,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 21.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	584,00	0,92
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,15**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**3.9.4. Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 9 des BV**

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

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiek	10203	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/5	584 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**21.600,00 €**

**(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro)**

geschätzt.

### 3.9.5. Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 9 durch eine Baulast

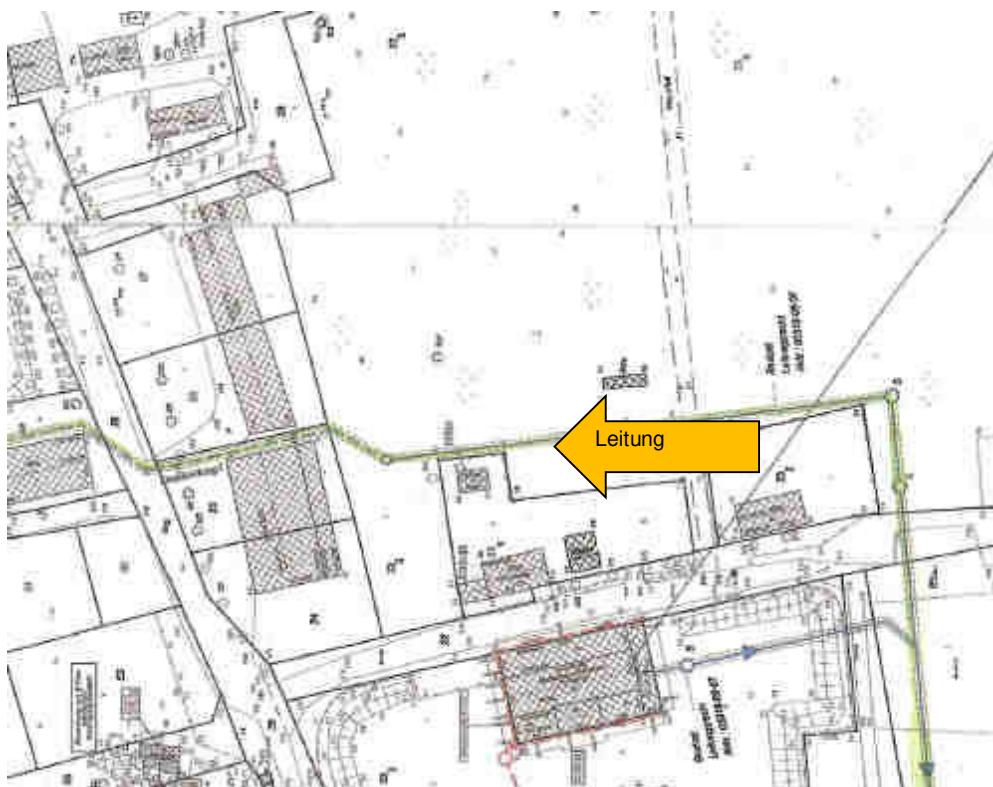
#### 3.9.5.1. Sachverhalt

Das Bewertungsgrundstück ist durch die Zerlegung des ehemaligen Flurstücks 69/1 mit einer Baulast belastet (Baulastenblatt-Nr. 87).

2. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 23/3 (jetzt 23/4, 23/5, 23/10, 23/20, 23/21) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 42, 43, 44, 46 – als Leitungssicherung für Schmutzwasser im Sinne des § 30 in Verbindung mit § 124 BauGB zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.

eingetragen am 18.07.2012



§ 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V):

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Nach vorherrschender – allerdings strittiger – Ansicht sind Baulasten keine der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte; sie können demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.

So auch das OVG Münster, Urteil vom 26.04.1994 – 11 A 2345/92: „Weder aus Bundes- noch aus Landesrecht lässt sich ableiten, dass eine Baulast im Verfahren der Zwangsversteigerung aufgrund eines erteilten Zuschlags erlischt (im Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 27.09.1990 – 4 B 3435/90 und BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992 – 4 B 218/92).“

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.

Die Baulast wird in Hinsicht auf den Werteeinfluss analog einem Leitungsrecht, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs betrachtet.

### 3.9.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks

Die zu duldende Flächeninanspruchnahme für das Leitungsrecht mindert als Belastung den Wert eines Grundstücks.

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

- Nutzung des belasteten Grundstücks,
- Leitungsart,
- Größe der belasteten Fläche,
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

#### Nutzung des belasteten Grundstücks

Die Nutzung eines belasteten Grundstücks bestimmt im Wesentlichen den Wert einer Belastung durch ein Leitungsrecht.

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

- landwirtschaftliche Grundstücke,
- Industrie- und Gewerbegrundstücke,
- Wohngrundstücke.

Je nachdem, wie ein Grundstück genutzt wird, ändert sich auch der Grad der Beeinträchtigung.

#### **Im vorliegenden Fall handelt es sich um geordnetes Rohbauland als Vorstufe von Wohnbauland.**

#### Leitungsart

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Leitungsrechtes ist die Art der Leitung, die auf dem Grundstück verlegt ist.

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

Bei allen Leitungen ist ihre Lage auf dem Grundstück von wesentlicher Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, auf welcher Länge die Leitung im Grundstück verlegt ist. Weiterhin ist der Wartungszyklus zu beachten, in dem das Grundstück vom Betreiber betreten werden muss.

Bei Erdleitungen sind Erdkabel, Rohrleitungen, Betonkanäle u. ä. anzutreffen.

Telefon-, Strom- und Gasleitungen werden in aller Regel in einer Tiefe von 0,80 m bis 1,20 m verlegt. Wasser- und Fernwärmekanaläle liegen meist in frostsicherer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m.

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Entsorgungsleitung (Abwasser) als Erdleitung.**

#### Größe der belasteten Fläche

Aus Leitungsart und Lage wird die Größe der belasteten Fläche ermittelt. Für die Bewertung des Leitungsrechtes ist grundsätzlich nur die tatsächlich vom Leitungsrecht betroffene Fläche anzusetzen. Eine Ausnahme bilden nur jene Grundstücke, die durch Leitungsrechte derart stark beeinträchtigt sind, dass sie vom Eigentümer überhaupt nicht mehr genutzt werden können.

Die Ermittlung der belasteten Fläche erfordert bei Erdleitungen in der Regel einen höheren Aufwand als bei Luftleitungen.

Während die Länge der Leitung meist eindeutig zu ermitteln ist, hängt die Breite der belasteten Fläche von folgenden Faktoren ab:

- Verlegetiefe der Leitung,
- Durchmesser der Leitung,
- Grundstücksnutzung.

