

Amtsgericht Stralsund

GZ 701 K 62/23 + 701 K 63/23 + 701 K 64/23
+ 701 K 65/23 + 701 K 66/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
von 3 bebauten Grundstücken in 18551 Sagard (Wohnhaus + Garagenanlage + Kleingarten)
und mehreren Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft

in der Gemarkung Sagard

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.809/24

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
von 3 bebauten Grundstücken in 18551 Sagard (Wohnhaus + Garagenanlage + Kleingarten)
und mehreren Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft

in der Gemarkung Sagard

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Sagard auf Rügen, Blatt 2668

GZ	BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Nutzung
701 K 62/23	BV 2	Sagard	3	62	2.090	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	1	300/2	1.661	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	1	301/4	3.098	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	18	6.840	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	80	97	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	84	2.119	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	85	221	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	86	96	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	5	25	4.996	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	7	81	1.184	Landwirtschaft
701 K 63/23	BV 9	Sagard	7	154	365	Kleingarten
701 K 64/23	BV 10	Sagard	5	29	7.818	Landwirtschaft
701 K 64/23	BV 10	Sagard	5	31	4.598	Landwirtschaft
701 K 64/23	BV 10	Sagard	5	48	214	Landwirtschaft
704 K 65/23	BV 11	Sagard	1	269	5.735	Landwirtschaft
704 K 65/23	BV 11	Sagard	1	270	235	Verkehrsfläche
704 K 65/23	BV 11	Sagard	1	319	5.940	Landwirtschaft
704 K 65/23	BV 11	Sagard	1	320	1.588	Landwirtschaft
704 K 65/23	BV 11	Sagard	3	61	3.190	Landwirtschaft
704 K 65/23	BV 11	Sagard	8	25	256	Garagenanlage
704 K 66/23	BV 12	Sagard	8	11/2	581	Wohnhaus

zum Wertermittlungstichtag : 11.10.2024

Dieses Gutachten enthält 73 Seiten und 18 Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4809-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Tel.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	5
1.1	ZWECK DES GUTACHTENS	5
1.1.1	<i>Ansprechpartner</i>	<i>5</i>
1.2	ORTSBESICHTIGUNG	5
2	LAGE.....	6
3	ALLGEMEINE ZUSTANDSMERKMALE.....	7
4	WERTERMITTLUNG	8
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	8
4.2	ALLGEMEINES	9
5	ACKERLANDFLÄCHEN.....	10
5.1	PACHTEN ACKERLAND	11
6	PACHTVERTRÄGE.....	12
7	GRÜNLANDFLÄCHEN.....	13
7.1	MARKTDATEN AUS DEM LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN	14
7.1.1	<i>Einfluss der Bonität und der Größe.....</i>	<i>14</i>
8	WALDFLÄCHEN	15
8.1.1	<i>Allgemeines.....</i>	<i>15</i>
8.1.2	<i>Markdaten Waldflächen</i>	<i>16</i>
8.1.3	<i>Weitere Marktdaten</i>	<i>16</i>
9	WERTERMITTLUNG: FLUR 3, FLURSTÜCK 62	17
10	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 300/2	19
11	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 301/4	21
12	WERTERMITTLUNG: FLUR 3, FLURSTÜCK 18	23
13	WERTERMITTLUNG: FLUR 3, FLURSTÜCK 80	25
14	WERTERMITTLUNG: FLUR 3, FLURSTÜCK 84	27
15	WERTERMITTLUNG: FLUR 3, FLURSTÜCKE 85 UND 86.....	29
16	WERTERMITTLUNG: FLUR 5, FLURSTÜCK 25	31
17	WERTERMITTLUNG: FLUR 7, FLURSTÜCK 81	33
18	WERTERMITTLUNG: FLUR 7, FLURSTÜCK 154	35
19	WERTERMITTLUNG: FLUR 5, FLURSTÜCK 29	37
20	WERTERMITTLUNG: FLUR 5, FLURSTÜCK 31	39
21	WERTERMITTLUNG: FLUR 5, FLURSTÜCK 48	41
22	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 269	43
23	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 270	45
24	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 319	47
25	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 320	49
26	WERTERMITTLUNG: FLUR 3, FLURSTÜCK 61	51
27	WERTERMITTLUNG: FLUR 8, FLURSTÜCK 25	53

27.1	WERTERMITTLUNG	54
27.1.1	Liquidationswert	54
27.1.2	Ertragsfaktorverfahren	55
27.1.3	Recht in Abt. II, lfd.Nr. 3.....	55
28	WERTERMITTLUNG: FLUR 8, FLURSTÜCK 11/2	56
28.1	BAUBESCHREIBUNG.....	57
28.1.1	baulichen Nebenanlagen.....	59
29	SACHWERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 11/2	60
29.1	BODENWERTERMITTLUNG	60
29.1.1	Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK.....	60
29.1.2	Alterswertminderung.....	61
29.1.3	Sachwertberechnung.....	62
29.1.4	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	63
30	ERTRAGSWERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 11/2	64
30.1	MIETERTRÄGE.....	64
30.2	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	65
30.3	LIEGENSCHAFTSZINS.....	65
30.4	ERTRAGSWERTBERECHNUNG.....	65
30.5	ZUSAMMENFASSUNG	66
31	VERKEHRSWERT	67
31.1	BERÜCKSICHTIGUNG DER RECHTE IN ABTEILUNG II.....	68
32	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	69
33	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	70
34	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	71
35	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	72
36	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	73

1 Allgemeines

1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller/in	Antragsgegner/in
Amtsgericht Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund Tel.: 03831 257 623	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Vertreten durch Rechtsanwalt	4 Parteien (siehe Beschluss) Partei 4 vertreten durch Rechtsanwalt

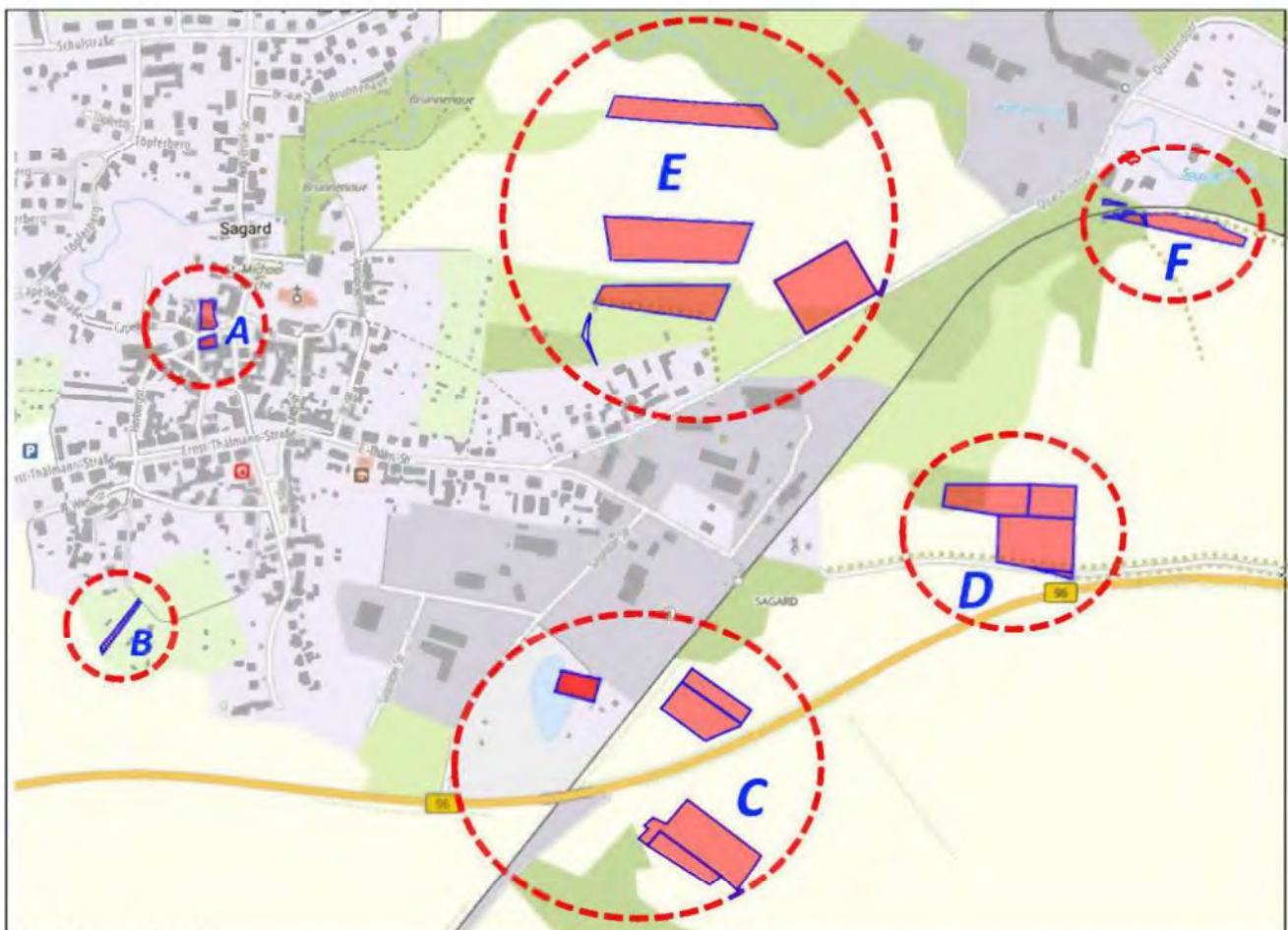
1.2 Ortsbesichtigung

- Die Ortsbesichtigung wurde am 16.09.2024 und am 17.09.2024 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Zugewen waren am 16.09.2024:
 - Antragsteller des Verfahrens
 - Antragsgegner des Verfahrens (siehe Beschluss lfd.Nr. 1)
- Das Wohnhaus und die Garagenanlage (Sagard, Kleiner Markt 2) konnte im Beisein der anwesenden Parteien vollständig besichtigt werden.
- Im Anschluss wurden im Beisein des Antragstellers der Kleingarten und die landwirtschaftlichen Flurstücke besichtigt.
- Am 17.09.2024 setzte der Gutachter die Besichtigung der landwirtschaftlichen Flurstücke ohne weitere Beteiligte fort, dieses Vorgehen wurde am 16.09.24 mit dem Antragsteller abgestimmt.
- Die unbebauten Flurstücke (Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft) wurden teilweise nur aus der Ferne besichtigt. Eine exakte Lokalisierung aller Flurstücke war aufgrund fehlender Grenzsteine nicht möglich.
- Dem Gutachter ist die Ortslage bekannt. Er schätzt ein, dass die gewonnenen Erkenntnisse für die Bewertung der unbebauten Grundstücke ausreichend sind.

2 Lage



Quelle: Wikipedia

Sagard ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Sie ist gleichzeitig Sitz des am 1. Januar 2005 neu gebildeten Amtes Nord-Rügen, zu dem weitere sieben Gemeinden gehören. Sagard bildet für seine Umgebung ein Grundzentrum. Sagard liegt rund 16 Kilometer nordöstlich von Bergen auf Rügen und sieben Kilometer westlich von Sassnitz auf der Halbinsel Jasmund. Die B 96 führt an der Ortschaft vorbei. Hier zweigt die L 30 Richtung Altenkirchen auf der Halbinsel Wittow ab. Die Gemeinde verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Stralsund–Sassnitz, von dem aus Züge der RE-Linie 9 stündlich nach Sassnitz sowie in der Gegenrichtung nach Lietzow, Stralsund und im Zweistundentakt nach Rostock fahren. Sagard grenzt an den Nationalpark Jasmund. Im Südwesten grenzt die Gemeinde an den Großen Jasmunder Bodden..

- Einwohner: 2.460 (31.Dezember 2022)
- Fläche: 29,93km²
- Amtsverwaltung: Ernst-Thälmann-Straße 37 in 18551 Sagard
-

Mikrolage

- Das Wohnhaus (Flurstück 11/2) und die Garagenanlage (Flurstück 25) befinden sich im Zentrum von Sagard (A).
- Der Kleingarten (Flurstück 154) befindet sich am südlichen Ortsrand von Sagard (B).
- Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich südlich und westlich von Sagard (C;D;E;F).

3 allgemeine Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	Für die Grundstücke sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung für den Bereich des Grundstücks	Siehe hierzu Anlage 3
Hochwasser	Die Grundstücke befinden sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Die Grundstücke befinden sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Baulasten	- Keine Baulasten für die Flurstücke 25 (Garagenanlage) und 11/2 (Wohnhaus). - Für die übrigen Grundstücke wurde im Kosteninteresse keine Baulasten abgefragt, da es sich um Grundstücke im Außenbereich handelt (Annahme: keine Baulasten).

4 Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.2 Allgemeines

Entsprechend der Entwicklungs-/Nutzungszustände kommen folgende Verfahren zur Anwendung

Flurstück 11/2	Wohnhaus	• Ertragswertverfahren • Sachwertverfahren
Flurstück 25	Garagenanlage	• Liquidationswertverfahren (Abriss wird unterstellt) • Ertragsfaktorverfahren
Flurstück 154	Kleingarten	• Vergleichswertverfahren, Vergleichsfaktorverfahren • Bruchteilswertableitung
18 Flurstücke	Landwirtschaft	• Vergleichswertverfahren

Im Folgenden werden die Marktdaten für die relevanten Nutzungsarten dargestellt.

- Im Anschluss erfolgt eine Einzelwertermittlung der Flurstücke.

5 Ackerlandflächen

Definition Ackerland

- Ackerland ist ein nachhaltig landwirtschaftlich genutzter Boden, der dem Anbau von Feldfrüchten, vor allem Getreide, Mais, Sonnenblumen, Zuckerrüben, Kürbis, Sojabohnen, Gemüse und anderen Gewächsen dient. Die Wachstumserträge sind, je nach Feldfrucht, in unterschiedlichem Ausmaß vom aktuellen Klima abhängig. Auch die jeweilige Bodenqualität spielt für die Ertragsfähigkeit eine herausragende Rolle. Die Ackerfläche beträgt in Deutschland etwa 12 Millionen Hektar.

Bodenrichtwert



Einfluss von Bonität und Flächengröße (Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht MVP 2022/23)

Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Flächengröße			
	< 5 ha	5 - 10 ha	10 - 50 ha	≥ 50 ha
2022	2,48	2,66	2,62	2,93
2021	2,47	2,56	2,72	2,86
2020	2,25	2,43	2,69	2,50
2019	2,06	2,47	2,51	2,30
2018	1,88	2,40	2,48	2,70
2017	1,93	2,27	2,57	2,41
2016	1,78	2,13	2,25	2,68

Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Bonität			
	< 30	30-39	40-49	≥ 50
2022	2,27	2,41	2,65	2,87
2021	1,94	2,55	2,74	2,93
2020	1,82	2,34	2,55	2,82
2019	1,64	2,17	2,45	2,84
2018	1,55	1,95	2,46	2,77
2017	1,56	2,06	2,34	2,89
2016	1,44	1,84	2,30	2,56

Der Sachverständige wählt folgende ca. Faktoren hinsichtlich der Flächen- und Bonitätsanpassung

- Basierend auf den Grundstücksmarktberichten und eigenen Untersuchungen

Flächengröße: 5-15 ha = 1,0		Bonität (36 bis 48) = 1,0	
Größe (ha)	Anpassungsfaktor	Ackerzahl	Anpassungsfaktor
< 5 ha	0,95	< 30	0,88
> 5-15 ha	1,00	30-35	0,94
> 15-20 ha	1,05	36-40	1,00
> 20-30 ha	1,10	41-48	1,00
>30 ha-50 ha	1,12	49-55	1,05
>50 ha	1,15	>55	1,10

5.1 Pachten Ackerland

(Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht MVP 2022/23)

Abb. 4.68: Pachtpreise für Acker- und Grünland 2021 und 2022

Land/ Landkreis	Nutzungsart	Pachten 2022					Pachten 2021	
		Summe [Mio. €]	Fläche [km²]	Verträge [Anzahl]	Preis		Preis	
					[€/ha]	[€/BP/ha]	[€/ha]	[€/BP/ha]
Bestandspachten								
M-V	Ackerland	103	3.007	k. A.	343	8,68	333	8,50
M-V	Grünland	12	760	k. A.	162	4,54	155	4,32
M-V	Acker- und Grünland	115	3.767	k. A.	306	7,88	297	7,70
Neuabschlüsse von Pachtverträgen*								
MSE	Ackerland	2,8	72	345	388	9,82	396	10,22
LRO/HRO	Ackerland	3,4	74	k. A.	454	10,84	433	10,57
VR	Ackerland	1,4	34	k. A.	415	9,87	416	9,68
NWM	Ackerland	1,5	32	272	458	9,43	471	9,89
VG	Ackerland	1,2	36	k. A.	336	9,50	319	9,13
LUP	Ackerland	1,4	42	245	339	10,14	346	9,96
MSE	Grünland	0,3	15	345	193	5,07	161	4,72
LRO/HRO	Grünland	0,4	20	k. A.	193	5,16	203	5,69
VR	Grünland	0,1	8	k. A.	161	4,87	140	4,01
NWM	Grünland	0,1	6	135	195	4,20	209	5,51
VG	Grünland	0,3	14	k. A.	177	4,89	178	4,86
LUP	Grünland	0,2	10	175	191	4,97	176	4,45

BP = Bodenpunkte, k. A. = keine Angabe

* Pachtverträge teilweise ohne Angaben zu Bodenpunkten. Daher kann der BP-Preis nur als Orientierungswert (aus einer Teilmenge heraus) ermittelt werden.

Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt

Im Gutachten geht der Gutachter methodisch wie folgt vor:

Ackerland

- Kein Pachtvertrag bzw. Pachtvertrag ist ausgelaufen: keine Anpassung
- Jährliche Pacht zwischen 250 bis 350 €/ha: keine Anpassung
- Jährliche Pacht < 250 €/ha: negative Anpassung
- Jährliche Pacht > 350 €/ha: positive Anpassung

6 Pachtverträge

Folgende Pachtverträge wurden zugereicht:

GZ	Flur	Flurstück	Größe	Nutzung	Pachtzustand	Pacht
701 K 62/23	3	62	2.090	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	37,62 €/Jahr
701 K 63/23	1	300/2	1.661	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	29,90 €/Jahr
701 K 63/23	1	301/4	3.098	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	55,76 €/Jahr
701 K 63/23	3	18	6.840	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.25	Siehe unten
701 K 63/23	3	80	97	Landwirtschaft	Nicht verpachtet	
701 K 63/23	3	84	2.119	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	38,14 €/Jahr
701 K 63/23	3	85	221	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	3,98 €/Jahr
701 K 63/23	3	86	96	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	1,73 €/Jahr
701 K 63/23	5	25	4.996	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.25	Siehe unten
701 K 63/23	7	81	1.184	Landwirtschaft	Nicht verpachtet	
701 K 63/23	7	154	365	Kleingarten	Nicht verpachtet	
701 K 64/23	5	29	7.818	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.25	Siehe unten
701 K 64/23	5	31	4.598	Landwirtschaft	Endet zum 31.12.28	250 €/Jahr
701 K 64/23	5	48	214	Landwirtschaft	Nicht verpachtet	
704 K 65/23	1	269	5.735	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	103,23 €/Jahr
704 K 65/23	1	270	235	Verkehrsfläche	Nicht verpachtet	
704 K 65/23	1	319	5.940	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	106,92 €/Jahr
704 K 65/23	1	320	1.588	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	28,58 €/Jahr
704 K 65/23	3	61	3.190	Landwirtschaft	Endet zum 30.09.24	57,42 €/Jahr
704 K 65/23	8	25	256	Garagenanlage	Nicht verpachtet	
704 K 65/23	8	11/2	581	Wohnhaus	Nicht verpachtet	



Pächter 1: Der Pächternamen wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

- Der Pachtvertrag ist zum 30.09.2024 ausgelaufen und wurde noch nicht verlängert



Pächter 2: Der Pächternamen wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

- Pacht gesamt: 190 €/ha; Gesamt 369,28 €/Jahr, Vertrag läuft bis 30.09.2025



Pächter 3: Der Pächternamen wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

- Pachtvertrag von 1993; aktuelle Pacht 250 €/Jahr (= 550 €/ha)



Nicht verpachtet (Eigennutzung, leerstehend oder nicht bewirtschaftet)

- Unterschiedliche Nutzungen

7 Grünlandflächen

Definition Grünland

Grünland im Sinne der Grünlandlehre ist Grasland, das viele Funktionen erfüllt. Hierzu gehören vor allem Bodenschutz, Kohlenstoffspeicherung, die Beheimatung von Wildtieren und seine Funktion als Weideland. Darüber hinaus dient Grünland in bestimmten Ausprägungsformen auch der Erholung der Bevölkerung.

Soweit die ökonomische Qualität von Grünland Betrachtungsgegenstand ist, liefert ein Grünlandschätzungsrahmen eine Beurteilungsgrundlage. Unterschieden wird dabei zwischen verschiedenen Bodenarten (Sand, lehmiger Sand, Lehm, Ton, Moor). Ihnen zugeordnet sind bestimmte Zustandsstufen, sowie Klimastufen (nach durchschnittlicher Jahreswärme) und Wasserstufen, die die Wasserverhältnisse (von sehr trockenen, dünnen Lagen bis hin zu nassen, sumpfigen Lagen mit Staunässe) wiedergeben. Aus den Bewertungen durch die Kenngrößen des Grünlandschätzungsrahmens lassen sich, ähnlich wie bei Ackerflächen, Ertragskennzahlen ableiten, die zur Wertermittlung herangezogen werden können.

Extensiv genutztes Grünland (z.B. Weideland) kann auch die Funktion einer ökologischen Ausgleichsfläche übernehmen.

Auszug aus dem Dauergrünlanderhaltungsgesetz

§ 2 Umwandlungsverbot für Dauergrünland

Dauergrünlandflächen dürfen nicht in Ackerland umgewandelt werden. Dauergrünland, das zwischen dem 22. November 2012 und dem 29. Dezember 2012 umgewandelt wurde, muss unverzüglich wiederhergestellt werden. Ein Umbruch von Dauergrünland mit unverzüglicher Neuansaat von Grünland gilt nicht als Umwandlung gemäß Satz 1. Weitergehende bodenschutz-, naturschutz- und wasserrechtliche Bestimmungen sowie die Regelungen zur 1. und 2. Säule der Gemeinsamen Agrarpolitik bleiben unberührt.

§ 6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft und am 31. Dezember 2020 außer Kraft.

Mit dem dritten Gesetz zur Änderung des Dauergrünlanderhaltungsgesetzes - Mecklenburg-Vorpommern - vom 18. Februar 2019 wurden die Wörter "und am 31. Dezember 2020 außer Kraft" gestrichen.

- Demzufolge ist das Umwandlungsverbot nach wie vor in Kraft.

7.1 Marktdaten aus dem Landkreis Vorpommern-Rügen



7.1.1 Einfluss der Bonität und der Größe

Einfluss von Bonität und Flächengröße (Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht MVP 2022/23)

Abb. 4.65: Kaufpreise Grünland nach Größenklassen					Abb. 4.63: Kaufpreise Grünland nach Bonitätsklassen				
Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Flächengröße				Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Bonität			
	< 5 ha	5 - 10 ha	10 - 50 ha	≥ 50 ha		< 30	30-39	40-49	≥ 50
2022	0,95	0,97	1,21	1,13	2022	0,97	0,93	0,98	1,26
2021	1,04	1,02	1,03	0,94	2021	0,98	1,00	1,07	1,32
2020	0,98	0,96	1,04	0,95	2020	1,01	0,99	0,95	1,08
2019	0,87	0,9	0,97	0,73	2019	0,84	0,85	0,90	1,25
2018	0,87	0,99	1,09	0,81	2018	0,86	0,85	0,98	0,93
2017	0,8	0,83	1,13	1,07	2017	0,78	0,84	0,83	0,92
2016	0,78	0,97	0,92	0,9	2016	0,69	0,81	0,85	1,01

Anpassung bezüglich der Größe

- Dem Bodenrichtwert von 0,99 €/m² liegt eine mittlere Größe von 25.500 m² zu Grunde (Größenklasse < 5 ha).
- In der Größenklasse < 5 ha bis 10 ha nimmt der Gutachter keine Größenanpassung vor. Erst ab ca. 10 ha ist eine Größenanpassung erforderlich.

Anpassung bezüglich der Bonität

- Dem Bodenrichtwert liegt eine Bonität von 38 Grünlandpunkten zu Grunde.
- Einen signifikanten Einfluss der Bonität in der Größenklasse <30 bis 50 Grünlandpunkte lässt sich nicht nachweisen.

Seite 88 des Landesgrundstücksmarktberichtes 2022/23

Für die Auswertung der Verkäufe von **Grünland** wurden 409 Kauffälle aus 2021 und 311 Kauffälle aus dem Jahre 2022 herangezogen. Acht Kauffälle unter 0,25 €/m² und sieben Kauffälle über 6,00 €/m² entfallen davon im Jahr 2021 als offensichtliche Ausreißer. Es verbleiben 394 verwertbare Kauffälle im Jahr 2021. Im Jahr 2022 entfallen aus 311 Kauffällen drei unter und drei über der Ausreißerschwelle. Es verbleiben 305 Kauffälle. In beiden Auswertungsjahren hat die Bonität bis 50 Bodenpunkte keinen (gesicherten) Einfluss auf den Kaufpreis. Aus beiden Jahren liegen insgesamt nur 23 Kauffälle mit Bonitäten über 50 vor. Diese liegen überwiegend im Landkreis Nordwestmecklenburg. Landesweit ist festzustellen, dass beim Grünland kein Zusammenhang zwischen Bonität und Kaufpreis nachgewiesen werden kann. Dies entspricht auch den Auswertungsergebnissen mehrerer Gutachterausschüsse in den Landkreisen.

8 Waldflächen

8.1.1 Allgemeines

Nach §2 Bundeswaldgesetz: Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

- Nicht als Wald zu bezeichnen sind im Sinne des Gesetzes Grundflächen, an denen Baumarten zum Zweck der baldigen Holzentnahmen angepflanzt werden und deren Bestände eine Umtriebszeit von nicht mehr als 20 Jahre umfassen (Kurzumtriebsplantagen).
- Kein Wald sind außerdem Flächen mit Baumbestand, die dem Abbau von landwirtschaftlichen Produkten dienen (man spricht hier auch von agroforstlicher Nutzung)
- Ebenfalls als kein Wald zu bezeichnen sind in der Flur liegende oder in bebauten liegende Flächen (meist < 2000 m²), die mit einzelnen Baumreihen, Baumgruppen oder auch Hecken bestockt sind oder als Baumschulen eingesetzt werden.

Der Waldwert kommt durch den Preis zustande, der am Stichtag der Wertermittlung im normalen Geschäftsverkehr (wie *Verkehrswertdefinition*) erzielt worden wäre.

Der Waldwert (Verkehrswert nach § 194 BauGB) besteht aus folgenden fiktiven Einzelbestandteilen:

- Waldbodenwert
- Waldbestand

Waldbodenwert

- Um den Waldbodenwert zu ermitteln, wird der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zu erzielende Preis als Basis verwendet. Dabei sind die Waldbodenpreise zu berücksichtigen, die mit dem Verkauf von vergleichbaren Waldflächen (Funktion, Lage, Flächenform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Ertragsfähigkeit) erzielt worden sind.
- Separate Vergleichs- oder Richtwerte für Waldboden weisen in Deutschland nur wenige Gutachterausschüsse aus. Das liegt vornehmlich an den aktuellen Kaufverträgen, die auf Grund von veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen nur noch recht selten den Kaufpreis für Boden und Bestand separat ausweisen. Hilfsweise von landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden kann der Waldwert, wenn ein direkte Vergleichswertableitung wegen mangelnder Waldbodenpreise nicht möglich ist. Die durchschnittlichen Verhältnisse des mittleren Waldbodenpreises können regional zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis für Ackerland festgestellt ermittelt werden.
- Um die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke auszudrücken, kommt die Bodengüte einer Gemarkung zum Einsatz, die durch Ertragskennzahlen, Bodenmesszahlen bzw. Ackerzahlen (AZ) gekennzeichnet wird. Die Vergleichspreise für Ackerland lassen sich auch als €/AZ (15.000 €/ha bei AZ 60 entspricht so 250 €/AZ) darstellen.

Vom jeweiligen Standort abhängig ist die Ertragsfähigkeit forstwirtschaftlich genutzter Böden. Konkret geht es um die jeweilige Stamm-Standortgruppe, der jeweils eine Fruchtbarkeitsziffer bzw. eine Ackerzahl zugeordnet wird, die vergleichbar ist.

Waldbestand

Um **Waldbestände** zu bewerten, gibt es unterschiedliche Methoden. Maßgeblich ist die Berücksichtigung der jeweils aktuell vorliegenden Gegebenheiten des Waldgrundstücksmarktes. Um die differenzierten Voraussetzung methodisch zu ermitteln, kann folgendermaßen vorgegangen werden:

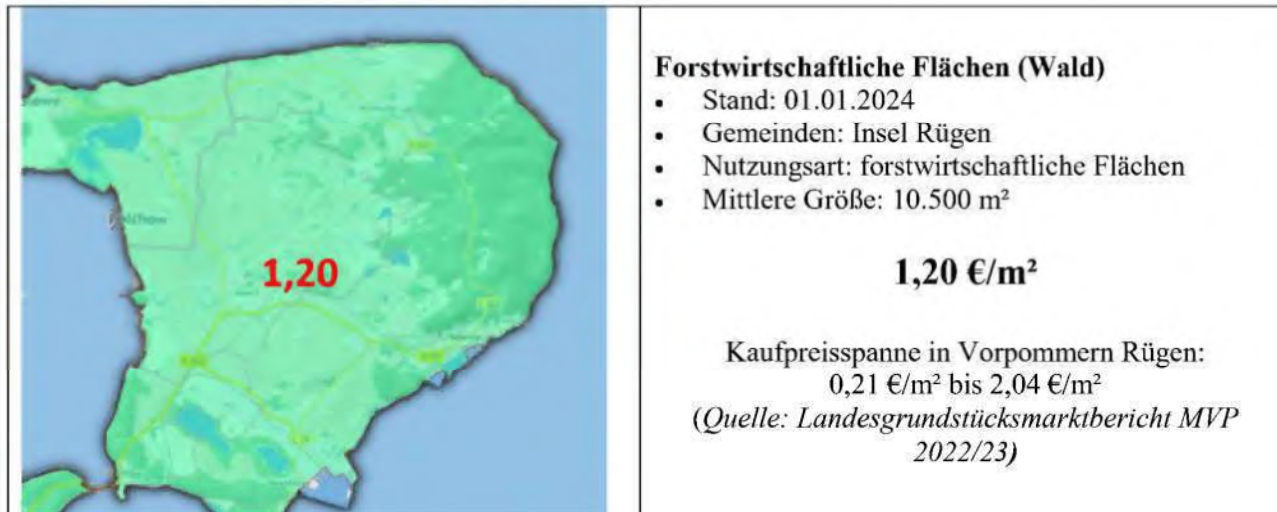
- Als Bestandwert des Abtriebswertes (holzerntekostenfreier Abtriebserlös) werden **Waldbestände** ermittelt, wenn die Umtriebszeit erreicht oder überschritten ist.
- Für jüngere **Waldbestände** gilt, dass der Bestandeserwartungswert auf der Grundlage von Alterswertfaktoren zu ermitteln ist. Die Art der Wertermittlung beruht auf degressiven und linearen Funktionen, die die Fertigstellung der Kultur bis zum Erreichen der Umtriebszeit betreffen. Man nennt diese Verfahrensweise auch die Bestandswerte nach *Blume*.
- Jungwüchse und Kulturen werden in Anlehnung an das Sachwertverfahren mit den Herstellungskosten (Kultur- oder Bestandsbegründungskosten) bewertet, wobei der Zeitpunkt der Wertermittlung maßgeblich ist.
- Um eine Vereinfachung zu erzielen, werden große Waldbewirtschaftungseinheiten bzw. Forstbetriebe im Ertragswertverfahren auf die Grundlage der durchschnittlichen, jährlichen Erträge aus Jagdwirtschaft, Holzverkauf und der Nebennutzung bewertet.

Die Waldwertberechnung ist vornehmlich von Holzpreisen abhängig, die am Markt erzielt werden können und Schwankungen unterliegen.

8.1.2 Markdaten Waldflächen

Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (Quelle: Gutachterausschuss des Landkreises Vorpommern-Rügen)

- <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Kataster-und-Vermessung/Gutachterausschuss/Bodenrichtwerte/>



8.1.3 Weitere Marktdaten

Orientierungswert für Ödland, Unland und Wasserflächen = 0,20 €/m²

- Stand 01.01.2024
- Gilt für Landkreis Vorpommern-Rügen

9 Wertermittlung: Flur 3, Flurstück 62



Flurstück 62

- Größe: 2.090 m²
- Rechteckiger Zuschnitt
- Lehmiger Sand und anlehmiger Sand
- Ackerzahl zwischen 37 und 44
- Leichte Hanglage
- Günstige Bewirtschaftungsbedingungen
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2024 und wurde noch nicht verlängert



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40005: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		872 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/44	1.419 m ²	624 EMZ
	SI3D 39/37	671 m ²	248 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	2.090 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 62 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 62

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl zwischen 37 und 44
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Gesamt gerundet	2,61	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,61	
Größe in m²	2.090	Flurstück 62
Bodenwert in €	5.454,90	
gerundet	5.500 €	Gerundet auf volle 100 €

10 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 300/2



Flurstück 300/2

- Größe: 1.661 m²
- Rechteckiger Zuschnitt
- Lehmiger Sand und anlehmiger Sand
- Ackerzahl 45
- leichte Hanglage zwischen Bahnschiene und B96
- mittlere Bewirtschaftungsbedingungen
- an nordwestlicher Grenze tlw. bewaldet (ca. 130 m²)
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2024 und wurde noch nicht verlängert



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40004: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		748 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/45	1.635 m ²	736 EMZ
	SL4D 47/45	26 m ²	12 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	1.661 m ²	

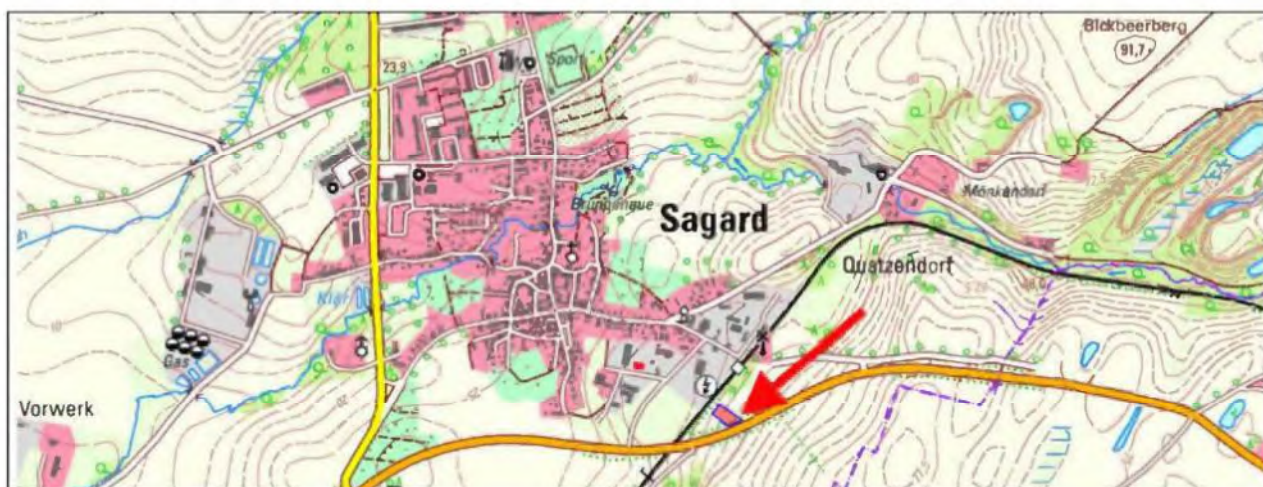


- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 300/2 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 300/2