Bei Verlegetiefen bis zu 1,50 m, dies trifft zu bei den Leitungen für Telefon, Strom, Gas und Wasser, kann in aller Regel eine Breite von ca. 5,00 m angesetzt werden. Dieses Maß wird dadurch bestimmt, dass beim Auswechseln dieser Leitungen meist ein Geräteinsatz erforderlich ist und außerdem das ausgehobene Erdreich seitlich gelagert werden muss.

Im vorliegenden Fall ist die Breite des Schutzstreifens mit 4,00 m bestimmt.

Die Abwasserleitung (Baulast) durchschneidet das Grundstück.

**Die betroffene Fläche beträgt ca. 20,00 m x 4,00 m = 80,00 m<sup>2</sup>.**

#### Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

Während die Ermittlung der belasteten Fläche mit den vorgegebenen Kriterien relativ eindeutig erfolgen kann, muss für den Grad der Beeinträchtigung ein Maßstab gefunden werden, der eine abgestufte Einteilung ermöglicht.

Hierzu wird in GuG 4/93 von Dipl.-Ing. (FH) Helmut Clemens eine fünfstufige Skalierung entwickelt, auf die in der vorliegenden Wertermittlung abgestellt wird:

11. keine Beeinträchtigung,
12. geringe Beeinträchtigung,
13. mäßige Beeinträchtigung,
14. erhebliche Beeinträchtigung,
15. volle Beeinträchtigung.

Die nachstehend in der Tabelle angegebenen Prozentzahlen zu den Stufen 1 bis 5 bieten eine differenzierte Möglichkeit, den Barwert der Belastung gemäß dem Grad der Beeinträchtigung zu ermitteln:

Nutzung des Grundstücks	Grad der Beeinträchtigung in %				
	ohne	gering	mäßig	erheblich	voll
Landwirtschaft	5 – 10	10 – 15	15 - 25	25 - 40	40 – 70
Industrie und Gewerbe	5 – 10	10 – 20	20 - 35	35 - 60	60 - 90
Wohnungsbau	5 – 15	15 - 30	30 – 45	45 – 70	70 - 90

Dabei sind sämtliche Einflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen. Für bebaute Grundstücke (Industrie-, Gewerbe- und Wohngrundstücke) gilt folgender Anhalt:

11. keine Beeinträchtigung: wenn eine Leitung im Randbereich verlegt ist und lediglich ein Schutzstreifen einzuhalten ist,
12. geringe Beeinträchtigung: wenn eine Luft- oder Erdleitung im Randbereich verlegt ist und die allgemeine Nutzung des Grundstücks nur geringfügig, die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt ist,
13. mäßige Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht nicht mehr voll genutzt werden; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nur leicht beeinträchtigt,
14. erhebliche Beeinträchtigung: wenn die Nutzung des Grundstücks nur noch eingeschränkt möglich ist und die bauliche Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist,
15. volle Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht kaum oder gar nicht genutzt werden, wobei die bauliche Nutzung unmöglich ist.

**Im vorliegenden Fall wird aufgrund der aufgrund des mittigen Verlaufes erheblich eingeschränkten Nutzbarkeit, von einer erheblichen Beeinträchtigung = 70 % ausgegangen.**

#### Barwert der Belastung

Der Barwert der Belastung wird von den zuvor beschriebenen Merkmalen bestimmt und errechnet sich aus dem Produkt von Bodenwert, der Größe der belasteten Grundstücksfläche und dem Grad der Beeinträchtigung.

**Für den vorliegenden Fall ergibt sich:**

$$37,00 \text{ €/m}^2 \times 80 \text{ m}^2 \times 70 \% = \underline{\underline{2.072,00 \text{ €}}}$$

**Der Barwert der aus der Baulast, Baulastenblatt 87, lfd. Nr. 1, resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 2.000,00 €.**

### 3.10. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 10 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		lfd. Nr.
Wiek	10203		10
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/6	532 m <sup>2</sup>

#### 3.10.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.10.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 10

Wertermittlungsstichtag	= 26.02.2025
Entwicklungsstufe	= geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	= SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 532 m <sup>2</sup>

## 3.10.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 10

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	532	× 1,18	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,97 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,97 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 532 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>20.200,04 €</b> <b><u>rd. 20.200,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 20.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	532,00	0,94
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,18**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.10.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 10 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		10
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/6		532 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**20.200,00 €**  
(in Worten: zwanzigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

### 3.11. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 11 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		lfd. Nr.
Wiek	10203		11
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/7	532 m <sup>2</sup>

#### 3.11.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.11.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 11

Wertermittlungsstichtag	= 26.02.2025
Entwicklungsstufe	= geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	= SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 532 m <sup>2</sup>

### 3.11.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 11

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	532	× 1,18	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,97 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,97 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 532 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>20.200,04 €</b> <b><u>rd. 20.200,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 20.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	532,00	0,94
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,18**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.11.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 11 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		11
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/7		532 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**20.200,00 €**  
(in Worten: zwanzigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

### 3.12. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 12 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		lfd. Nr.
Wiek	10203		12
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/8	532 m <sup>2</sup>

#### 3.12.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.12.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 12

Wertermittlungsstichtag	= 26.02.2025
Entwicklungsstufe	= geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	= SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 532 m <sup>2</sup>

## 3.12.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 12

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	532	× 1,18	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,97 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,97 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 532 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>20.200,04 €</b> <b><u>rd. 20.200,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 20.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	532,00	0,94
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,18**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.12.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 12 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	12
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/8	532 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**20.200,00 €**  
(in Worten: zwanzigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

### 3.13. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 13 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	13
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/9	653 m <sup>2</sup>

#### 3.13.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.13.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 13

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	653 m <sup>2</sup>

## 3.13.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 13

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	653	× 1,11	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>35,71 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>35,71 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 653 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>23.318,63 €</b> <b><u>rd. 23.300,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 23.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	653,00	0,89
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,11**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.13.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 13 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		13
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/9		653 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**23.300,00 €**

**(in Worten: dreiundzwanzigtausenddreihundert Euro)**

geschätzt.