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl 45
Bewirtschaftungsbedingungen	0,97	• Mittel • leichte Hanglage zwischen Bahnschiene und B96 • an nordwestlicher Grenze tlw. bewaldet (ca. 130 m²)
Pachthöhe Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Gesamt gerundet	2,53	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,53	
Größe in m²	1.661	Flurstück 300/2
Bodenwert in €	4.202,33	

11 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 301/4



Flurstück 301/4

- Größe: 3.098 m²
- parallelogrammförmiger Zuschnitt
- Lehmiger Sand und anlehmiger Sand
- Ackerzahl zwischen 43 und 45
- leichte Hanglage zwischen Bahnschiene und B96
- mittlere Bewirtschaftungsbedingungen
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2024 und wurde noch nicht verlängert



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40004: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		1368 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/45	1.790 m ²	806 EMZ
	SL4D 47/43	1.308 m ²	562 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	3.098 m ²	

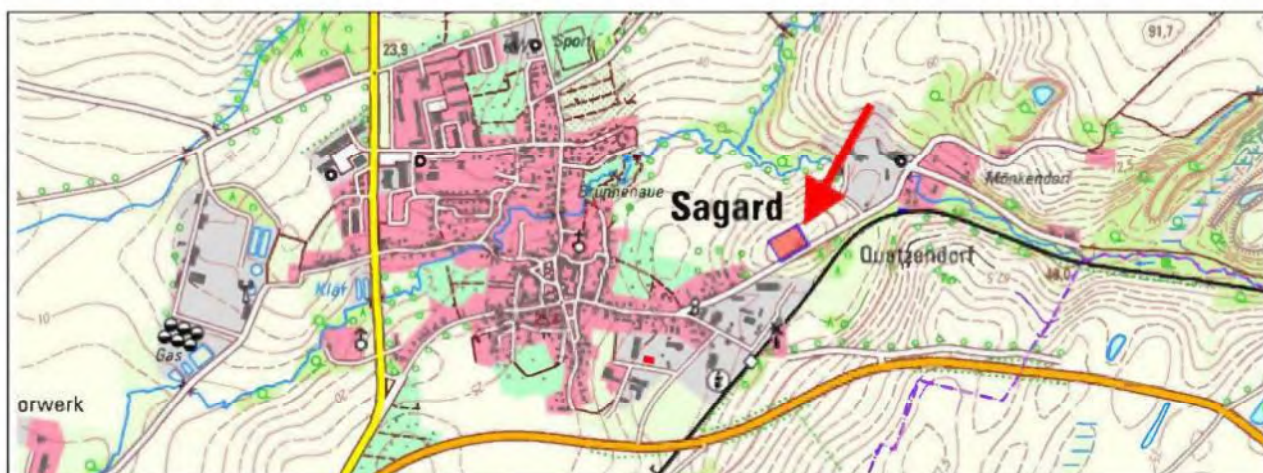


- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 301/4 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 301/4

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl 43 bis 45
Bewirtschaftungsbedingungen	0,98	• Mittel • leichte Hanglage zwischen Bahnschiene und B96
Pachthöhe Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Gesamt gerundet	2,56	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,56	
Größe in m²	3.098	Flurstück 301/4
Bodenwert in €	7.930,88	

12 Wertermittlung: Flur 3, Flurstück 18



Flurstück 18

- Größe: 6.840 m²
- Rechteckiger Zuschnitt
- Lehmiger Sand und anlehmiger Sand
- Ackerzahl zwischen 37 und 44
- Welliges Profil
- Günstige Bewirtschaftungsbedingungen
- Ca. 1.000 m² Grünland, 5.840 m² Ackerland
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2025



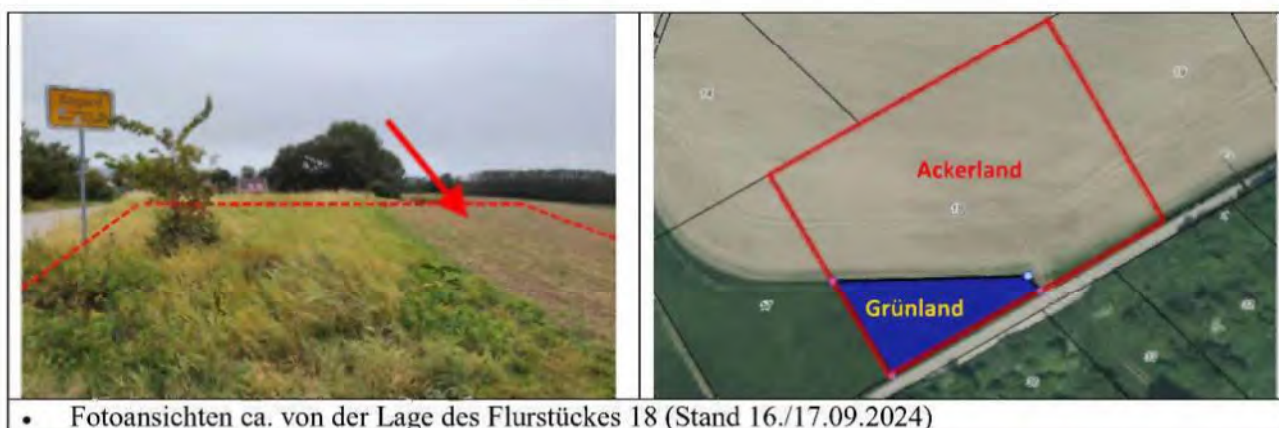
Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40052: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		2867 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/44	4.616 m ²	2031 EMZ
	SI3D 40/37	1.786 m ²	661 EMZ
	IS3D 44/40	438 m ²	175 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	6.840 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 18 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 18 (Ackerlandfläche)

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl zwischen 37 und 44
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	0,99	• Niedrige Pacht
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag endet zum 30.09.2025
Gesamt gerundet	2,59	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,59	
Größe in m²	5.840	Flurstück 18 (Ackerflächenteil)
Bodenwert in €	15.125,60	

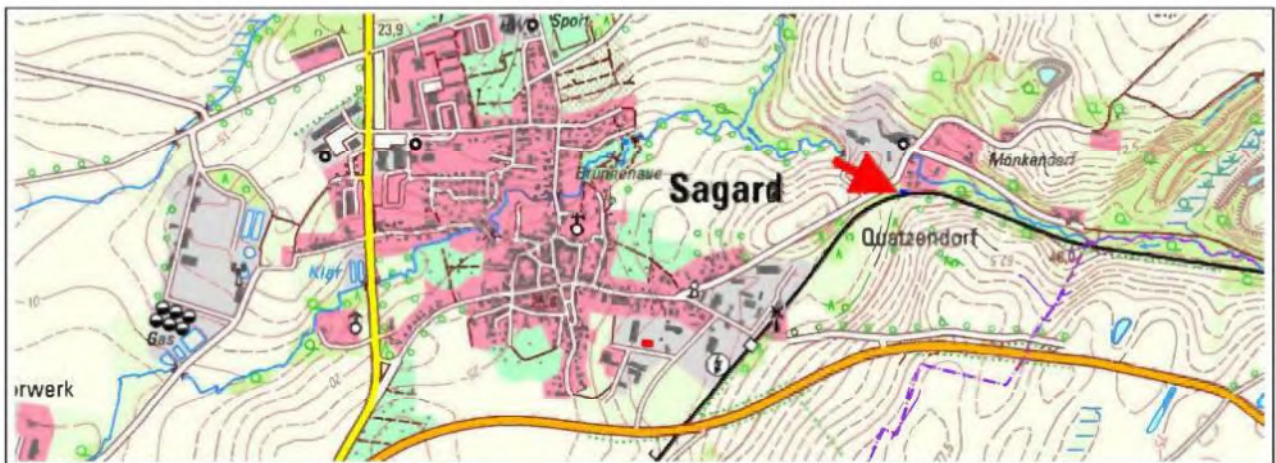
Den verbleibenden Teil (1.000 m²) bewertet der Gutachter pauschal mit:

- Grünlandwert
- = **0,99 €/m²**

Zusammenfassung Flurstück 18

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Ackerland	5.840	2,59	15.125,60
Teilfläche II	Grünlandfläche	1.000	0,99	990,00
Gesamt		6.840		16.115,60

13 Wertermittlung: Flur 3, Flurstück 80



Flurstück 80

- Größe: 97 m²
- Dreieckiger Zuschnitt
- nicht verpachtet
- Baum- und Buschgruppen
- Tlw. verwildert



Auszug aus dem Feldblockkataster: nicht erfasst

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		43 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/44	97 m ²	43 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche	97 m ²	



- Fotoansicht ca. von der Lage des Flurstückes 80 (Stand 16./17.09.2024)

- Achtung: Das Grundstück konnte nur ungefähr lokalisiert werden.

Wertung

- Das Grundstück könnte als Arrondierungsfläche für das angrenzende ländliche Gehöft (Flurstücke 19/1, 19/3 und 18) dienen

Bodenrichtwert „Quatzendorf“ Außenbereich 01.01.2022:

50 €/m²

Bruchteilswert

5 %

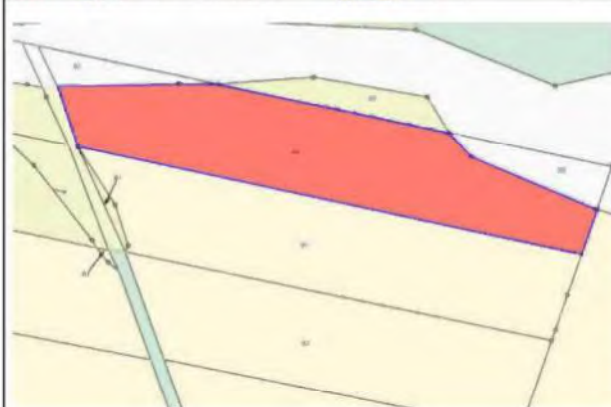
Bodenwert

2,50 €/m²

Zusammenfassung Flurstück 80

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
Flurstücke 80	Arrondierungsfläche	97	2,50	242,50
Gesamt		97		242,50

14 Wertermittlung: Flur 3, Flurstück 84



Flurstück 84

- Größe: 2.119 m²
- Unregelmäßiger Zuschnitt
- lehmiger Sand
- Ackerzahl 44
- leichte Hanglage, welliges Profil
- mittlere Bewirtschaftungsbedingungen
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2024 und wurde noch nicht verlängert
- Ca. 560 m² Grünflächenanteil mit Baum- und Buschgruppe, ca. 1.559 m² Ackerland



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40005: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		932 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/44	2.119 m ²	932 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	2.119 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 84 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 84 (Ackerlandfläche)

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl 44
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Gesamt gerundet	2,61	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,61	
Größe in m²	1.559	Flurstück 84 (Ackerflächenteil)
Bodenwert in €	4.068,99	

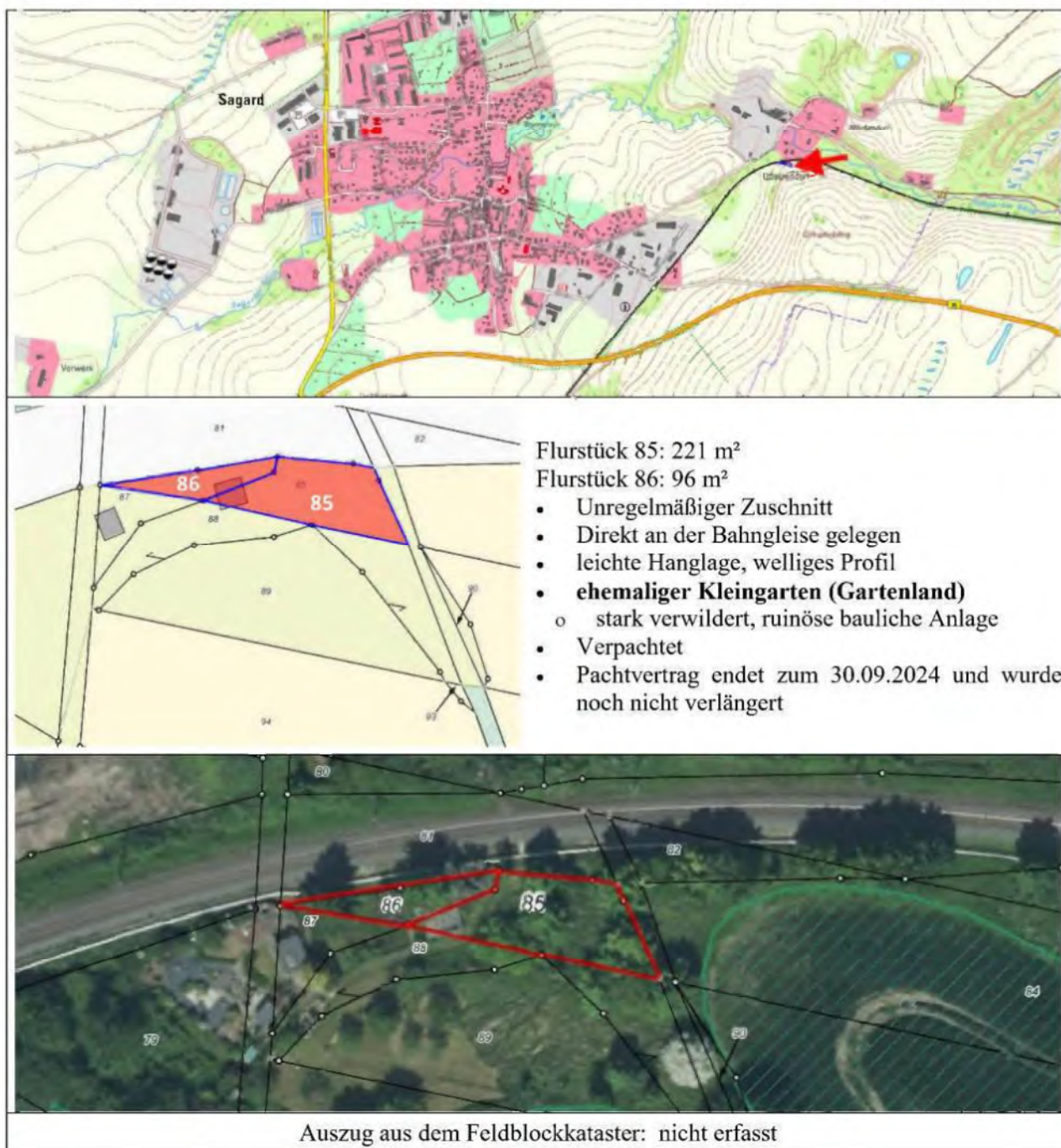
Den verbleibenden Teil (560 m²) bewertet der Gutachter pauschal mit

- Grünlandwert
- = **0,99 €/m²**

Zusammenfassung Flurstück 84

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Ackerland	1.559	2,61	4.068,99
Teilfläche II	Grünlandfläche, tlw. bewaldet	560	0,99	554,40
Gesamt		2.119		4.623,39

15 Wertermittlung: Flur 3, Flurstücke 85 und 86



Sagard Flur 3 Flst. 85 (Flurstückskennzeichen 13311500300085)

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		97 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/44	221 m ²	97 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Gartenland	221 m ²	

Sagard Flur 3 Flst. 86 (Flurstückskennzeichen 13311500300086)**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		42 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/44	96 m ²	42 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Gartenland	96 m ²	



• Fotoansichten ca. von der Lage der Flurstücke 85 und 86 (Stand 16./17.09.2024)

Pauschalisierte Einschätzung

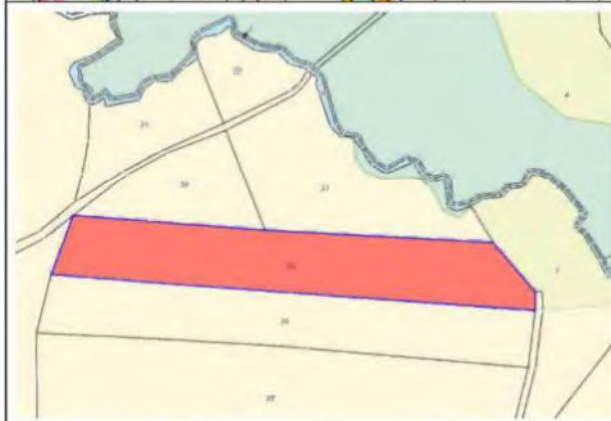
- o aufgebener Kleingarten, stark verwildert
- o ruinöse bauliche Anlage (ohne Wert)
- o möglicherweise Arrondierungsfläche für den westlich angrenzenden Kleingarten
- o Bodenwert: 2,50 €/m² (siehe auch Flurstück 80)
- o Last in Abt II: lastend auf Flurstück 85

2	1	Eigentümer ist verpflichtet, das Flurstück 85 als Wirtschaftsweg liegen zu lassen und den hinterliegenden Besitzern die Überfahrt zu gestatten. Eingetragen am 11. Februar 1897 und umgeschrieben am 5. März 1998.
---	---	--

Zusammenfassung Flurstücke 85 und 86

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Flurstück 85	Gartenland	221	2,50	552,50
Flurstück 86	Gartenland	96	2,50	240,00
	Bauliche Anlage			0.00
Gesamt		317		792,50
Minderung durch das Recht Grundbuch von Sagard Blatt 2668, Abt. II lfd. Nr. 2				-50 €

16 Wertermittlung: Flur 5, Flurstück 25



Flurstück 25

- Größe: 4.996 m²
- Rechteckiger Zuschnitt
- Lehmiger Sand und anlehmiger Sand
- Ackerzahl zwischen 41 und 46
- Welliges Profil
- Günstige Bewirtschaftungsbedingungen
- Ca. 500 m² Grünland, 4.496 m² Ackerland
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2025