### 3.14. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 14 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	14
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/10	1.024 m <sup>2</sup>

#### 3.14.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.14.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 14

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.024 m <sup>2</sup>

## 3.14.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 14

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	1.024	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 3
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>32,18 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>32,18 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.024 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>32.952,32 €</b> <b><u>rd. 33.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 33.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2** Anpassung an die **Nutzung**:

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3** Anpassung an die **Entwicklungsstufe**:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.14.4. Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 14 des BV

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

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	14
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/10	1.024 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**33.000,00 €**  
(in Worten: dreiunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

### 3.14.5. Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 14 durch eine Baulast

#### 3.14.5.1. Sachverhalt

Das Bewertungsgrundstück ist durch die Zerlegung des ehemaligen Flurstücks 69/1 mit einer Baulast belastet (Baulastenblatt-Nr. 87).

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 23/3 (jetzt 23/4, 23/5, 23/10, 23/20, 23/21) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 42, 43, 44, 46 – als Leitungssicherung für Schmutzwasser im Sinne des § 30 in Verbindung mit § 124 BauGB zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.

eingetragen am 18.07.2012



§ 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V):

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Nach vorherrschender – allerdings strittiger – Ansicht sind Baulasten keine der in den §§ 51, 91 ZVG

angesprochenen Rechte; sie können demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.

So auch das OVG Münster, Urteil vom 26.04.1994 – 11 A 2345/92: „Weder aus Bundes- noch aus Landesrecht lässt sich ableiten, dass eine Baulast im Verfahren der Zwangsversteigerung aufgrund eines erteilten Zuschlags erlischt (im Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 27.09.1990 – 4 B 3435/90 und BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992 – 4 B 218/92).“

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.

Die Baulast wird in Hinsicht auf den Werteeinfluss analog einem Leitungsrecht, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs betrachtet.

### 3.14.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks

Die zu duldende Flächeninanspruchnahme für das Leitungsrecht mindert als Belastung den Wert eines Grundstücks.

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

- Nutzung des belasteten Grundstücks,
- Leitungsart,
- Größe der belasteten Fläche,
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

#### Nutzung des belasteten Grundstücks

Die Nutzung eines belasteten Grundstücks bestimmt im Wesentlichen den Wert einer Belastung durch ein Leitungsrecht.

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

- landwirtschaftliche Grundstücke,
- Industrie- und Gewerbegrundstücke,
- Wohngrundstücke.

Je nachdem, wie ein Grundstück genutzt wird, ändert sich auch der Grad der Beeinträchtigung.

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um geordnetes Rohbauland als Vorstufe von Wohnbauland.**

#### Leitungsart

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Leitungsrechtes ist die Art der Leitung, die auf dem Grundstück verlegt ist.

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

Bei allen Leitungen ist ihre Lage auf dem Grundstück von wesentlicher Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, auf welcher Länge die Leitung im Grundstück verlegt ist. Weiterhin ist der Wartungszyklus zu beachten, in dem das Grundstück vom Betreiber betreten werden muss.

Bei Erdleitungen sind Erdkabel, Rohrleitungen, Betonkanäle u. ä. anzutreffen.

Telefon-, Strom- und Gasleitungen werden in aller Regel in einer Tiefe von 0,80 m bis 1,20 m verlegt. Wasser- und Fernwärmekanaläle liegen meist in frostsicherer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m.

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Entsorgungsleitung (Abwasser) als Erdleitung.**

#### Größe der belasteten Fläche

Aus Leitungsart und Lage wird die Größe der belasteten Fläche ermittelt.

Für die Bewertung des Leitungsrechtes ist grundsätzlich nur die tatsächlich vom Leitungsrecht betroffene Fläche anzusetzen. Eine Ausnahme bilden nur jene Grundstücke, die durch Leitungsrechte derart stark beeinträchtigt sind, dass sie vom Eigentümer überhaupt nicht mehr genutzt werden können.

Die Ermittlung der belasteten Fläche erfordert bei Erdleitungen in der Regel einen höheren Aufwand als bei Luftleitungen.

Während die Länge der Leitung meist eindeutig zu ermitteln ist, hängt die Breite der belasteten Fläche von folgenden Faktoren ab:

- Verlegetiefe der Leitung,
- Durchmesser der Leitung,
- Grundstücksnutzung.

Bei Verlegetiefen bis zu 1,50 m, dies trifft zu bei den Leitungen für Telefon, Strom, Gas und Wasser, kann in aller Regel eine Breite von ca. 5,00 m angesetzt werden. Dieses Maß wird dadurch bestimmt, dass beim Auswechseln dieser Leitungen meist ein Geräteinsatz erforderlich ist und außerdem das ausgehobene Erdreich seitlich gelagert werden muss.

Im vorliegenden Fall ist die Breite des Schutzstreifens mit 4,00 m bestimmt.

Die Abwasserleitung (Baulast) tangiert das Grundstück nur an der westlichen Grundstücksgrenze.

**Die betroffene Fläche beträgt ca. 38,00 m x 4,00 m = 152,00 m<sup>2</sup>.**

#### Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

Während die Ermittlung der belasteten Fläche mit den vorgegebenen Kriterien relativ eindeutig erfolgen kann, muss für den Grad der Beeinträchtigung ein Maßstab gefunden werden, der eine abgestufte Einteilung ermöglicht.

Hierzu wird in GuG 4/93 von Dipl.-Ing. (FH) Helmut Clemens eine fünfstufige Skalierung entwickelt, auf die in der vorliegenden Wertermittlung abgestellt wird:

16. keine Beeinträchtigung,
17. geringe Beeinträchtigung,
18. mäßige Beeinträchtigung,
19. erhebliche Beeinträchtigung,
20. volle Beeinträchtigung.

Die nachstehend in der Tabelle angegebenen Prozentzahlen zu den Stufen 1 bis 5 bieten eine differenzierte Möglichkeit, den Barwert der Belastung gemäß dem Grad der Beeinträchtigung zu ermitteln:

Nutzung des Grundstücks	Grad der Beeinträchtigung in %				
	ohne	gering	mäßig	erheblich	voll
Landwirtschaft	5 – 10	10 – 15	15 - 25	25 - 40	40 – 70
Industrie und Gewerbe	5 – 10	10 – 20	20 - 35	35 - 60	60 - 90
Wohnungsbau	5 – 15	15 - 30	30 – 45	45 – 70	70 - 90

Dabei sind sämtliche Einflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen. Für bebaute Grundstücke (Industrie-, Gewerbe- und Wohngrundstücke) gilt folgender Anhalt:

16. keine Beeinträchtigung: wenn eine Leitung im Randbereich verlegt ist und lediglich ein Schutzstreifen einzuhalten ist,
17. geringe Beeinträchtigung: wenn eine Luft- oder Erdleitung im Randbereich verlegt ist und die allgemeine Nutzung des Grundstücks nur geringfügig, die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt ist,
18. mäßige Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht nicht mehr voll genutzt werden; bei Bauland ist die bauliche Nutzung nur leicht beeinträchtigt,
19. erhebliche Beeinträchtigung: wenn die Nutzung des Grundstücks nur noch eingeschränkt möglich ist und die bauliche Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist,
20. volle Beeinträchtigung: das Grundstück kann durch das Leitungsrecht kaum oder gar nicht genutzt werden, wobei die bauliche Nutzung unmöglich ist.