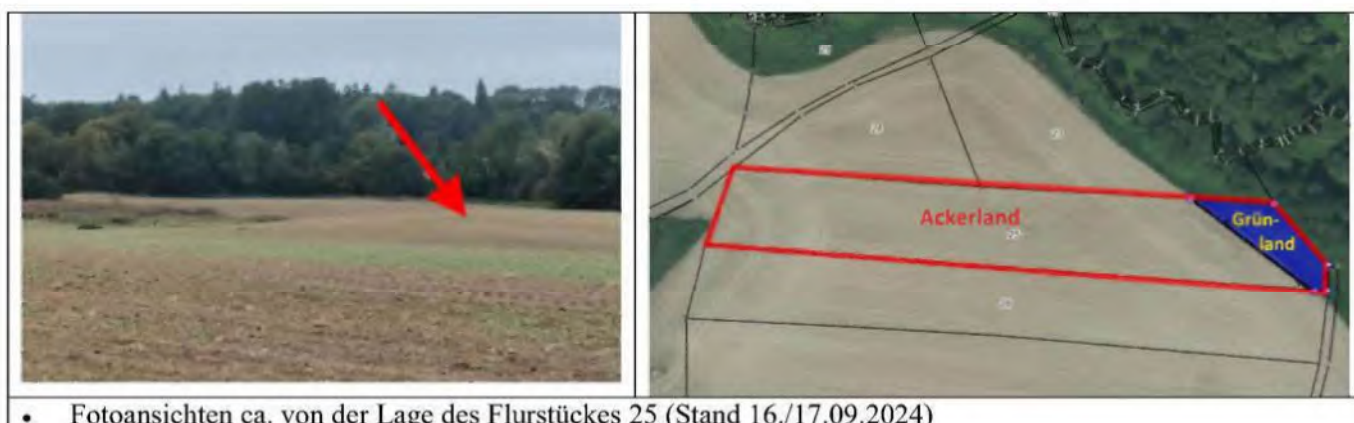
Auszug aus dem Feldblockkataster
nicht erfasst



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		2128 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	sLSD 48/41	2.512 m ²	1030 EMZ
	SL4D 49/44	1.736 m ²	764 EMZ
	IS3D 48/46	399 m ²	184 EMZ
	IS3D 48/43	349 m ²	150 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	4.996 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 25 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 25 (Ackerlandfläche)

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl zwischen 41 und 46
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	0,99	• Niedrige Pacht
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag endet zum 30.09.2025
Gesamt gerundet	2,59	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,59	
Größe in m²	4.496	Flurstück 25 (Ackerflächenteil)
Bodenwert in €	11.644,64	

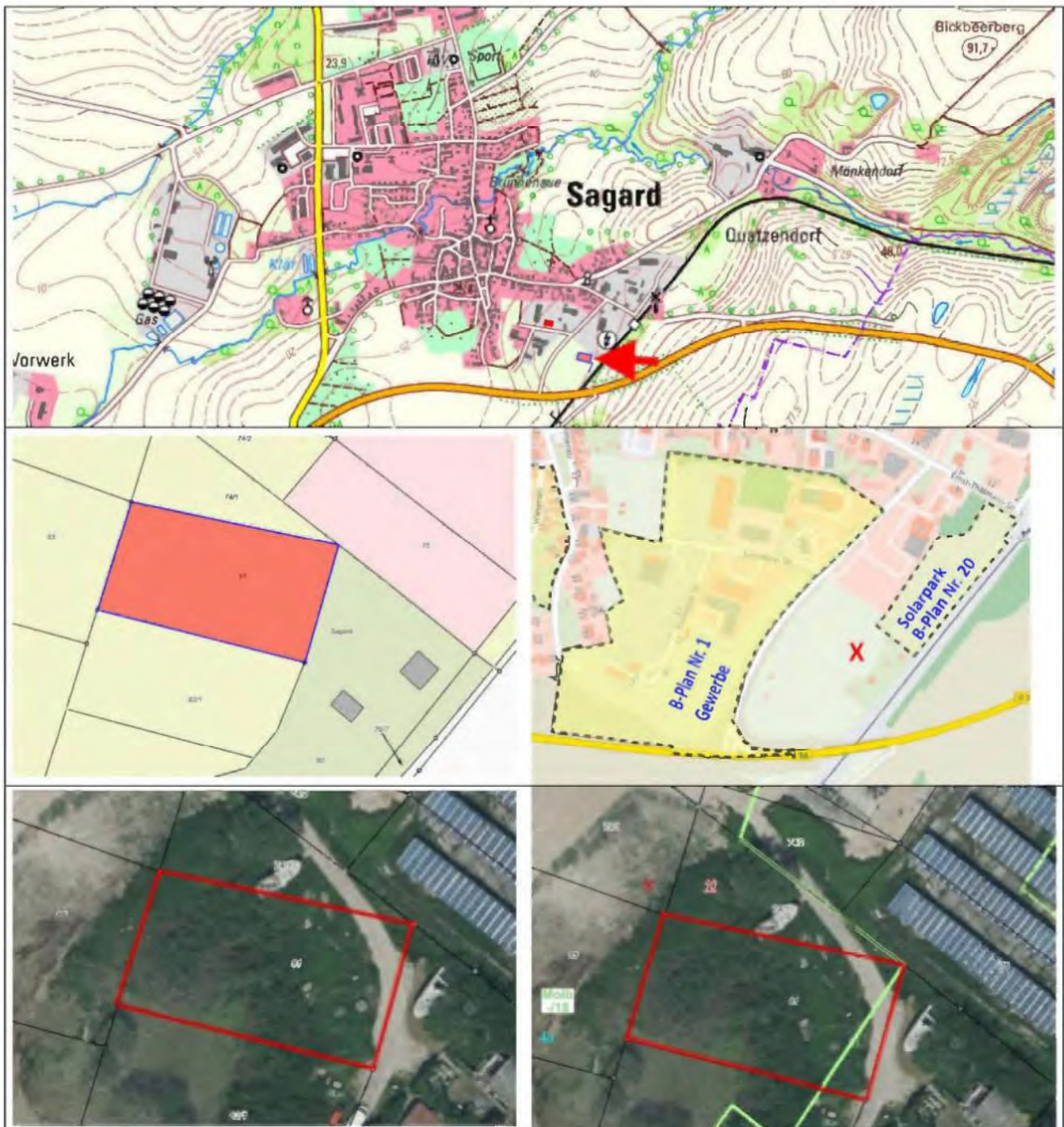
Den verbleibenden Teil (500 m²) bewertet der Gutachter pauschal mit

- Grünlandwert
- = **0,99 €/m²**

Zusammenfassung Flurstück 25

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Ackerland	4.496	2,59	11.644,64
Teilfläche II	Grünlandfläche	500	0,99	495,00
Gesamt		4.996		12.139,64

17 Wertermittlung: Flur 7, Flurstück 81



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40052: **Ackerland**

Amtliche Bodenschätzung

Flurstück 81

- Größe: 1.184 m²; rechteckiger Zuschnitt
- verwildert, feucht, tlw. Senke, Buschgruppen, lehmiger Sand und Moor
- Ackerzahl zwischen 18 und 45
- nördlich angrenzender Solarpark, westlich gelegenes Gewerbegebiet
- nicht Verpachtet, ungenutzt
 - Aufgrund des verwilderten Zustandes können Ablagerungen (Müll/Unrat) nicht ausgeschlossen werden, diese sind jedoch nicht sichtbar

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		244 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	Molb4 -/18 Str	1.071 m ²	193 EMZ
	IS3D 48/45	113 m ²	51 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	1.184 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 81 (Stand 16./17.09.2024)

Wertermittlung

- Mittelwert aus Grünland (0,99 €/m²) und Ödland (0,20 €)
- = **0,60 €/m²**

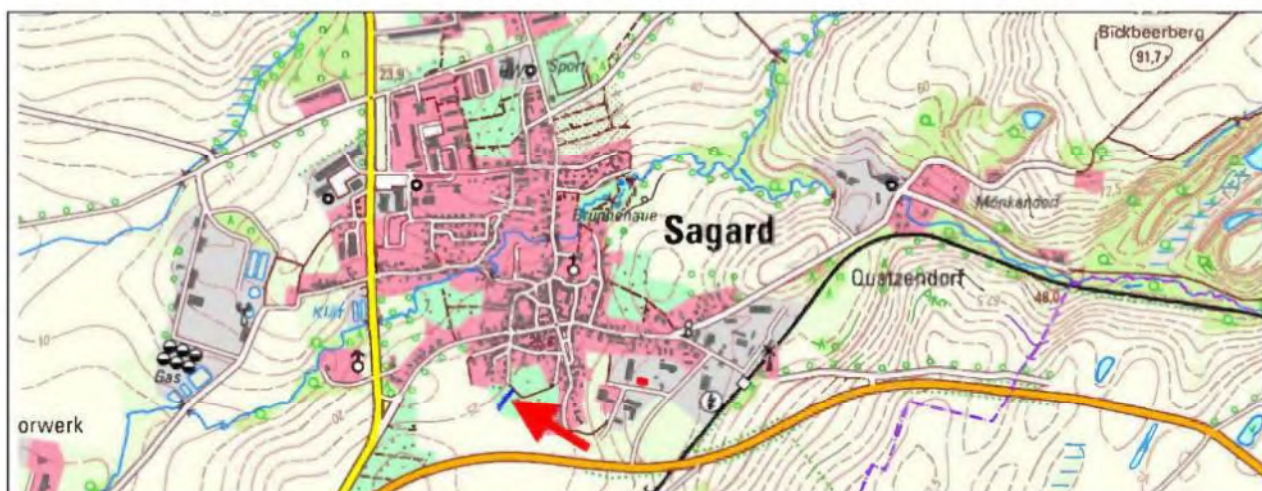
Zusammenfassung Flurstück 81

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Flurstück 81	Grünland/Ödland	1.184	0,60	710,40
Gesamt		1.184		710,40

Mögliche Ablagerungen (Unrat/Müll) sind mit diesem geringen Wertansatz hinreichend erfasst.

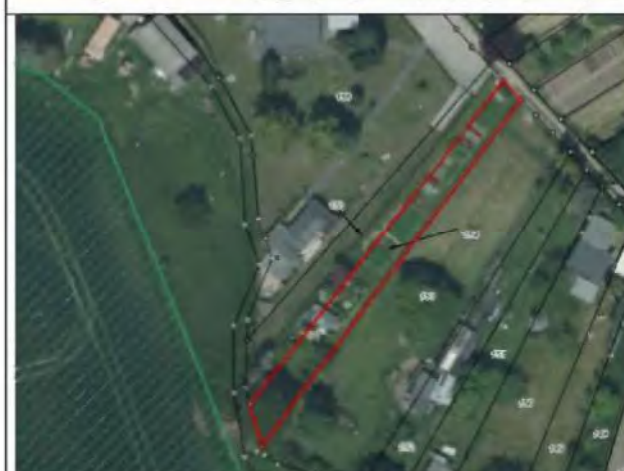
- Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden nicht erfasst.

18 Wertermittlung: Flur 7, Flurstück 154



Flurstück 154: 365 m²

- regelmäßiger Zuschnitt, langgestreckter Zuschnitt
- mittlere Länge ca. 72 m
- mittlere Breite ca. 5 m
- **Kleingarten (Gartenland)**
 - kein Kleingartenverein im Sinne des Bundeskleingartengesetzes
- Eigennutzung
- Trinkwasser- und Stromanschluss vorhanden
- bebaut mit Gartenlaube aus DDR-Zeit (ca. 2,90 m x 2,5 m) + Abstellraumanbau



Auszug aus dem Feldblockkaster: nicht erfasst

Die Laube mit Anbau auf dem Flurstück 154 überbaut das Nachbarflurstück 153

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		168 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/46	365 m ²	168 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Kleingarten	365 m ²	



• Fotoansichten ca. von der Lage der Flurstücke 154 (Stand 16./17.09.2024)

Pauschalisierte Einschätzung

- Kleingarten
- Bodenwert: 6 €/m² (ca. 10 % des Bodenrichtwertes für den Innenbereich)
- Pauschalierter Wert für die Gartenlaube: 750 €
 - Achtung: Die Gartenlaube (der Abstellraumanbau) überbaut das Nachbarflurstück 153 (laut Luftbild)

Zusammenfassung Flurstücke 85 und 86

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
Flurstück 154	Gartenland/Kleingarten	365	6,00	2.190,00
	Bauliche Anlage			750,00
Gesamt		365		2.940,00

19 Wertermittlung: Flur 5, Flurstück 29



Flurstück 29

- Größe: 7.818 m²
- parallelogrammförmiger Zuschnitt
- Lehmiger Sand und anlehmgiger Sand
- Ackerzahl zwischen 43 und 46
- Leicht welliges Profil
- Günstige Bewirtschaftungsbedingungen
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2025



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40052: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		3485 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL4D 49/44	4.521 m ²	1989 EMZ
	IS3D 48/46	2.608 m ²	1200 EMZ
	IS3D 48/43	689 m ²	296 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	7.818 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 29 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 29

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl zwischen 43 und 46
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	0,99	• Niedrige Pacht
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag endet zum 30.09.2025
Gesamt gerundet	2,59	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,59	
Größe in m²	7.818	Flurstück 29
Bodenwert in €	20.248,62	

20 Wertermittlung: Flur 5, Flurstück 31



Flurstück 31

- Größe: 4.598 m²
- Trapezförmiger Zuschnitt
- Lehmiger Sand und anlehmiger Sand
- Ackerzahl zwischen 44 und 50
- Leichte Hanglage
- normale Bewirtschaftungsbedingungen
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 31.12.2028
- Hoche Pacht
- Genutzt als Pferdekoppel



Auszug aus dem Feldblockkataster
Nicht erfasst



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		2206 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL3D 53/50	2.903 m ²	1452 EMZ
	SL4D 49/44	1.304 m ²	574 EMZ
	IS3D 48/46	391 m ²	180 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	4.598 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 31 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 31

- Das Flurstück 31 kann landwirtschaftlich als Ackerland genutzt werden.
- Die Koppel grenzt an eine ländlich geprägte Wohnbebauung entlang des Quatzendorfer Weges.
- Vergleichbare Grundstücke (Pferdekoppel, angrenzend an eine Wohnbebauung) werden oftmals über den mittleren Ackerlandpreisen gehandelt.

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl zwischen 44 und 50
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	1,03	• hohe Pacht
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag endet zum 30.09.2025
Gesamt gerundet	2,69	
Marktanpassungsfaktor	1,10	Genutzt als Pferdekoppel
Angepasster Bodenwert	2,96	
Größe in m²	4.598	Flurstück 31
Bodenwert in €	13.610,08	

21 Wertermittlung: Flur 5, Flurstück 48



Flurstück 48

- Größe: 214 m²
- unregelmäßiger Zuschnitt
- bewaldet
- nicht verpachtet
- aktuell ungenutzt



Auszug aus dem Feldblockkataster
Nicht erfasst

Sagard Flur 5 Flst. 48 (Flurstückskennzeichen 13311500500048)**Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung**

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		98 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/46	214 m ²	98 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Garten	214 m ²	
(ALKIS)			



- o Möglicherweise Arrondierungsfläche für die angrenzende Wohnbebauung entlang des Quatzendorfer Weges

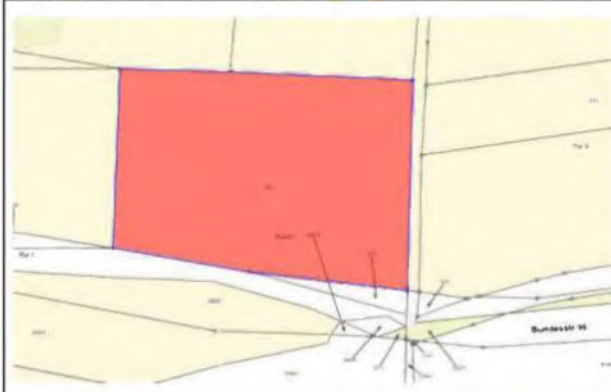
Pauschalierter Wertansatz: 2,50 €/m²

- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 48 (Stand 16./17.09.2024)

Zusammenfassung Flurstück 48

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
Flurstück 48	Gartenland, Arrondierungsfläche	214	2,50	535,00
Gesamt		214		535,00

22 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 269



Flurstück 269

- Größe: 5.735 m²
- Ca. Rechteckiger Zuschnitt (trapezförmig)
- anlehmiger Sand, Ackerzahl 46
- Leichte Hanglage
- normale Bewirtschaftungsbedingungen
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2024 und wurde noch nicht verlängert
- Ca. 5.045 m² Ackerland
- Ca. 690 m² Teil eines ländlichen Weges (Nebenweg B96) mit Bäumen am Wegesrand



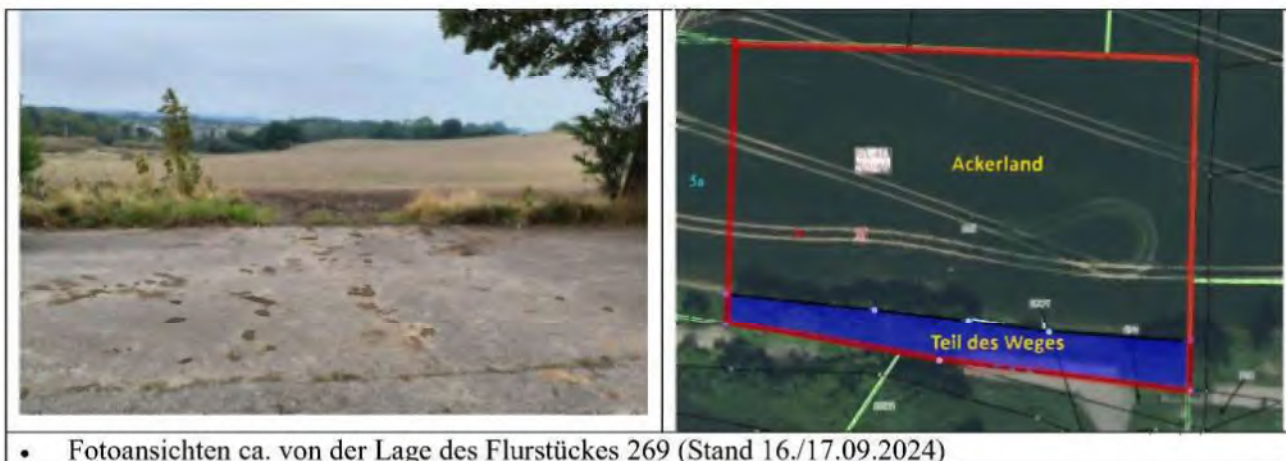
Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40005: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		2638 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL4D 50/46	5.735 m ²	2638 EMZ
Tatsächliche Nutzung (ALKIS)	Ackerland	5.735 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 269 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 269 (Ackerlandfläche)