**Im vorliegenden Fall wird aufgrund der aufgrund des Verlaufes an der westlichen Grundstücksgrenze von einer nur gering eingeschränkten Nutzbarkeit, von einer geringen Beeinträchtigung = 20 % ausgegangen.**

#### Barwert der Belastung

Der Barwert der Belastung wird von den zuvor beschriebenen Merkmalen bestimmt und errechnet sich aus dem Produkt von Bodenwert, der Größe der belasteten Grundstücksfläche und dem Grad der Beeinträchtigung.

**Für den vorliegenden Fall ergibt sich:**  
 **$32,18 \text{ €/m}^2 \times 152 \text{ m}^2 \times 20 \% = \underline{978,00 \text{ €}}$**

**Der Barwert der aus der Baulast, Baulastenblatt 87, lfd. Nr. 1, resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 1.000,00 €.**

### 3.15. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 15 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		lfd. Nr.
Wiek	10203		15
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/11	535 m <sup>2</sup>

#### 3.15.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.15.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 15

Wertermittlungsstichtag	= 26.02.2025
Entwicklungsstufe	= geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	= SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 535 m <sup>2</sup>

### 3.15.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 15

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	535	× 1,18	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,97 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,97 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 535 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>20.313,95 €</b> <b>rd. <u>20.300,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 20.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	535,00	0,94
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,18**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.15.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 15 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	15
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/11	535 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**20.300,00 €**  
(in Worten: zwanzigtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

### 3.16. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 16 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	16
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/12	538 m <sup>2</sup>

#### 3.16.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.16.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 16

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	538 m <sup>2</sup>

## 3.16.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 16

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	538	× 1,16	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 538 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>20.078,16 €</b> <b><u>rd. 20.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 20.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	538,00	0,93
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,16**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.16.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 16 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		16
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/12		538 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**20.000,00 €**  
(in Worten: zwanzigtausend Euro)

geschätzt.

### 3.17. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 17 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	17
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/13	1.242 m <sup>2</sup>

#### 3.17.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.17.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 17

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.242 m <sup>2</sup>

## 3.17.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 17

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	1.242	× 0,94	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>30,24 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>30,24 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.242 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>37.558,08 €</b> <b><u>rd. 37.600,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 37.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	1:242,00	0,75
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,94**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.17.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 17 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		17
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/13		1.242 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**37.600,00 €**

**(in Worten: siebenunddreißigtausendsechshundert Euro)**

geschätzt.

### 3.18. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 18 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	18
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/14	537 m <sup>2</sup>

#### 3.18.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.18.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 18

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	537 m <sup>2</sup>

## 3.18.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 18

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	537	× 1,16	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 537 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>20.040,84 €</b> <b><u>rd. 20.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 20.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	537,00	0,93
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,16**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**3.18.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 18 des BV**

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		18
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/14		537 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**20.000,00 €**  
(in Worten: zwanzigtausend Euro)

geschätzt.

### 3.19. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 19 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	19
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/15	542 m <sup>2</sup>

#### 3.19.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.19.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 19

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	542 m <sup>2</sup>

### 3.19.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 19

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	542	× 1,16	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 542 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>20.227,44 €</b> <b><u>rd. 20.200,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 20.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	542,00	0,93
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,16**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.19.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 19 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		19
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/15		542 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**20.200,00 €**  
(in Worten: zwanzigtausendzweihundert Euro)

geschätzt.

### 3.20. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 20 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	20
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/16	546 m <sup>2</sup>

#### 3.20.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.20.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 20

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	546 m <sup>2</sup>

### 3.20.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 20

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	546	× 1,16	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 546 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>20.376,72 €</b> <b><u>rd. 20.400,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 20.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	546,00	0,93
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,16**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.20.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 20 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		20
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/16		546 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**20.400,00 €**  
(in Worten: zwanzigtausendvierhundert Euro)

geschätzt.

### 3.21. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 21 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	21
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/17	551 m <sup>2</sup>

#### 3.21.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.21.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 21

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	551 m <sup>2</sup>

## 3.21.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 21

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	551	× 1,16	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,32 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 551 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>20.563,32 €</b> <b><u>rd. 20.600,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 20.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	551,00	0,93
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,16**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.21.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 21 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		21
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/17		551 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**20.600,00 €**  
(in Worten: zwanzigtausendsechshundert Euro)

geschätzt.

### 3.22. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 22 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	22
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/18	836 m <sup>2</sup>

#### 3.22.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.22.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 22

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	836 m <sup>2</sup>

### 3.22.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 22

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	836	× 1,05	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>33,78 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>33,78 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 836 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>28.240,08 €</b> <b><u>rd. 28.200,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 28.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	836,00	0,84
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,05**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.22.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 22 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		22
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	23/18		836 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**28.200,00 €**

**(in Worten: achtundzwanzigtausendzweihundert Euro)**

geschätzt.

### 3.23. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 23 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	23
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/19	1.712 m <sup>2</sup>

#### 3.23.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** für **Grünland** beträgt für die Lage des Bewertungsteilgrundstücks (Richtwertzone 1217, Insel Rügen) **0,99 €/m<sup>2</sup>** 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 <sup>2</sup>
Grünlandzahl	=	38

#### 3.23.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 23

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Baufläche/Baugebiet	=	private Grünfläche
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabepflichtig
Fläche	=	1.712 m <sup>2</sup>

## 3.23.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 23

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 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)	= <b>0,99 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Grünland	private Grünfläche	× 3,00	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,97 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>2,97 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>2,97 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 1.712 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= <b>5.084,64 €</b> <b>rd. <u>5.100,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 5.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