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl 46
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Gesamt gerundet	2,61	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,61	
Größe in m²	5.045	Flurstück 269
Bodenwert in €	13.167,45	

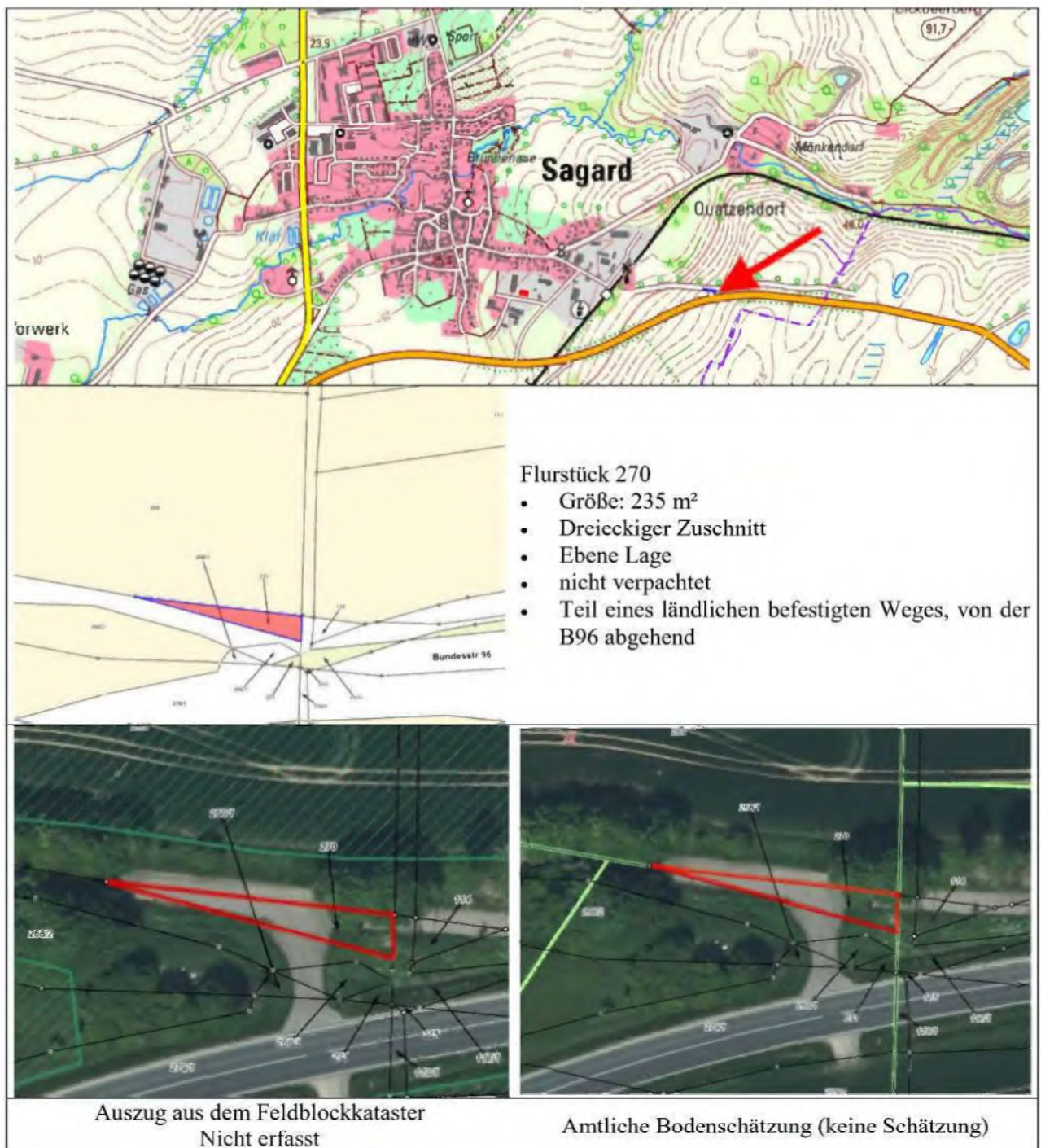
Den verbleibenden Teil (690 m²) bewertet der Gutachter pauschal mit **0,97 €/m²**

- Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022/23 MVP Seite 96 „private Wegefläche außerhalb des Siedlungsgebiets“

Zusammenfassung Flurstück 269

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Ackerland	5.045	2,61	13.167,45
Teilfläche II	Teil des Weges, Bäume am Wegesrand	690	0,97	669,30
Gesamt		5.735		13.836,75

23 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 270



Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		106 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/45	235 m ²	106 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Straßenverkehr	235 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 270 (Stand 16./17.09.2024)

Den verbleibenden Teil (690 m²) bewertet der Gutachter pauschal mit **0,97 €/m²**

- Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022/23 MVP Seite 96 „private Wegefläche außerhalb des Siedlungsgebiets“

96

4. Preisniveau und -entwicklung auf den Teilmärkten

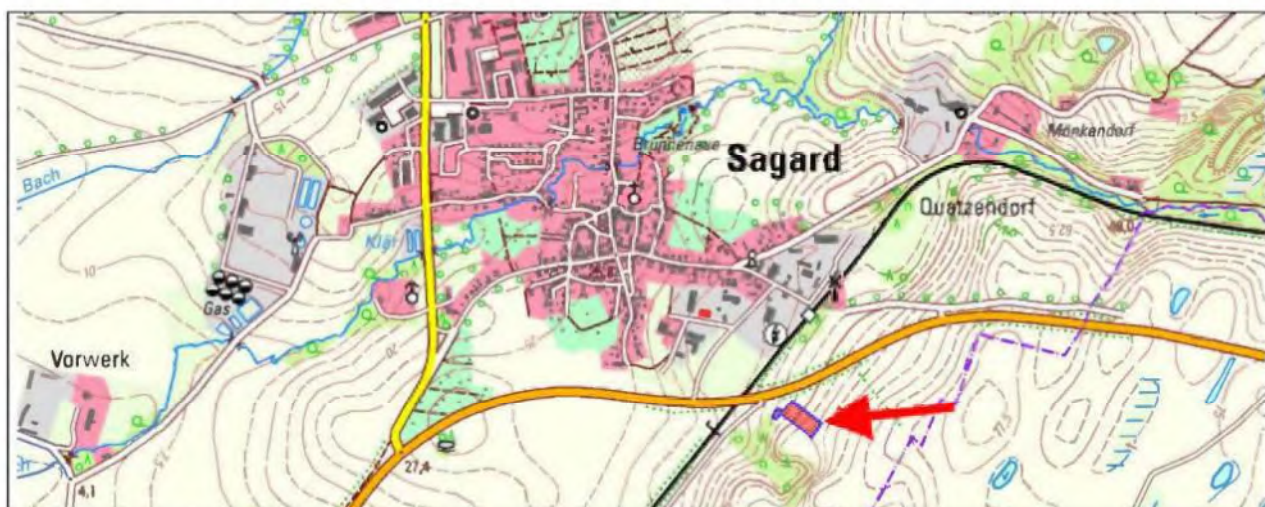
Abb. 4.73: Kaufpreisniveau ausgewählter sonstiger Flächen

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis in €/m²		Fläche in ha		Auswerte- zeitraum
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
private Verkehrsfläche						
private Wegefläche außerhalb Siedlungsgebiet	31	0,97	0,10 - 2,80	0,7	0,02 - 5	2021 - 2022

Zusammenfassung Flurstück 270

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
270	Ländliche Verkehrsfläche	235	0,97	227,95
Gesamt		235		227,95

24 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 319



Flurstück 319

- Größe: 5.940 m²
- Unregelmäßiger Zuschnitt
- Lehmiger Sand und anlehmiger Sand
- Ackerzahl zwischen 44 und 45
- Starke Hanglage südlich der B96
- mittlere Bewirtschaftungsbedingungen
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2024 und wurde noch nicht verlängert



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40110: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		2650 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/45	3.692 m ²	1661 EMZ
	SL4D 49/44	2.248 m ²	989 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	5.940 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 319 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 319

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl 44 bis 45
Bewirtschaftungsbedingungen	0,98	• Mittel • Starke Hanglage
Pachthöhe Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Gesamt gerundet	2,56	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,56	
Größe in m²	5.940	Flurstück 319
Bodenwert in €	15.206,40	

25 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 320



Flurstück 20

- Größe: 1.588 m²
- Rechteckiger Zuschnitt
- Lehmiger Sand und anlehmiger Sand
- Ackerzahl zwischen 44 und 45
- Starke Hanglage südlich der B96
- mittlere Bewirtschaftungsbedingungen
- Verpachtet
- Pachtvertrag endet zum 30.09.2024 und wurde noch nicht verlängert



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC40110: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		706 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL4D 49/44	864 m ²	380 EMZ
	IS3D 48/45	724 m ²	326 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	1.588 m ²	

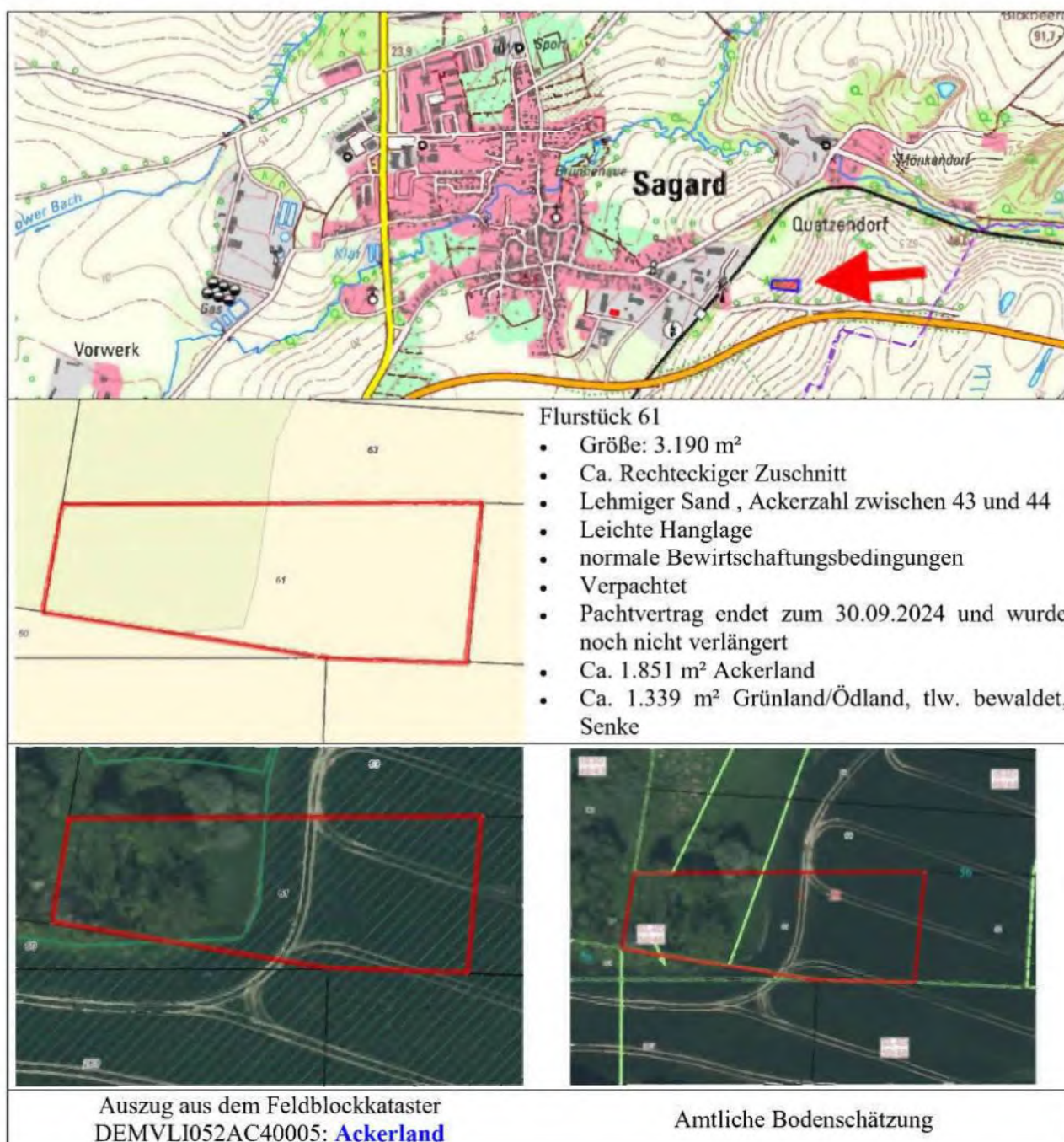


- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 302 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 320

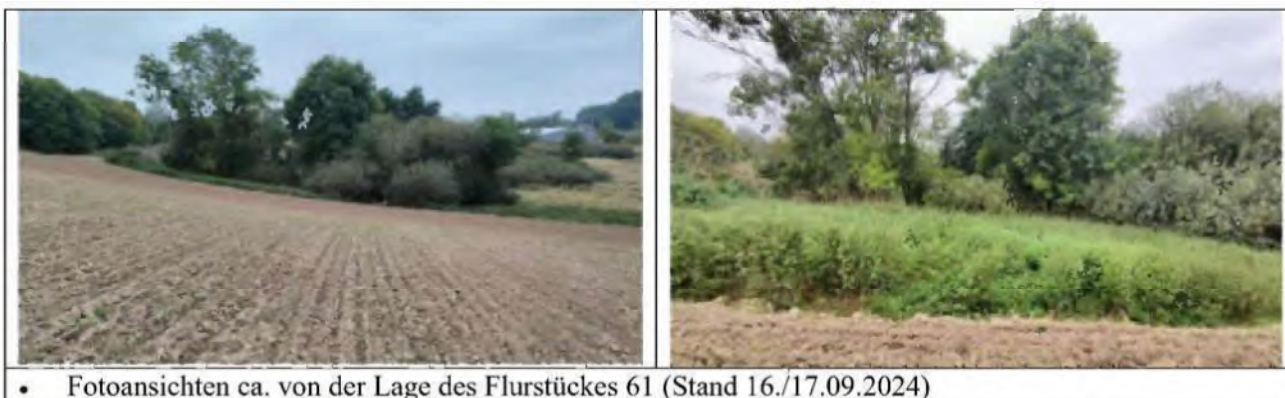
	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl 44 bis 45
Bewirtschaftungsbedingungen	0,98	• Mittel • Starke Hanglage
Pachthöhe Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Gesamt gerundet	2,56	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,56	
Größe in m²	1.588	Flurstück 320
Bodenwert in €	4.065,28	

26 Wertermittlung: Flur 3, Flurstück 61



Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		1392 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 48/44	2.059 m ²	906 EMZ
	IS3D 48/43	1.131 m ²	486 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	1.851 m ²	
(ALKIS)	Grünland	1.339 m ²	



- Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 61 (Stand 16./17.09.2024)

Anpassung Flurstück 61 (Ackerlandfläche)

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	• Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl zwischen 43 und 44
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Pachtdauer Faktor	1,00	• Pachtvertrag ist ausgelaufen
Gesamt gerundet	2,61	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,61	
Größe in m²	1.851	Flurstück 61
Bodenwert in €	4.831,11	

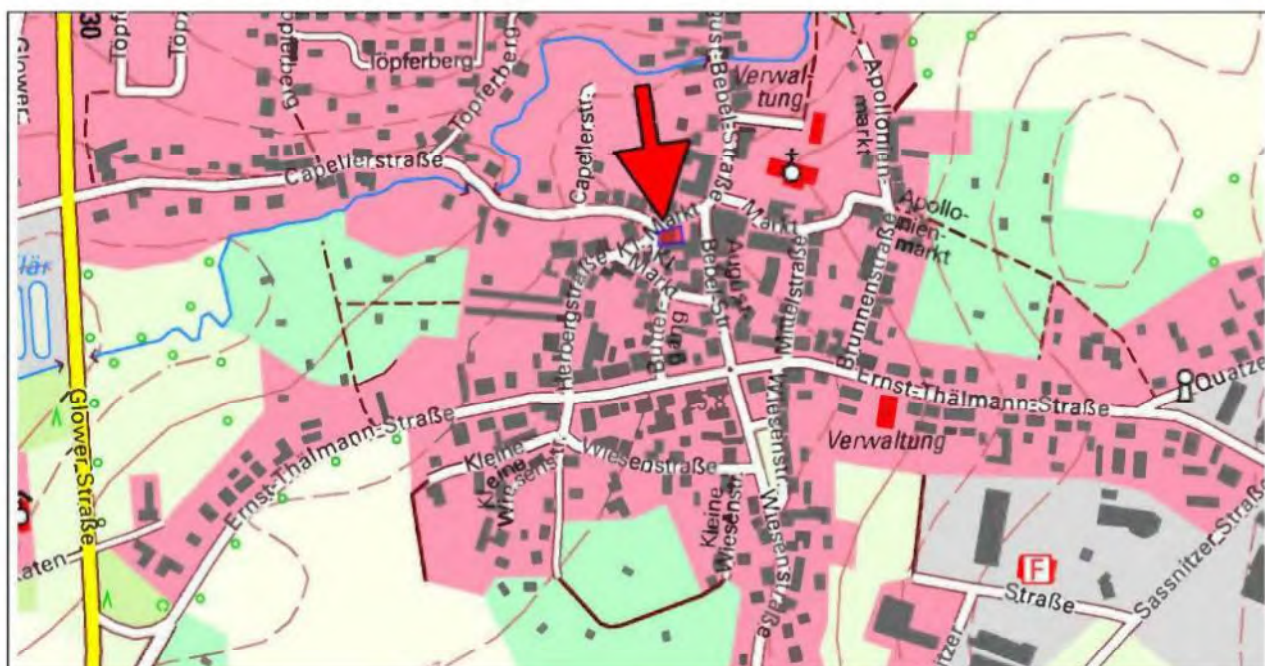
Den verbleibenden Teil (1.339 m²) bewertet der Gutachter pauschal mit

- Mittelwert aus Grünland (0,99 €/m²) und Ödland (0,20 €)
- = **0,60 €/m²**

Zusammenfassung Flurstück 61

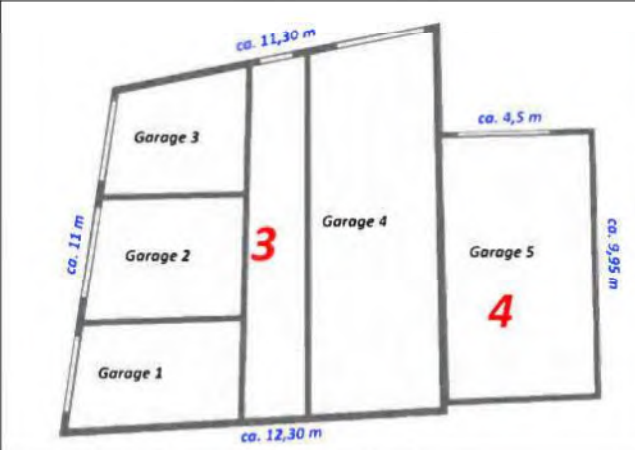
Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Ackerland	1.851	2,61	4.831,11
Teilfläche II	Grünlandfläche, Ödland, Senke, tlw. bewaldet	1.339	0,60	803,40
Gesamt		3.190		5.634,51

27 Wertermittlung: Flur 8, Flurstück 25



Flurstück 25

- Größe 256 m²
- Leichte Hanglage
- Straße „Kleiner Markt“: Natursteinpflaster, Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung
 - Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 modernisiert (ehemals Sanierungsgebiet)
- Stromanschluss vorhanden (über das gegenüberliegende Gebäude Kleiner Markt 2)
- Bebautes Grundstück
 - Bauliche Anlage 3: Garagenanlage
 - Bauliche Anlage 4: Anbau an die Garagenanlage
- Auf dem Grundstück gibt es einen Brunnen (ca. 8 m tief) laut Aussagen der Miteigentümer




Bauliche Anlagen (Garagenanlage)

- Alter geschätzt: > 100 Jahre
- Mauerwerksbau (Außenwand ca. 25 cm), 1geschossig, nicht unterkellert
- Pultdach (Neigung < 15 grd) mit Pappeindeckung
- Bebaute Fläche Gebäude 3: ca. 138,00 m² (eigenes Aufmaß Genauigkeit ca. +/- 5%)
- Bebaute Fläche Gebäude 4: ca. 44,50 m² (eigenes Aufmaß Genauigkeit ca. +/- 5%)
 - **Nutzfläche (Gebäude 3 und 4): ca. 155 m²**
- Holztore
- Einfache Bauweise, Bauschäden in vielen Gewerken
- **Nicht vermietet, Eigennutzung**

27.1 Wertermittlung

Bodenrichtwert	• 60 €/m² ◦ Stand 01.01.20222 ◦ Wohnbaufläche; Mittlere Größe 550 m²; Offene Bauweise
Korrekturfaktor 1	• + 20% • Anpassung aufgrund: ◦ Gelegen im historischen Zentrum von Sagard ◦ Mischgebiet laut Flächennutzungsplan
Korrekturfaktor 2	• + 10% • Anpassung aufgrund ◦ Gegenüber der Richtwertdefinition (550 m²) kleineres Grundstück
Korrekturfaktor gesamt	• + 30%
Angepasster Bodenrichtwert	• 60 €/m² x 1,30 = 78 €/m²
Bodenwert	• 256 m² x 78 €/m² = 19.968 € (bei freigelegtem Grundstück)

27.1.1 Liquidationswert

- Unterstellt wird der fiktive Abriss der baulichen Anlagen

Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert (unbebaut)	-	Freilegungskosten	+	Freilegungserlöse	=	Liquidationswert
						+/-
						Marktanpassung
						=
						Verkehrswert

Ermittelte Abrisskosten: ca. 30.000 €

Resümè

- Es ergäbe sich ein negativer Wert, da die Abrisskosten höher sind wie der Wert des freigelegten Grundstückes, **dies ist nicht wertgerecht.**

27.1.2 Ertragsfaktorverfahren

Der Verkehrswert kann mittels Ertragsfaktorverfahren bestimmt werden:

$$\text{Verkehrswert} = \text{Jahresrohertrag} \times \text{Ertragsfaktor}$$

Angenommene Netto-Kaltmiete in €/m ² (Monat)	o 1 €/m ²
Angenommene Netto-Kaltmiete in € (Monat)	o 155 m ² x 1 €/m ² o = 155 €
Angenommene Netto-Kaltmiete in € (Jahr)	o 1.860 €
Ertragsfaktoren • Einfacher Nutzungswert • Restnutzungsdauer <15 Jahre	o Ertragsfaktoren 7 bis 9 o Im Mittel = 8
Ertragsfaktorwert: o Enthält den Bodenwert	• 1.860 € x 7 • Gerundet 15.000 €

27.1.3 Recht in Abt. II, lfd.Nr. 3

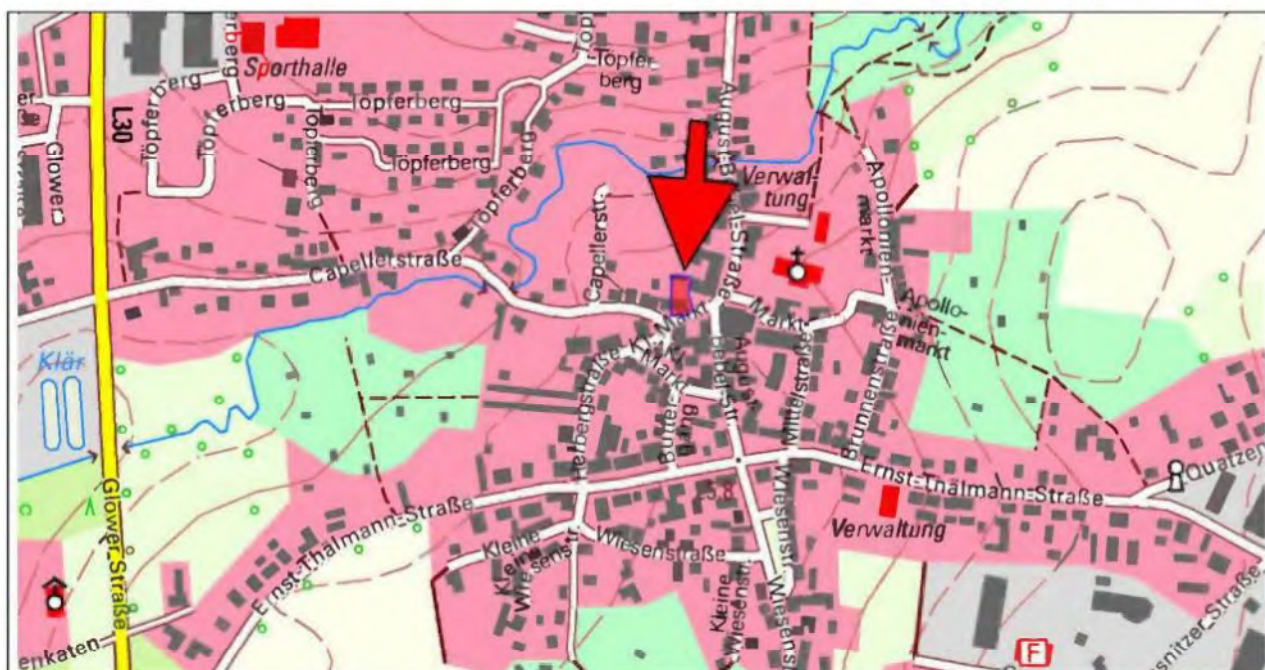
3	4	Der Kaufmann und seine Rechtsnachfolger sind verpflichtet, die aus dem Keller des nach Sagard Blatt 2290 dieses Grundbuches übertragenen Wohnhauses auf dem Hof des Stammgrundstückes sitzenden Dränagerohr daselbst zu belassen und den Abfluß des aus diesen Rohren fließenden Wasser, sowie den Abfluß des schmutzigen Wassers und des Regenwassers soweit dieses in dem auf dasselben Blatt übertragenen Garten gesammelt wird und von dem Hause abläuft, über den Hof des Stammgrundstückes zu dulden. Auf Grund des Kaufvertrages vom 16. April 1885 eingetragen am 14. April 1885 und nach Umschreibung hier eingetragen am 14. Mai 2001.
---	---	--

Der Sachverständige hat Einsicht in die Altarchivakte (Grundakte) genommen.

- Ein Lageplan, aus der die Lage des Dränagerohres ersichtlich ist, lag nicht in der Grundakte.
- **Dem Gutachter ist demnach der Leitungsverlauf unbekannt.**
- Generell sind solche Rechte (Dränagerohre) in Sagard nicht unüblich, oftmals gibt es die Dränagerohr auch nicht mehr.

Wertminderung pauschal: -200 €

28 Wertermittlung: Flur 8, Flurstück 11/2



Flurstück 11/2

- Größe 581 m²
- Leichte Hanglage
- Straße „Kleiner Markt“: Natursteinpflaster, Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung
 - Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 modernisiert (ehemals Sanierungsgebiet)
- Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektro- und Gasanschluss vorhanden
- Bebautes Grundstück
 - Bauliche Anlage 1: Wohnhaus
 - Bauliche Anlage 2: bauliche Nebenanlage (Abstellräume)

28.1 Baubeschreibung

Maßangaben, Wohn- und Nutzflächen

- Basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit ca. +/- 5%

	<u>Erdgeschoss</u> Bebaute Fläche Wohnhaus • Ca. 10,25 m x 14 m = ca. 143,50 m² Bebaute Fläche Anbau • Ca. 6,55 m x 4,20 m = ca. 27,50 m² Gesamt: ca. 171 m² Wohnung 1 (gelb umrandet) • 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, AR mit Heizung • Ca. 99,55 m² Wfl. • Nutzfläche im Anbau ca. 23 m² • + Treppenhaus (Diele)
	<u>Obergeschoss</u> Wohnung 2 (rot umrandet) • 1 Zimmer, Küche, Bad • Ca. 43,55 m² Wfl. Wohnung 3 (blau umrandet) • 2 Zimmer, Küche, Bad • Ca. 55,55 m² Wfl. Gesamtwohnfläche im OG: ca. 99,10 m²
	<u>Dachgeschoss</u> • 2 Fremdenzimmer: ca. 18 m² je Zimmer • = 36 m² Wfl. • Innenhöhe der Zimmer ca. 2,25 m Abstellraum mit Gastherme: ca. 1,35 m² • 4 Abseiten • Flur/Boden

Historie (ungefähre Darstellung, basierend auf Erkenntnissen vor Ort und Aussagen des Eigentümers)

o **Im Bauarchiv gibt es keine Bauakte zum Objekt**

- Gebäude 1: Baujahr unbekannt, Annahme 1900 bis 1920
- Teilmodernisierungen um 2001

Untersuchungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise auf einen Befall wurden nicht festgestellt.
- **Achtung: im Erdgeschoss wurde durchgetretene und wahrscheinlich verfaulte Dielung vorgefunden (z.B. im Heizungsraum), hier kann ein Verdacht auf Schwammbefall nicht ausgeschlossen werden.**

Rohbaubsubstanz (Gebäude 1)

- Teilunterkellert (ca. 18,50 m² Nfl.; Innenhöhe ca. 2,10 m, Gewölbekeller)
- Feldsteinfundament (Annahme, soweit ersichtlich)
- Gebäude 1: Außenwand: Mauerwerk + Putz (Gesamtstärke ca. 41 cm)
- Gebäude 2: Außenwand: Mauerwerk + Putz (Gesamtstärke ca. 30 cm)
- Decke EG/OG/DG: Holzbalkendecke
- Dach: teilausgebautes Satteldach (2 Zimmer), 4 Abseiten, 1 AR
 - o In 2001 erneuerte Hartendeckung (inkl. Unterspannbahn und Dämmung)
- Innenwände: massiv Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen, DG tlw. Trockenbau

Ausbaubsubstanz

- Gebäude 1: Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung (ca. von 2001)
- Gebäude 2: Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Heizung
 - o Wohnung 1: Gasetagenheizung (Viesmann-Gastherme)
 - o Wohnung 2 und 3: Gasetagenheizung (Junkers Brennwerttherme ZSBR 7-28 A 23)
 - o Konvektoren, Kupferinstallation
 - o Warmwasser dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
- Elektro: aus DDR-Zeit, (nicht nach VDE-Norm) in Teilbereichen modernisiert
- Türen: mit Futter und Bekleidung, überwiegend aus der Bauzeit
- Bad im EG (Wohnung 1)
 - o Stehendes WC und Handwaschbecken, keine Modernisierungen
- Bad im OG (Wohnung 1)
 - o Stehendes WC mit Spülkasten, Dusche, HWB, Wände halbhoch gefliest, Fußboden mit Fliesen
 - o Ca. um 2001 modernisiert
- Bad im OG (Wohnung 2)
 - o Stehendes WC mit Spülkasten, Dusche, HWB, Wände halbhoch gefliest, Fußboden Linolium
 - o Ca. um 2001 modernisiert
- Treppe: geschlossene gewendelte Holztreppeanlage aus der Bauzeit
- Fußböden: überwiegend Dielung
- Möblierung: keine
- Sonstiges: 2 Schornsteine, tlw. gibt es noch Einzelöfen (jedoch stillgelegt bzw. keine Abnahme durch Schornsteinfeger)

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- Vereinzelt Moos- und Algebefall an der Fassade (vor allem im Bereich der Gurtgesimse)
- Unzweckmäßige Raumstruktur
- Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen
- Verschleißerscheinungen an Keramik, Armaturen und Installationen
- Bad im EG mit einfachstem Standard
- Tlw. Schäden an Türzargen und Türblättern
- Tlw. ausgetretene Trittstufen an der Treppenanlage
- Nicht zeitgemäße Elektroinstallation
- Mauerwerksschäden an Innenwänden in Teilbereichen
- unebene Fußböden, tlw. erhebliche Schäden an der Dielung (Fäulnis)
- Und andere Kleinstschäden

28.1.1 baulichen Nebenanlagen

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGF zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichsfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.**

Der Ansatz eines Vergleichskostenwertes je m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

Vergleichsfaktorwert je m² EG-Bruttogrundfläche

- Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.

Bauliche Nebenanlagen

A	B	C	D
Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös	Massive Bauweise Einfacher Nutzungswert	Massive Bauweise mittlerer Nutzungswert	Massive Bauweise guter Nutzungswert
0 bis 10 €/m ²	10 bis 30 €/m ²	30 bis 60 €/m ²	> 60 bis 150 €/m ²

**Bauliche Anlage 2 (Abstellräume)**

- Bebaute Fläche ca. 16,65 m x 4,55 m = ca. 76 m²
- Mauerwerksbau
- 1 Geschoss, nicht unterkellert
- **Ansatz 20 €/m² BGF**
- **Gerundet 1.520 €**

29 Sachwertermittlung Flurstück 11/2

29.1 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

Bodenrichtwert	• 60 €/m² ◦ Stand 01.01.20222 ◦ Wohnbaufläche; Mittlere Größe 550 m²; Offene Bauweise
Korrekturfaktor 1	• + 20% • Anpassung aufgrund ◦ Gelegen im historischen Zentrum von Sagard ◦ Mischgebiet läuft Flächennutzungsplan
Angepasster Bodenrichtwert	• 60 €/m² x 1,20 = 72 €/m²
Bodenwert	• 581 m² x 72 €/m² = 41.832 €

29.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Erdgeschoss	143,50	Gerundet: 430,50 m² • Der Anbau 2 wird gesondert berücksichtigt
Obergeschoss	143,50	
Dachgeschoss	143,50	
insgesamt	430,50	

NHK 2010

- Freistehende Zweifamilienhäuser, zweigeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach, Typ 1.31

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	18	5	0	
Dach	15	0	0	15	0	
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	
Innenwände und Türen	11	0	6	5	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	5	6	0	
Fußböden	5	0	5	0	0	
Sanitär	9	2	7	0	0	
Heizung	9	0	2	7	0	
Sonstige techn. Ausstattung	6	0	3	3	0	0
Gesamt	100	2	46	52	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	720	800	920	1.105	1.385	
Wägungsanteil	2%	46%	52%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	14,40	368,00	478,40	0,00	0,00	860,80

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²	Bemerkungen
Gebäude 1	860,80	Freistehende Einfamilienhäuser Zweigeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Satteldach; Typ 1.31
Anpassung Gebäudestellung:	1,00	freistehend
Anpassung DG:	0,94	hoher Abseitenanteil
Anpassung Sonstiges:	1,015	3 Einheiten
Gesamt	821,29	860,8 x 1 x 0,94 x 1,015 x
gerundet	820	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)

Ansatz für Gebäude 2: **650 €/m²**

29.1.2 Alterswertminderung

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

- Baujahr 1900 bis 1920 Jahre
- Fiktives Alter in 2024: > 100 Jahre
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in 2024: 30 Jahre

Der Sachverständige hält pauschalisiert eine Restnutzungsdauer von 30 Jahre für angemessen.