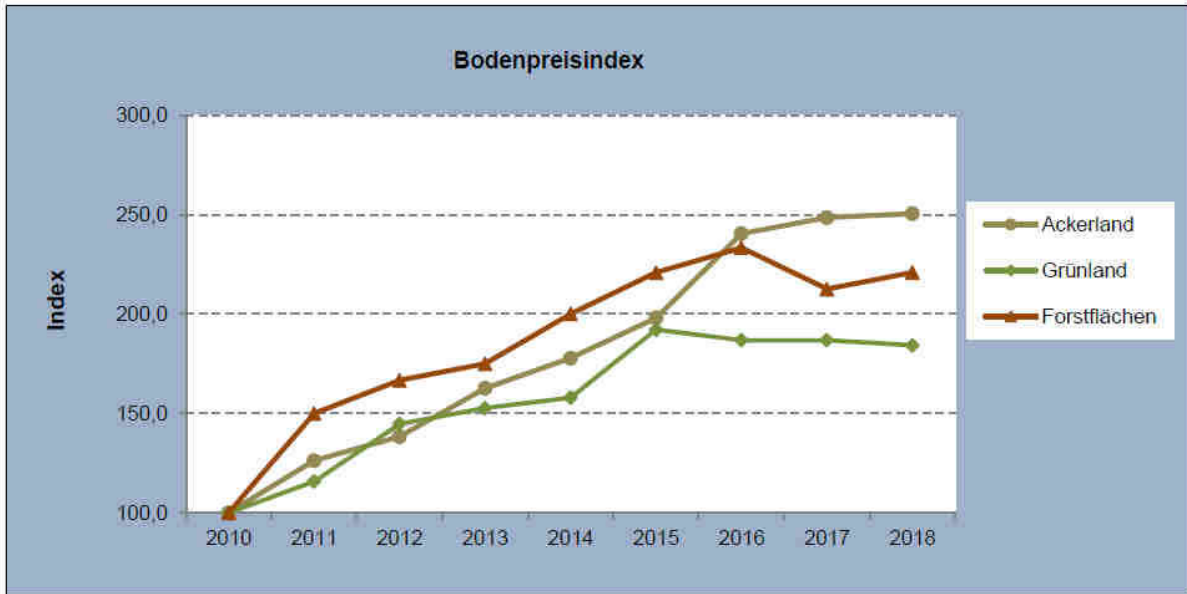


Abbildung 26 - Entwicklung Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Flächen 2010 - 2018

Für die Richtwertzone 1217 betrug der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 **0,88 €/m<sup>2</sup>** und zum Stichtag 01.01.2022 **1,00 €/m<sup>2</sup>**

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Stagnieren des Bodenwertes seit dem 01.01.2024 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
<b>besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:</b>	<b>= 2,0 – 4,0-Faches des Wertes von reinem Agrarland</b>

somit ergibt sich:

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

### 3.23.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 23 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

#### **Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	23
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/19	1.712 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**5.100,00 €**  
**(in Worten: fünftausendeinhundert Euro)**

geschätzt.

### 3.24. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 24 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	24
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/20	2.072 m <sup>2</sup>

#### 3.24.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.24.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 24

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	private Verkehrsfläche
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Fläche	=	2.072 m <sup>2</sup>

## 3.24.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 24

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	2.072	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	private Verkehrsfläche	× 0,085	E 4
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>4,97 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>4,97 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 2.072 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>10.297,84 €</b> <b><u>rd. 10.300,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 10.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

Da es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine private Verkehrsfläche handelt, hat die Fläche keinen Einfluss auf den Bodenwert.

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine **private Verkehrsfläche**.

Für private Verkehrsflächen gibt es keinen Markt. Als potenzieller Erwerber kommt perspektivisch insbesondere die Gemeinde Wiek infrage.

Der Bodenwert wird deshalb orientierend am § 5 VerkFIBerG - Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen; Entgelt für Dienstbarkeit, Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken, ermittelt.

(1) Bei Verkehrsflächen beträgt der Kaufpreis **20 Prozent des Bodenwertes** eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter und **höchstens 5 Euro je Quadratmeter in Gemeinden bis zu 10000 Einwohnern**, höchstens 10 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern und höchstens 15 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern. Maßgebend ist die Zahl der Einwohner am 31. Dezember des Jahres, das der Ausübung des Rechts aus § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2 vorausgeht. Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung) zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme als Verkehrsfläche hatte.

(2) Soweit Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuches vorliegen, soll der Wert des Grundstücks hiernach bestimmt werden. Für Ackerflächen und Grünflächen soll der Wert nach den regionalen Wertansätzen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 der Flächenerwerbsverordnung vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), die zuletzt durch Artikel 3 § 61 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) geändert worden ist, bestimmt werden, wenn Bodenrichtwerte nicht ermittelt worden sind. Jeder Beteiligte kann eine von Satz 1 oder 2 abweichende Bestimmung verlangen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bodenrichtwerte oder die regionalen Wertansätze auf Grund untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind.

(3) Im Fall der Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 3 kann der Eigentümer ein einmaliges Entgelt, wie es für die Begründung solcher Belastungen üblich ist, verlangen. Dabei ist als Wert der belasteten Fläche der sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebende Kaufpreis zugrunde zu legen.

Der Bodenwert wird deshalb mit rd. 5 % des angepassten Bodenrichtwertes angesetzt.

### 3.24.4. Unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 24 des BV

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

Der **unbelastete Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

#### **Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	24
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	23/20	2.072 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**10.300,00 €**  
**(in Worten: zehntausenddreihundert Euro)**

geschätzt.

### 3.24.5. Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück 24 durch eine Baulast

#### 3.24.5.1. Sachverhalt

Das Bewertungsgrundstück ist durch die Zerlegung des ehemaligen Flurstücks 69/1 mit einer Baulast belastet (Baulastenblatt-Nr. 87).

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 23/3 (jetzt 23/4, 23/5, 23/10, 23/20, 23/21) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Wiek, OT Parchow – Gemarkung Parchow, Flur 2, Flurstück 42, 43, 44, 46 – als Leitungssicherung für Schmutzwasser im Sinne des § 30 in Verbindung mit § 124 BauGB zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.

eingetragen am 18.07.2012



§ 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V):

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

Nach vorherrschender – allerdings strittiger – Ansicht sind Baulasten keine der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte; sie können demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.

So auch das OVG Münster, Urteil vom 26.04.1994 – 11 A 2345/92: „Weder aus Bundes- noch aus Landesrecht lässt sich ableiten, dass eine Baulast im Verfahren der Zwangsversteigerung aufgrund eines erteilten Zuschlags erlischt (im Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 27.09.1990 – 4 B 3435/90 und BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992 – 4 B 218/92).“

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.

Die Baulast wird in Hinsicht auf den Werteeinfluss analog einem Leitungsrecht, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs betrachtet.

### 3.24.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine private Verkehrsfläche handelt, ist die Wertbeeinflussung durch die Baulast Baulastenblatt 87, lfd. Nr. 1, sehr gering.

**Der Barwert der aus der Baulast, Baulastenblatt 87, lfd. Nr. 1, resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück ist so gering, dass er vernachlässigt werden kann.**

### 3.25. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 25 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	25
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	62/4	451 m <sup>2</sup>

#### 3.25.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.25.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 25

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	451 m <sup>2</sup>

## 3.25.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 25

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 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)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	451	× 1,21	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>38,93 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>38,93 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 451 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= <b>17.557,43 €</b> <b><u>rd. 17.600,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 17.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	451,00	0,97
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,21**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.25.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 25 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		25
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	62/4		451 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**17.600,00 €**  
(in Worten: siebzehntausendsechshundert Euro)

geschätzt.

### 3.26. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 26 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		lfd. Nr.
Wiek	10203		26
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	62/5	578 m <sup>2</sup>

#### 3.26.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.26.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 26

Wertermittlungsstichtag	= 26.02.2025
Entwicklungsstufe	= geordnetes Rohbauland
Baufläche/Baugebiet	= SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	= offen
Geschosszahl	= I
Fläche	= 578 m <sup>2</sup>

## 3.26.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 26

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	578	× 1,15	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>37,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>37,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 578 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>21.386,00 €</b> <b><u>rd. 21.400,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 21.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 1.000

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	578,00	0,92
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,80

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,15**

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

3.26.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 26 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

**Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.
Wiek		10203		26
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Parchow	2	62/5		578 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**21.400,00 €**

**(in Worten: einundzwanzigtausendvierhundert Euro)**

geschätzt.

### 3.27. Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 27 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	27
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	62/6	19 m <sup>2</sup>

#### 3.27.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1728, Parchow - Ortslage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### 3.27.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 27

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	Rohbauland, Arrondierungsfläche
Baufläche/Baugebiet	=	SO (Sondergebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	I
Fläche	=	19 m <sup>2</sup>

## 3.27.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 27

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,00	E 1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	99	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,55	E 4
		Arrondierungsfläche	× 0,64	E 5
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>20,59€/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>20,59 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 19 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>391,21 €</b> <b><u>rd. 400,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 **rd. 400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 2 Anpassung an die Nutzung:**

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**E 3 Anpassung an die Grundstücksfläche:**

Da das Bewertungsgrundstück eigenständig nicht nutzbar ist, gibt es keinen Einfluss der Fläche auf den Bodenwert.

**E 4 Anpassung an die Entwicklungsstufe:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **geordnetes Rohbauland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

**Arrondierungsflächen:**

Unter Arrondierungsflächen versteht man auf Grund von Größe, Gestalt und Lage selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Grundlegend nehmen die Arrondierungsflächen nur bedingt am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil, da sich der Käuferkreis zumeist auf den unmittelbaren Nachbarn beschränkt. Infolgedessen werden die Kaufpreise erkennbar durch die individuellen Interessen der Beteiligten bestimmt.

Im Zeitraum 2017 bis 2018 konnten insgesamt **521** Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden. Im Ergebnis dieser Auswertung ist ein **Zusammenhang der erzielten Bodenpreise für Arrondierungsflächen zu den angrenzenden Bodenrichtwerten** erkennbar, deren Verhältnis in der nachstehenden Übersicht dargestellt ist. Die Auswertungen beziehen sich sowohl auf unbebaute als auch bebaute Grundstücke. Dargestellt sind nur die mehrheitlich erfassten Arten der Arrondierungsflächen.

Art der Arrondierungsfläche nach Erfassungsprogramm WF-AKuK	Beschreibung	Anzahl der KV mit Kappung	% des Bodenrichtwertes für Bauland (Spanne der Mittelwerte nach Kappung)	Beispiel
1 d	unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	13	64 % (45 - 86)	

Ein Ansatz von 64 % des Bodenwertes für geordnetes Rohbauland wird als sachgerecht erachtet.

### 3.27.4. Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 27 des BV

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18556 Wiek, OT Parchow,

#### **Grundstücksdaten**

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Wiek		10203	27
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Parchow	2	62/6	19 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

**400,00 €**  
**(in Worten: vierhundert Euro)**

geschätzt.

**4. Zusammenstellung der Verkehrswerte**

lfd. Nr. d. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Verkehrswert
1	Parchow	2	69/5	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	827	27.900,00 €
2	Parchow	2	69/6	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	614	22.500,00 €
3	Parchow	2	69/7	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	592	21.700,00 €
4	Parchow	2	69/8	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	924	30.300,00 €
5	Parchow	2	69/9	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	422	16.400,00 €
6	Parchow	2	69/10	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	99	2.000,00 €
7	Parchow	2	69/12	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	292	1.500,00 €
8	Parchow	2	23/4	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	585	21.600,00 €
9	Parchow	2	23/5	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	584	21.600,00 €
10	Parchow	2	23/6	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	532	20.200,00 €
11	Parchow	2	23/7	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	532	20.200,00 €
12	Parchow	2	23/8	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	532	20.200,00 €
13	Parchow	2	23/9	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	653	23.300,00 €
14	Parchow	2	23/10	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	1.024	33.000,00 €
15	Parchow	2	23/11	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	535	20.300,00 €
16	Parchow	2	23/12	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	538	20.000,00 €
17	Parchow	2	23/13	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	1.242	37.600,00 €
18	Parchow	2	23/14	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	537	20.000,00 €
19	Parchow	2	23/15	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	542	20.200,00 €
20	Parchow	2	23/16	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	546	20.400,00 €
21	Parchow	2	23/17	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	551	20.600,00 €
22	Parchow	2	23/18	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	836	28.200,00 €
23	Parchow	2	23/19	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	1.712	5.100,00 €
24	Parchow	2	23/20	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	2.072	10.300,00 €
25	Parchow	2	62/4	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	451	17.600,00 €
26	Parchow	2	62/5	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	578	21.400,00 €
27	Parchow	2	62/6	Gebäude- und Freifläche, In Parchow	19	400,00 €
Gesamt (ohne Berücksichtigung von Baulasten auf 6 der 27 Grundstücke):						524.500,00 €

Die Summe der Belastungen aus den Baulasten beträgt: rd. 8.6000,00 €.

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, 05.05.2025

---

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



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



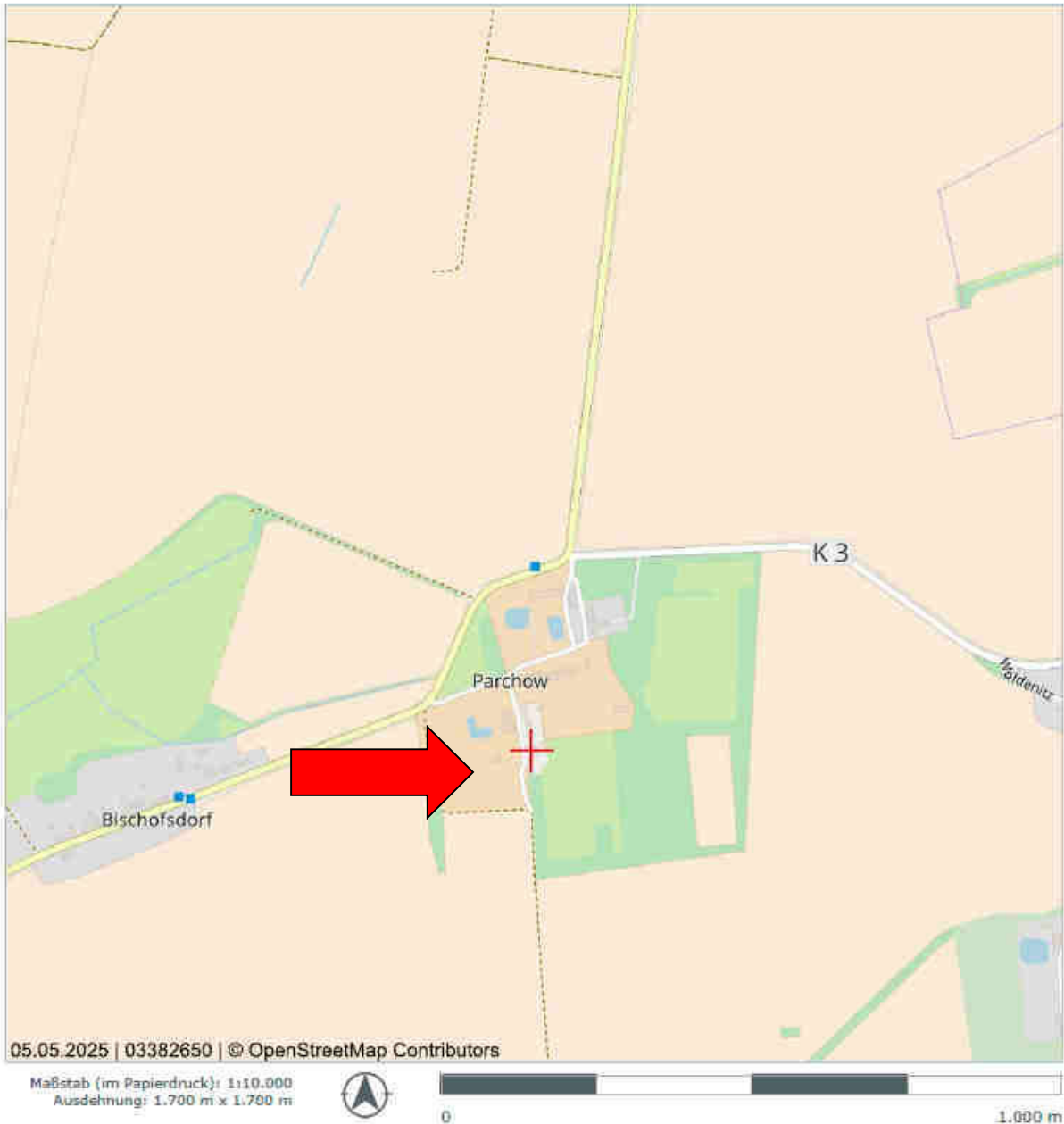
Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. 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: 2025

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



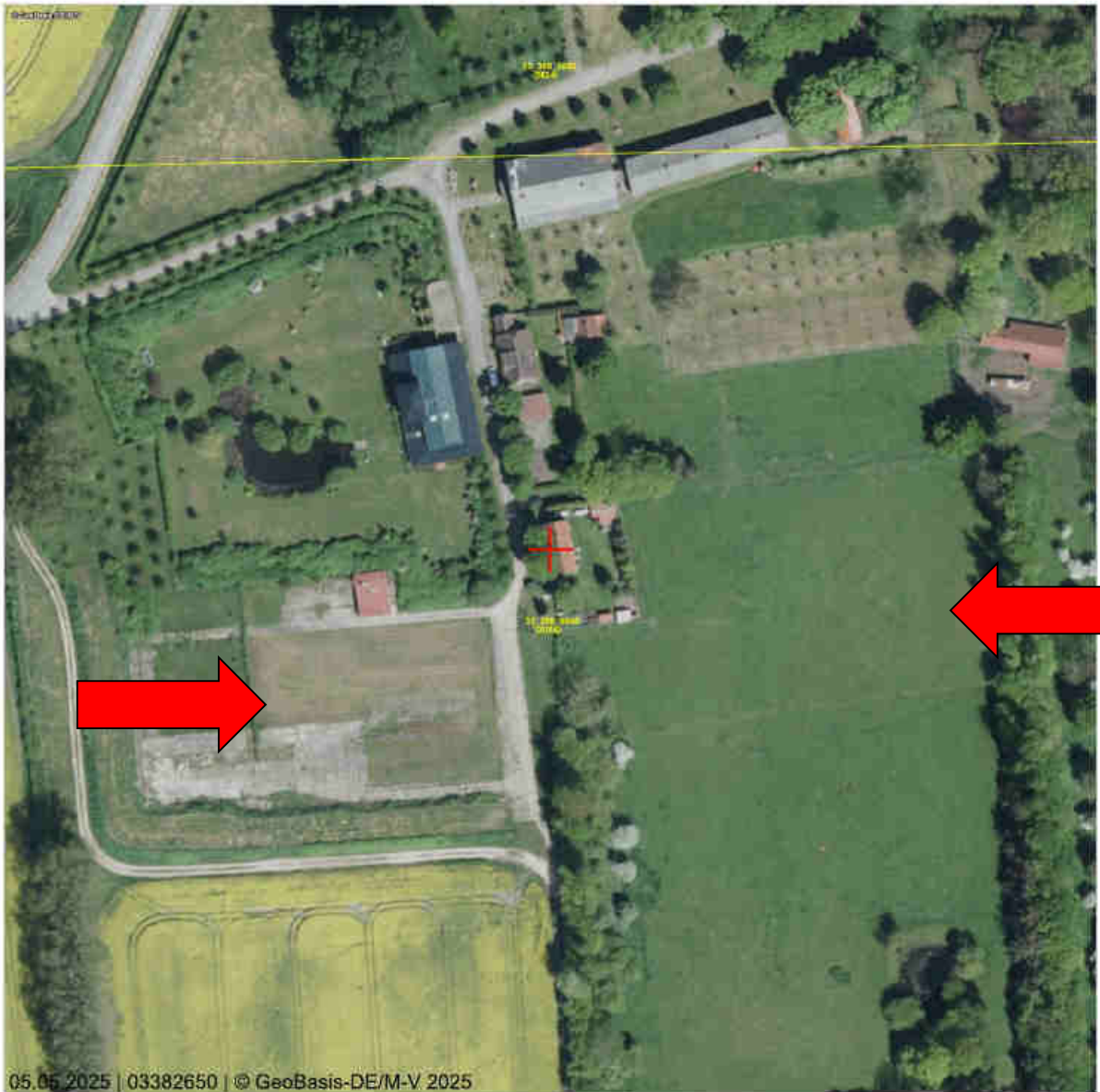
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. 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: 2025

**Luftbild**  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



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

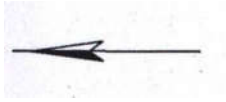


**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

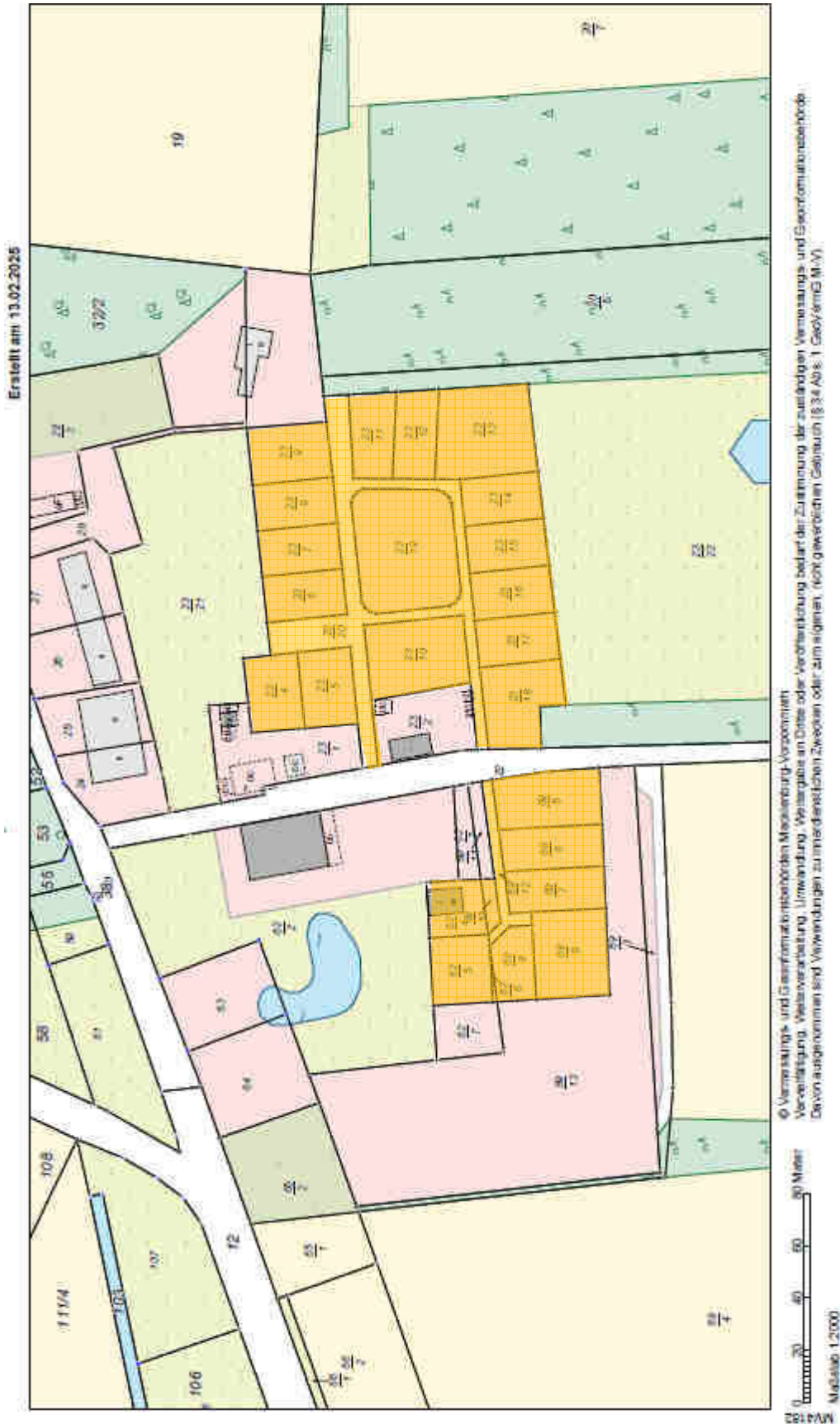
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. 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 (LÄV) – 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: Parchow  
Flur: 2  
Maßstab: ca. 1 : 2.000



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.









↑ **Bild 1:** Blick in Richtung Norden auf die Dorfstraße (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 2:** Grundstücke westlich der Dorfstraße (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 3:** Grundstücke westlich der Dorfstraße (Blickrichtung Osten) (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 4:** Grundstücke westlich der Dorfstraße (Blickrichtung Westen)



↑ **Bild 5:** Reste einer Privatstraße auf fremden Grundstücken (62/3 und 69/11)



↑ **Bild 6:** ungenehmigtes Gebäude auf Flurstück 62/4 (Ostansicht)



↑ **Bild 7:** ungenehmigtes Gebäude auf Flurstück 62/4 (Westansicht)



↑ **Bild 8:** Flurstücke 69/5 bis 69/9 (Blickrichtung Osten)



↑ **Bild 9:** Blick über die Flurstücke 23/4 bis 23/20 (Blickrichtung Osten) (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 09.04.2025) erstellt.