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

Ga = Gebäudealter
 Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

29.1.3 Sachwertberechnung

		Gebäude 1	Gebäude 2
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		430,50	27,50
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	820,00	650,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 15.05.2024) – gilt für Deutschland	=		182,70
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	644.949,27	32.657,63
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			2.500,00
o Teilunterkellerung			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		680.106,90
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €)	+ 0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		680.106,90
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		30 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 62,50 %		-425.066,81
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		255.040,09
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten			
• Zusätzlicher Ansatz für Hausanschlüsse, Bodenbefestigung, Einfriedung, Sonstiges etc.	3,5 %		8.926,40
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			1.520,00
• Bauliche Nebenanlage 2			
<u>Wertanteil der Möblierung/Zubehör in €</u>			0,00
• keine			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			265.486,49
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		41.832,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			307.318,49

29.1.4 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktanpassung auf der Basis von Sachwertfaktoren; Quelle: Marktbericht 2019, Seite 57 ff

4.2.1 EFH

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser erfolgte durch die Auswertung von 179 Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2018 ab dem Baujahr 1990 differenziert nach Bodenwertniveau.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k_i = a \times vSW^b \quad \text{mit:} \quad \begin{array}{ll} k_i & = \text{Sachwertfaktor} \\ vSW & = \text{vorläufiger Sachwert} / 1.000.000 \text{ €} \\ a, b & = \text{Konstanten} \end{array}$$

Potenzfunktion k_i nach Bodenwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Funktion
25 €/m²	$k_i = 0,59 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,33}$
50 €/m²	$k_i = 0,69 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,26}$
100 €/m²	$k_i = 0,80 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,20}$
200 €/m²	$k_i = 0,92 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000 \text{ €})^{-0,15}$

Tabelle 52 - Potenzfunktion EFH

Anwendung der Funktion:

- Der Sachverständige wählt das Richtwertniveau = 50 €/m² bis 100 €/m²

k (bei 50 €/m²) = 0,938

k (bei 100 €/m²) = 1,013

k (bei 60 €/m²) = 0,953

Vorläufiger Anpassungsfaktor	0,953
Anpassung an das Jahr 2024	0,15
Die Marktdaten des Marktberichtes 2019 basieren auf den Daten der Jahre 2018/2019	
Tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstücks (Einschätzung des Gutachters)	-0,30
- Einschätzung des Gutachters (aktuelle Marktlage) - Marktunsicherheit, steigende Zinsen	
Gesamt	0,8030

vorläufiger Sachwert

- Marktanpassungsfaktor = Faktor

0,803

307.318,49 €

-60.541,74 €

marktangepasster Sachwert

246.776,75 €

- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %
 - Siehe Baumängel/Bauschäden

-5 % -12.338,84 €
- zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %
 - unattraktive Raumgestaltung (als Mehrfamilienhaus mit der vorhandene Struktur eher ungeeignet)
 - Risikoabschlag (auch das Risiko eines Schwammbefalls kann man nicht ausschließen)

-10 % -24.677,68 €

209.760,23 €

Gerundet: 210.000 €

30 Ertragswertermittlung Flurstück 11/2

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

30.1 Mieterträge

aktueller Mietertrag

- Unvermietet, leerstehend

marktüblicher Mietertrag:

Der marktüblich erzielbare Mietertrag wird im Wesentlichen von folgenden Punkten bestimmt:

- o von der Lage des Mietobjektes (Zentrumsnähe / vom Grad der Bebauung / Geschäftslage / Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes u. a.)
- o von der Größe der Räume, vom Ausstattungsgrad
- o von dem Vorhandensein ausreichender Stellplatzkapazität
- o von dem allgemeinen örtlichen Bedarf / Nachfrage an Wohnraum und Geschäftsraum dieser Ausstattung in der zu bewertenden Lage

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für Sagard nicht.

Der Sachverständige schätzt die Mieten in Sagard wie folgt ein (Stand 2024)

- Gilt nicht für Neubauten mit Baujahr nach 2000

Wohnung bis 50 m ² Gute Ausstattung in €/m ²	Wohnung 50 bis 100 m ² Gute Ausstattung in €/m ²	Wohnung > 100 m ² Gute Ausstattung in €/m ²
7,00 bis 9,50	5 bis 8,50	5,5 bis 7,50

- Bei geringerem Ausstattungsgrad vermindert sich die Miete entsprechend

Basierend auf den dargestellten Marktdaten hält der Sachverständige folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Wohnfläche im EG/OG inkl. Grundstücksnutzung	198,65 m ² Wfl. x 5,25 €/m ² • = gerundet 1.040 €	• Verminderte Miete aufgrund der unzuweckmäßigen Raumstruktur
Gebäude 2, Nebenanlagen etc.	50 €/Monat	•
DG (2 Zimmer)	50 €/Monat	•
Gesamt	1.140 €	• gerundet auf volle 5 € • = 1.140 €/Monat

30.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Gesamtobjekt	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	500 €	x	1	=	500,00
Verwaltungskosten	: ... € je Stellplatz/Garage pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	x	0	=	0,00
Instandhaltungskosten (Hauptwohnflächen)	: ... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	198,65 m²	x	14,50 €/m²	=	2.880,43
Sonstige Instandhaltungskosten	: ... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	200 €	x	1	=	200,00
Instandhaltungskosten	: Gebäude 2, DG, Keller Bauliche Nebenanlagen, Außenanlagen = €/Jahr (pauschal-anteilig)	150 €	x	1	=	150,00
Mietausfallwagnis	: .. % der Netto-Kaltniete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,00 %	x	13.680,00 €		273,60
Gesamt						4.004,03

Gerundet: 4.000 (auf volle 10 € gerundet)

30.3 Liegenschaftszins

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

- Ansatz des Gutachters: 3,25 % (enthält auch die wirtschaftlich Wertminderung lt. SW-Berechnung)

30.4 Ertragswertberechnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltniete	
		Monatlich	jährlich
		in €/m²	in €
Wohnhaus+ Grundstück		1.140	13.680,00

- o jährliche Nettokaltniete insgesamt: 13.680,00
- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe -29,24%
Einzelaufschlüsselung); angesetzte BW-Kosten entsprechen -4.000,00

jährlicher Reinertrag = 9.680,00

- Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m²	Bodenwert in €/m²	Anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %
		41.832,00	3,25
			-1.359,54

Ertrag des Eigentums 8.320,46

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 3,25

und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren x 20,724

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 172.433,21

Baumängel/Bauschäden	in €	-12.338,84
• übernommen aus der Sachwertermittlung		
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung	in €	0,00
•		
<i>Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in €</i>		41.832,00
<i>Zubehör/Mobiliar (pauschaler Ansatz)</i>		0,00
Ertragswert des Grundstücks		201.926,37

Gerundet 202.000 €

30.5 Zusammenfassung

Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Sachwert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert (gerundet auf volle 500 €)	0,50	202.000,00 €
o Sachwert (gerundet auf volle 500 €)	0,50	210.000,00 €
Verkehrswert nach § 194 BauGB		206.000,00 €

31 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert (unbelastet) nach § 194 BauGB
 von 3 bebauten Grundstücken in 18551 Sagard
 (Wohnhaus + Garagenanlage+Kleingarten)
 und mehreren Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft

in der Gemarkung Sagard

zum Wertermittlungstichtag 11. Oktober 2024

geschätzt mit

GZ	BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert in €	Gesamt je GZ Gerundet in €
701 K 62/23	BV 2	Sagard	3	62	5.500	5.500
701 K 63/23	BV 9	Sagard	1	300/2	4.202,33	49.500 €
701 K 63/23	BV 9	Sagard	1	301/4	7.930,88	
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	18	16.115,60	
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	80	242,50	
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	84	4.623,39	
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	85	552,50	
701 K 63/23	BV 9	Sagard	3	86	240	
701 K 63/23	BV 9	Sagard	5	25	12.139,64	
701 K 63/23	BV 9	Sagard	7	81	710,40	
701 K 63/23	BV 9	Sagard	7	154	2.940	
Gesamt BV 9 (GZ 701 K 63/23)					49.697,24	
701 K 64/23	BV 10	Sagard	5	29	20.248,62	34.500 €
701 K 64/23	BV 10	Sagard	5	31	13.610,08	
701 K 64/23	BV 10	Sagard	5	48	535,00	
Gesamt BV 10 (GZ 701 K 64/23)					34.393,70	
704 K 65/23	BV 11	Sagard	1	269	13.836,75	54.000 €
704 K 65/23	BV 11	Sagard	1	270	227,95	
704 K 65/23	BV 11	Sagard	1	319	15.206,40	
704 K 65/23	BV 11	Sagard	1	320	4.065,28	
704 K 65/23	BV 11	Sagard	3	61	5.634,51	
704 K 65/23	BV 11	Sagard	8	25	15.000,00	
Gesamt BV 11 (GZ 704 K 65/23)					53.970,89	
704 K 66/23	BV 12	Sagard	8	11/2		206.000 €

31.1 Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II

GZ 701 K 63/23

Belastetes Flurstück		Unbelasteter Verkehrswert in €	Minderung durch das Recht
Grundbuch von Sagard Blatt 2668 BV Nr. 9	- Gemarkung Sagard - Flur 3, Flurstück 85	552,50	-50 €

GZ 704 K 65/23

Belastetes Flurstück		Unbelasteter Verkehrswert in €	Minderung durch das Recht
Grundbuch von Sagard Blatt 2668 B 11	- Gemarkung Sagard - Flur 8, Flurstück 25	15.000	-200 €

32 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1-2	Darstellung der Lage der Grundstücke (Regionalplan)
Anlage	2	Lage der Flurstücke 60/1, 62/1, 62/2, 44/3, 44/6
Anlage	3	Umliegende B-Pläne und Flächennutzungsplan
Anlage	4	Auszug aus dem Katasterplan o Flurstück 11/2 und 25
Anlage	5	Luftbild (Bereich Kleiner Markt in Sagard)
Anlage	6-7	Baulastauskünfte
Anlage	8-15	Wohnhaus (Flurstück 11/2) • Grundrisse und Fotoansichten
Anlage	16	Garageanlage (Flurstück 25) • Grundriss und Fotoansichten
Anlage	17-18	Darstellung der Flurstücksdaten (Flurstücke 25 und 11/2)

33 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- Flurstück 11/2 (Wohnhaus) und Flurstück 26 (Garagenanlage) mittlere Wohnlage
- Übrige Flurstücke: landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich
 - keine Wohn- und Geschäftslage

Verdacht auf Hausschwamm

Betrifft nur das Wohnhaus auf dem Flurstück 11/2 (GZ 704 K 66/23)

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Aufgrund der beschädigten Dielung im EG in Teilbereichen (Fäulnis) kann ein Befall nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- nicht bekannt

Mieter/Pächter

- Siehe Seite 12
- Die Pächternamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Energiepass:

- nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- Schornsteinfeger: 18239 Satow

Gewerbebetrieb

- Bebaute Grundstücke: kein Gewerbebetrieb
- Unbebaute Grundstücke: landwirtschaftliche Nutzung (Agrarbetrieb)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen

- nicht vorhanden

Bodenordnung

- Es wird in diesem Bereich kein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

Überbauungen



GZ: 701 K 63/23: Flur 7 Flurstück 154 (Kleingarten)

- Das Flurstück 154 wird nicht überbaut
- Vom Flurstück 154 gehen Überbauungen aus:
 - Die Laube mit Anbau auf dem Flurstück 154 überbaut das Nachbarflurstück 155.

34 Urheberrecht/Datenschutz

Es 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.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen.

35 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

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

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

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

36 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Gragetopshof, den 11.10.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner 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. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

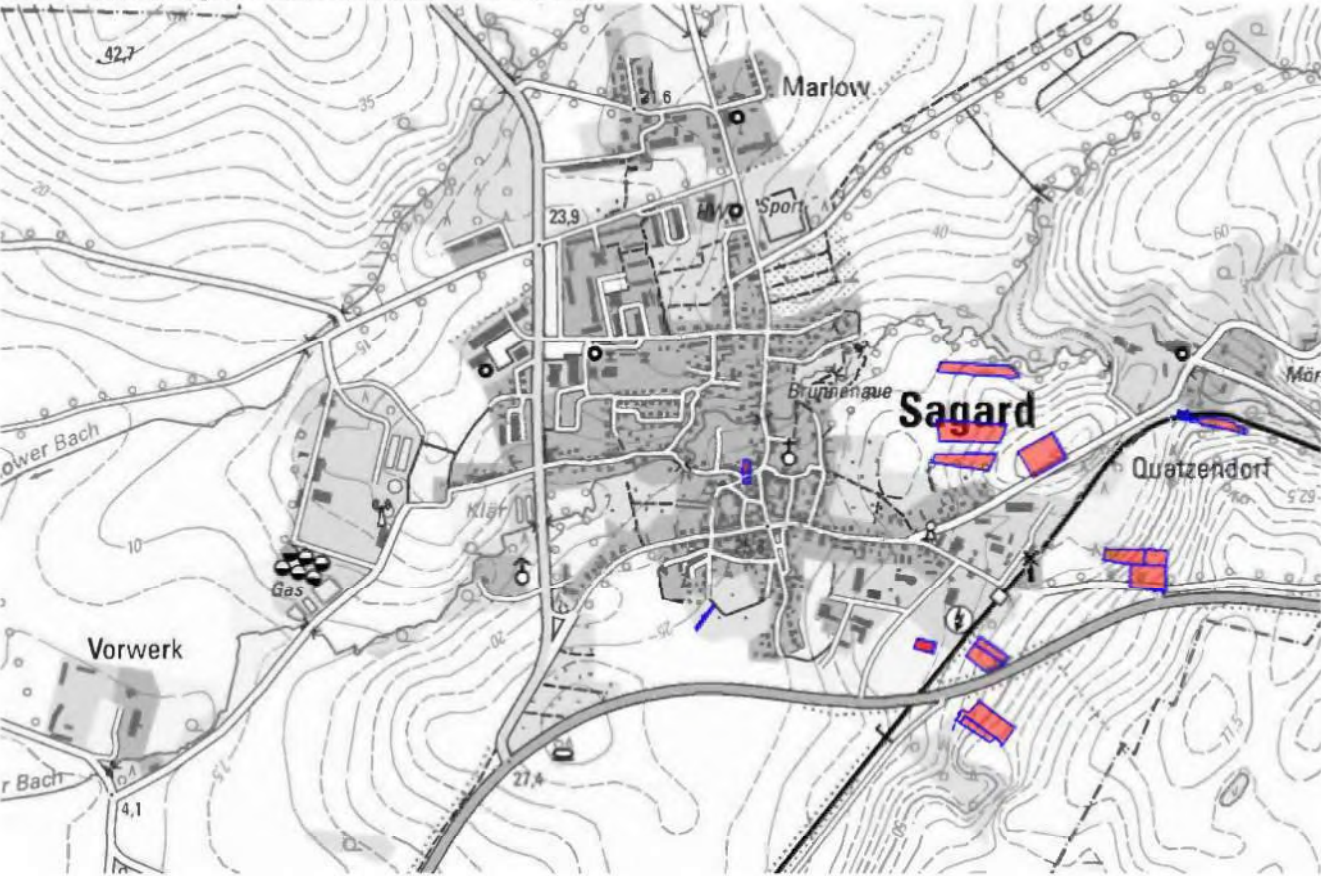
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**

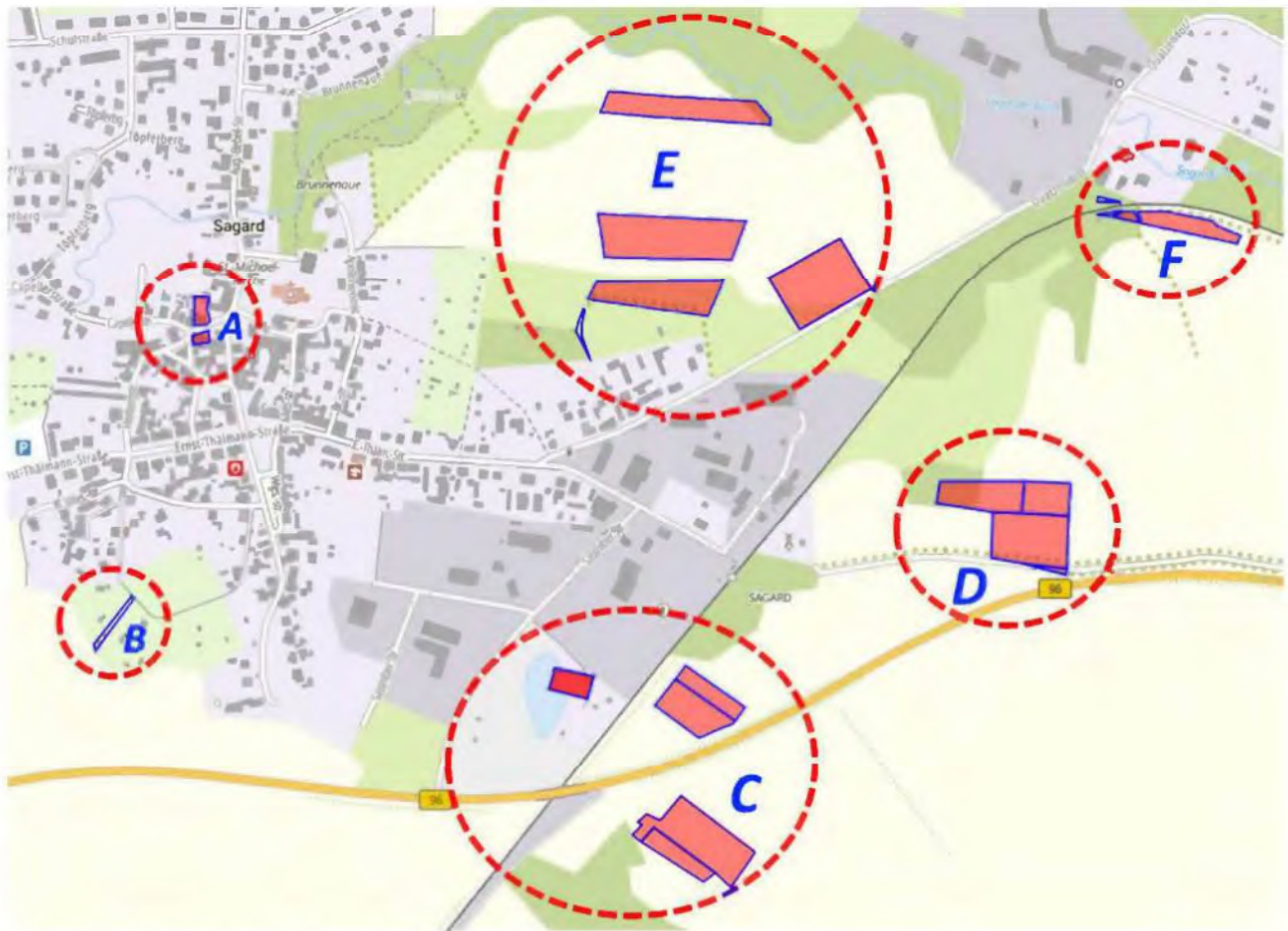


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)
 lizenziert für Ingo Kuhwald

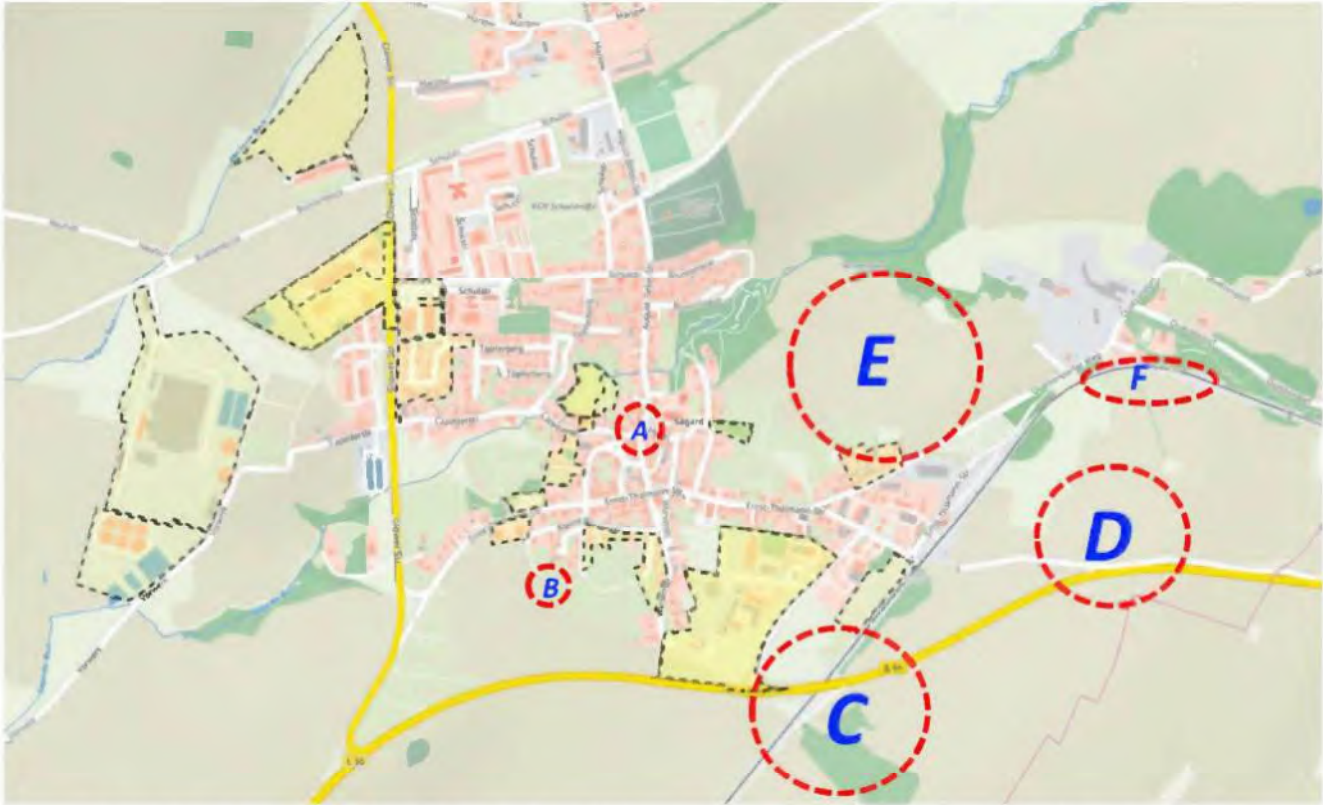


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

Bereich A	- o Flur 8, Flurstück 25 (Garagenanlage) - o Flur 8, Flurstück 11/2 (Wohnhaus)
Bereich B	o Flur 7: Flurstück 154 (Kleingarten)
Bereich C	- o Flur 1, Flurstück 300/2 - o Flur 1, Flurstück 301/4 - o Flur 1, Flurstück 319 - o Flur 1, Flurstück 320
Bereich D	- o Flur 3, Flurstück 61 - o Flur 3, Flurstück 62 - o Flur 1, Flurstück 269 - o Flur 1, Flurstück 270
Bereich E	- o Flur 3, Flurstück 18 - o Flur 5, Flurstück 25 - o Flur 5, Flurstück 29 - o Flur 5, Flurstück 31 - o Flur 5, Flurstück 48
Bereich F	- o Flur 3, Flurstück 80 - o Flur 7, Flurstück 81 - o Flur 3, Flurstück 84 - o Flur 3, Flurstück 85 - o Flur 3, Flurstück 86

Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2023)

Darstellung der Lage der Grundstücke



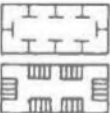
Oben: Darstellung des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen in und um Sagard
Keines der zu bewertenden Flurstücke ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen



Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

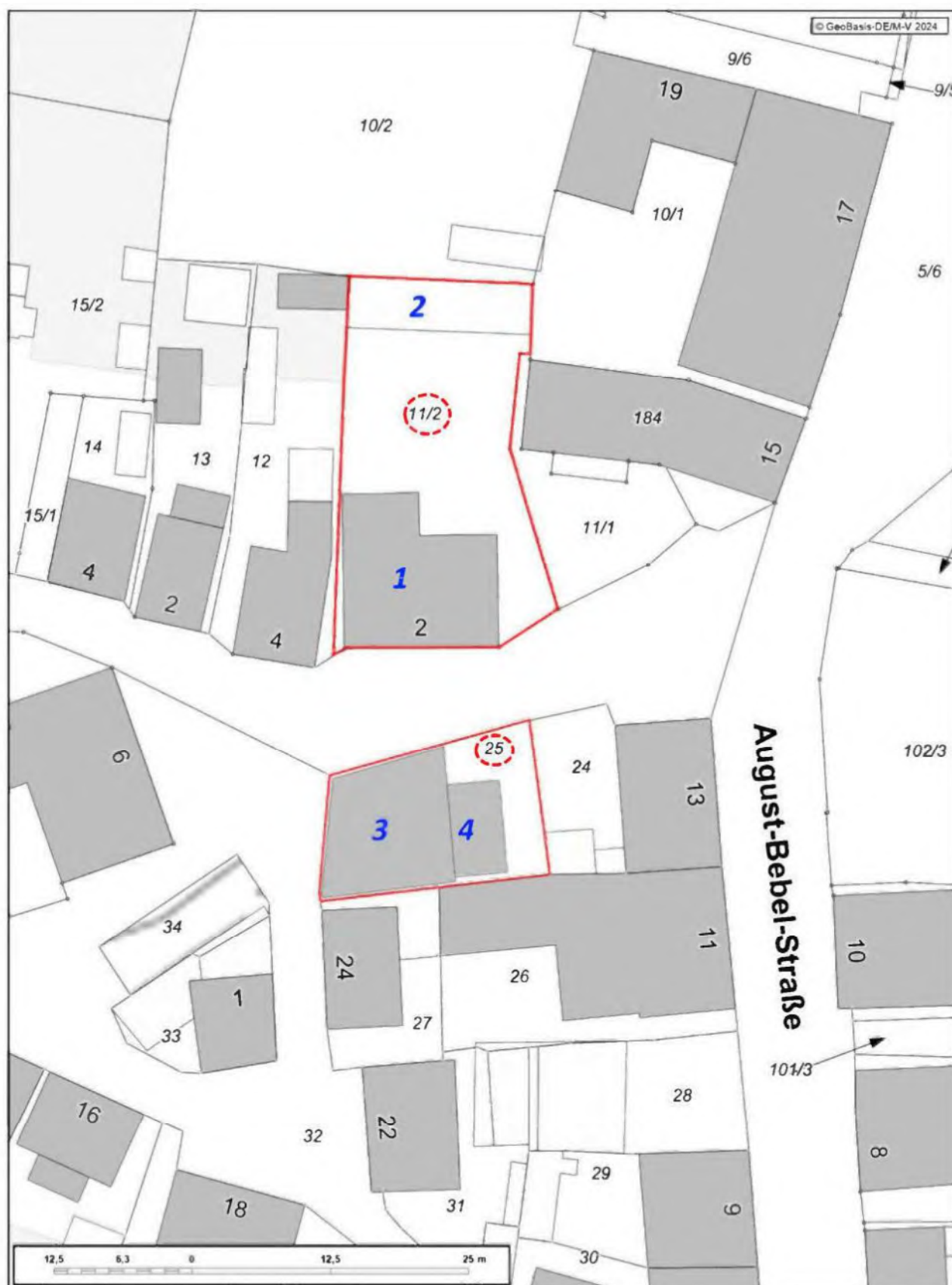
 Flächen für die Landwirtschaft

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) (Änderung gem. Beiratsbeschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2001 in Erfüllung der Teilgenehmigung des Ministeriums f. Arbeit u. Bau M-V vom 19.12.2000)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Auszug aus dem Katasterplan

Flurstück 11/2

1) Wohnhaus; 2) bauliche Nebenanlage (Abstellräume)

Flurstück 25

3 + 4) Garagenanlage mit Anbau



Luftbild (unmaßstäblich), Lizenz über gaia-mv.de (Befliegung 06/2021)

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Herrn Ingo Kuhwald
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.04910.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Juliane Gräulich
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen

Zimmer:
Telefon: 03831 357-3018
Fax: 03831 357-
E-Mail: Bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 16. Juli 2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Sagard, Kleiner Markt 2
Gemarkung: Sagard
Flur: 8
Flurstück: 11/2

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Juliane Gräulich

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Vater und Kuhwald Partnerschaft
Herrn Ingo Kuhwald
Zum Landsitz 1 -2
18059 Gragetopshof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 521.120.06.04911.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Bauordnung
Auskunft erteilt: Juliane Gräulich
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen
Zimmer:
Telefon: 03831 357-3018
Fax: 03831 357-
E-Mail: Bau@kreisverwaltung-vr.de

Datum: 16. Juli 2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Sagard, Kleiner Markt 2
Gemarkung: Sagard
Flur: 8
Flurstück: 25

Bescheinigung über Baulasteintragung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den oben genannten Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind Gebühren zu entrichten. Die Gebührensatzung für diese Bescheinigung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Im Auftrag

Juliane Gräulich

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

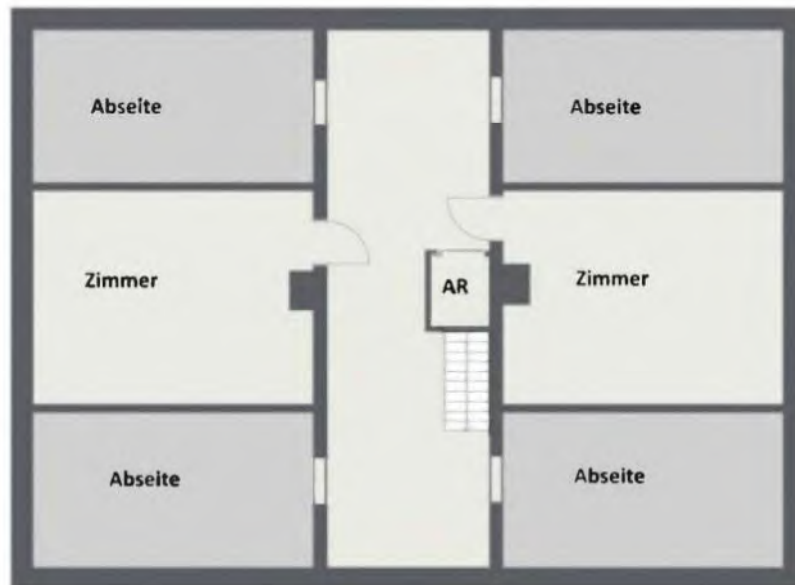
Kontakt Daten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung







Flurstück 11/2: Gebäude 1, schematische Grundrisse vom DG und vom Keller



Bild 1-2 o Links und Rechts: Ansichten der Straße „Kleiner Markt“

Bild 3-4 o Links und Rechts: Außenansichten vom Gebäude 1 (Straßenfrontansichten)



Bild 3-4 o Links und Rechts: Giebelansicht vom Gebäude I mit rückwärtigem Anbau



Bild 5-6 o Links und Rechts: Rückansichten vom Gebäude I mit rückwärtigem Anbau





Bild 7-8 o Links: Grundstücksansicht und Rechts: Ansicht der baulichen Nebenanlage 2



Bild 9-11 o Links: Zugang zur Teilunterkellerung und Rechts: Innenansichten der Teilunterkellerung



Bild 12-19 o Oben und Unten: Innenansichten vom Gebäude 1 (Erdgeschoss)



Bild 20-27 o Oben und Unten: Innenansichten vom **Gebäude 1** (Obergeschoss)

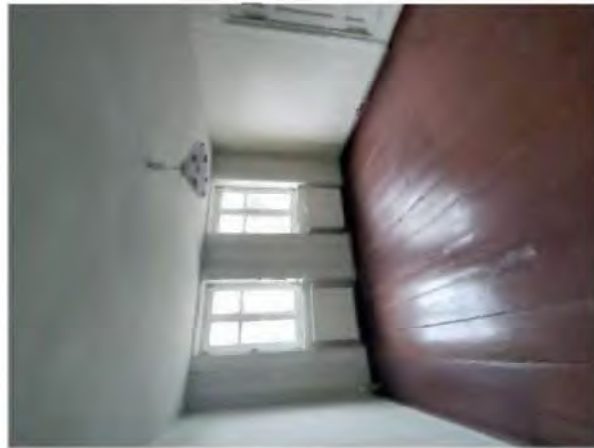
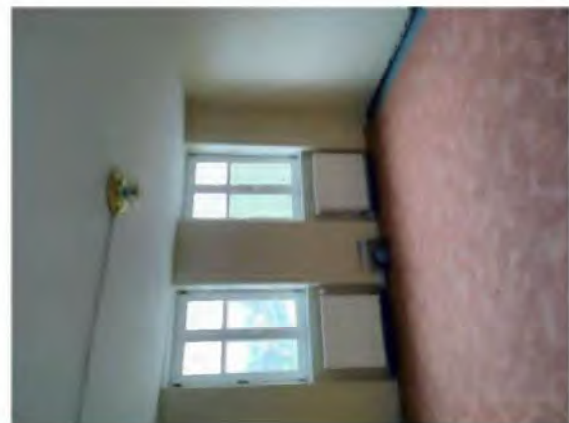


Bild 28-35

- o Oben: Innenansichten vom **Gebäude 1** (Dachgeschoss): Treppe und Gastherme im Abstellraum
- o Unten: Innenansichten vom **Gebäude 1** (Dachgeschoss): Zimmer und Abseite und Spitzboden



Bild 36-39

- o Oben: Grundriss und Außenansichten vom Gebäude 3 (Garagenanlage)
- o Unten: Außen- und Innenansichten der Garagenanlage (Gebäude 3 und 4)

Sagard Flur 8 Flst. 11/2 (Flurstückskennzeichen 133115008000110002)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Sagard

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sagard (133115)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	11/2	581 m ²	2668

Bodenrichtwert (Angaben für Formular "Anlage Grundstück", Zeilen 4 und 5)

Bodenrichtwert je m ²	Entwicklungszustand	Art der Nutzung
60,00 €/m ²	B - Baureifes Land	Wohnbauflächen

Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise am Ende des Dokuments.

Übersicht über die Nutzung gemäß Liegenschaftskataster

Teilfläche	Nutzung gemäß Liegenschaftskataster
581 m ²	Wohnbaufläche

Mehrere Nutzungen auf einem Flurstück

Zum Grundvermögen gehören alle Grundstücksflächen, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Werden Teilflächen des Flurstücks land- und forstwirtschaftlich genutzt, gehören diese zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und sind gesondert zu erklären.

Bei bebauten Grundstücken gehört zum Grund und Boden die bebaute Fläche und die mit dem Gebäude im Zusammenhang stehende unbebaute Fläche, insbesondere Hof- und Gartenflächen. Bei wohngenutzten Grundstücken gilt der für die Wohnbaufläche angegebene Bodenrichtwert regelmäßig auch für die Fläche des Gartens sowie Gartenteils.

Erläuterungen zu den Nutzungen gemäß Liegenschaftskataster

Die Angaben zu den Nutzungen gemäß Liegenschaftskataster beruhen auf den letzten Feststellungen des Liegenschaftskatasters. Diese können von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen. Für die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 maßgebend. Die Nutzungen sind daher zu prüfen und sofern sie von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen zu korrigieren.

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>

Sagard Flur 8 Flst. 25 (Flurstückskennzeichen 13311500800025)

Gebiet

Kreis	Amt	Gemeinde
Vorpommern-Rügen	Nord-Rügen	Sagard

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Sagard (133115)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
8	25	256 m ²	2668

Bodenrichtwert (Angaben für Formular "Anlage Grundstück", Zeilen 4 und 5)

Bodenrichtwert je m ²	Entwicklungszustand	Art der Nutzung
60,00 €/m ²	B - Baureifes Land	Wohnbauflächen

Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise am Ende des Dokuments.

Übersicht über die Nutzung gemäß Liegenschaftskataster

Teilfläche	Nutzung gemäß Liegenschaftskataster
256 m ²	Parken

Mehrere Nutzungen auf einem Flurstück

Zum Grundvermögen gehören alle Grundstücksflächen, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Werden Teilflächen des Flurstücks land- und forstwirtschaftlich genutzt, gehören diese zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und sind gesondert zu erklären.

Bei bebauten Grundstücken gehört zum Grund und Boden die bebaute Fläche und die mit dem Gebäude im Zusammenhang stehende unbebaute Fläche, insbesondere Hof- und Gartenflächen. Bei wohngenutzten Grundstücken gilt der für die Wohnbaufläche angegebene Bodenrichtwert regelmäßig auch für die Fläche des Gartens sowie Gartenteichs.

Erläuterungen zu den Nutzungen gemäß Liegenschaftskataster

Die Angaben zu den Nutzungen gemäß Liegenschaftskataster beruhen auf den letzten Feststellungen des Liegenschaftskatasters. Diese können von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen. Für die Angaben in Ihrer Grundsteuererklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 maßgebend. Die Nutzungen sind daher zu prüfen und sofern sie von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen zu korrigieren.

Darstellung der Flurstücksdaten

<https://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen>