

CHRISTIAN LOHMANN

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

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



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

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

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



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den § 194 BauGB der Grundstücksfläche

Flurstücke 42/9, 42/10, 43/3 und 43/4 der Flur 2, Gemarkung Andershof
gelegen am Deviner Weg in 18439 Stralsund

Grundstücksnutzung: gewidmete Verkehrsflächen bzw. teilweise als Pkw-Parkplatz genutzte Grundstücksflächen (Bauerwartungsland)

Auftraggeber: Amtsgericht Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Aktenzeichen Gericht: 704 K 77/23

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

Wertermittlungsstichtag: 18.12.2023

Ausfertigungsdatum: 04.04.2024

Register-Nr. Gutachten: 2023-1140

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 31 Seiten einschließlich 7 Anlagen mit 12 Seiten.
Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, wovon eine in meinen Unterlagen verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

1.0	ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
1.1	Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen	3
1.2	Grundbuchangaben.....	4
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	5
1.4	Hinweise	5
2.0	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Lagebeschreibung	6
2.2	Baurechtliche Situation.....	6
2.3	Erschließungszustand.....	8
2.4	Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	8
2.5	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	9
3.0	BODENWERTERMITTLUNG.....	10
3.1	Vorbemerkungen.....	10
3.2	Wertansätze.....	10
3.3	Bodenwertermittlung	16
4.0	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	17
4.1	Wertansatz für Pkw-Parkplatz	17
5.0	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES.....	18
6.0	ANLAGEN	20
6.1	Auszug aus der Stadtkarte.....	20
6.2	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem	21
6.3	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit hinterlegtem Luftbild.....	22
6.4	Leistungsplan der REWA	23
6.5	Rahmenplan Andershof	24
6.6	Aufteilung des Verkehrswertes nach Buchung im Grundbuch.....	25
6.7	Fotodokumentation	28

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag / Ortsbesichtigung / Arbeitsgrundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund - Außenstelle Justizzentrum - Frankendamm 17 18439 Stralsund
Aktenzeichen Gericht:	704 K 77/23
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) als Grundlage für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren Aktualisierung des bestehenden Verkehrswertgutachtens Register-Nr. 2017-1179 vom 24.11.2017
Wertermittlungstichtag:	18.12.2023
Qualitätsstichtag:	18.12.2023
Ortsbesichtigung:	18.12.2023 sowie am 25.12.2023
Teilnehmer:	- Frau Lohmann (Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro) - Herr Lohmann als beauftragter Sachverständiger
Arbeitsgrundlagen:	- Grundbuchauszug vom 27.07.2023 - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) als digitaler WepMapService (WMS) - Auskunft bezüglich dem Bauplanungsrecht, Anschreiben der Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege vom 16.01.2024 - Auskunft bezüglich der Widmung von Verkehrsflächen, Anschreiben der Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Abt. Straßen und Verkehrlenkung vom 28.11.2023 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Anschreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 29.01.2024 - Auszug aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2023 - Leitungsplan der REWA vom 29.01.2024 - Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 25.10.2023 sowie vom 26.01.2024 - Verkehrswertgutachten des Sachverständigen vom 24.11.2017 (Register-Nr. 2017-1179) - Ortsbesichtigung

1.2 Grundbuchangaben

Amtsgericht Stralsund,
Grundbuch von Stralsund, Blatt 6413, Auszug vom 27.07.2023

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundene Rechte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
27	Andershof	2	43/3	1.400
			43/4	870
28	Andershof	2	42/9	2.403
			42/10	5.626
Gesamtfläche:				10.299

Erste Abteilung – Eigentümer

lfd. Nr. 1: XXX (keine Nennung zum Zwecke des Datenschutzes)

Zweite Abteilung – Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 8: lastend auf lfd. Nr. 28 des Bestandsverzeichnisses:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH, Stralsund; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 10.04.2018 ...

lfd. Nr. 9: lastend auf lfd. Nr. 27 und 28 des Bestandsverzeichnisses:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stralsund Außenstelle Justizzentrum. Az: 704 K 77/23) ...

Anmerkung zum Grundbuch:

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

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung basiert auf der Grundlage folgender rechtlicher Bestimmungen:

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

1.4 Hinweise

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

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

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

Bei der Bewertung wird von normalen, ortsüblichen Baugrundverhältnissen ausgegangen.

2.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage:	Die knapp 60.000 Einwohner zählende Hansestadt Stralsund bildet ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum im nordöstlichen Landesteil Mecklenburg-Vorpommerns. Die alte Hansestadt besitzt eine gut sanierte Altstadt, welche als UNESCO-Weltkulturerbe neben dem Ozeaneum und dem Meeresmuseum eine große Anziehungskraft auf den Tourismus ausübt. Weiterhin verfügt Stralsund über eine, rund 2.500 Studenten zählende, Fachhochschule. Die unmittelbare Nähe zu den Urlaubsregionen Fischland/Darß sowie der Insel Rügen bewirkt insbesondere in den Sommermonaten hohe Gästezahlen und eine Stärkung der Wirtschaft.
Mikrolage:	Die Bewertungsflächen befinden sich innerhalb des Stadtteils Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee, am Deviner Weg, südlich des Baumarktes „Bauhaus“. Die Umgebung wird in nördlicher Richtung durch ein Einkaufs- und Gewerbezentrum (SB-Markt, Möbelgeschäft, Baumarkt, Autohandeln etc.) geprägt. In südlicher Richtung befinden sich ein einzelnes Wohnhaus sowie eine Gaststätte. Westlich der Greifswalder Chaussee grenzen Ackerflächen an. Östlich des Deviner Weges befinden sich ebenfalls Ackerflächen.
Verkehrslage:	Über die Stadtstraßen bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraßen B 96, B 105 und B 194. Die Bundesautobahn A 20 ist über die B 96 in ca. 30 km Entfernung erreichbar. Der Bahnhof der Stadt befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Der ÖPNV ist über Buslinien gesichert. Haltestellen befinden sich im Bereich der Greifswalder Chaussee in fußläufiger Entfernung.

2.2 Baurechtliche Situation

Entwicklungsstufe:	Bauerwartungsland sowie sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV
tatsächliche Nutzung:	Die Flurstücke 42/9 und 43/3 werden als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und sind mit einem Straßenbaukörper sowie begleitendem Gehweg und Grünstreifen mit Baumbestand bebaut. Die Flurstücke 42/10 und 43/4 sind überwiegend unbebaut. Es handelt sich um einen Teil einer Wiese mit vereinzelt Baumbestand an der östlichen Flurstücksgrenze. Der westliche Teilbereich wurde durch die _____ als Pkw-Parkplatz in Nutzung genommen und entsprechend befestigt.

2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand:	Asphaltdecke mit einseitigem Gehweg aus Asphalt; Seitenweg (südlich angrenzend) mit einfacher Asphaltdecke ohne separaten Gehweg
Zuwegung:	Eine direkte Zuwegung ist über den Deviner Weg gegeben.
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	liegen im Straßenraum an
beitragsrechtlicher Zustand:	Die Bewertungsfläche wäre für eine zukünftige bauliche Entwicklung hinreichend erschlossen (vollständige innere Erschließung jedoch notwendig). Zukünftige Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht zu erwarten.

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstückszuschnitt:	stark unregelmäßig; nahezu dreieckig
Topografie:	ebenes Gelände; Erdwall im Zuge des Ausbaus des Pkw-Parkplatzes aufgeschüttet
Bodenverhältnisse:	Augenscheinlich handelt es sich um normale, tragfähige Baugrundverhältnisse. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind regelmäßig nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.
Altlasten, Schadstoffe:	Innerhalb des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters MV liegen für die Bewertungsfläche keine Eintragungen von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenverunreinigungen, altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird daher bei der Bewertung von einem altlastenfreien Zustand des Grundstückes ausgegangen.
Immissionen:	Aufgrund der Lage an der Greifswalder Chaussee ergeben sich erhöhte verkehrsbedingte Immissionsbelastungen.

2.5 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug lastet auf den Flurstücken 42/9 und 42/10 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der REWA. Es handelt sich um ein Leitungsrecht. Der vorhandene Leitungsverlauf kann dem Lageplan in der Anlage 6.4 des Gutachtens entnommen werden.

Hiernach verläuft am südlichen Rand der beiden Flurstücke 42/10 und 43/4 eine Trinkwasserleitung der REWA. Weiterhin verläuft auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstücke 42/9 und 43/3) eine Regenwasserleitung der REWA.

Für die öffentliche Verkehrsfläche ist die Belastung mit Ver- und Entsorgungsleitungen üblich. Eine gesonderte Minderung des Bodenwertes ist bei dieser Nutzungsart nicht sachgerecht.

Für die vorhandene Trinkwasserleitung ergibt sich aufgrund der Randlage lediglich eine sehr geringe Belastung des Grundstückes. Da ohnehin keine Entwicklungsqualität von baureifem Land vorliegt, kann auf eine gesonderte Minderung des Bodenwertes verzichtet werden.

Auf dem Flurstück 42/10 verläuft über die gesamte Breite / Tiefe des Flurstückes (in Nord-Süd-Ausrichtung) eine Trinkwasserleitung mit einem Umfang von DN 300. Die Leitung verfügt zusätzlich über einen Hydranten im südlichen Bereich des Flurstückes 42/10. Es ergibt sich für diesen Leitungsbestand eine Schutzstreifenbreite von 6 m. Bei einer angenommenen Länge der Trinkwasserleitung von etwa 75 m ergibt sich eine Schutzstreifenfläche von etwa 450 m², welche dauerhaft von baulichen Anlagen frei zu halten ist. Die Wertminderung, welche sich aus der Trinkwasserleitung auf dem Flurstück 42/10 ergibt, wird bei der Bodenwertableitung angemessen berücksichtigt.

sonstige Rechte/Belastungen: sind nicht bekannt

3.0 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

3.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 01.01.2022, weist für den Bewertungsstandort aufgrund der Außenbereichslage keinen Bodenrichtwert aus. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten ist eine getrennte Bodenwertableitung für die öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 42/9 und 43/3) sowie die teilweise als Pkw-Parkplatz ausgebauten Flurstücke 42/10 und 43/4 notwendig.

Bodenwertableitung für die öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 42/9 und 43/3):

Die Flurstücke 42/9 und 43/3 werden als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und sind mit einem Straßenbaukörper sowie begleitendem Gehweg und Grünstreifen mit Baumbestand bebaut. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgte im Jahr 1994. Entsprechend der örtlichen Lageeigenschaften kann von einer Außenbereichslage ausgegangen werden (keine Verkehrsfläche im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils). Die öffentliche Inanspruchnahme als Verkehrsfläche erfolgte vermutlich im Zusammenhang mit dem Ausbau des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes Andershof (Anfang der 1990-er Jahre errichtet).

Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung handelt es sich um Flächen, welche sich dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt entziehen. Öffentliche Verkehrsflächen werden auf dem freien Markt üblicherweise nicht gehandelt und veräußert. Dennoch ist für derartige Grundstücksflächen ein Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB abzuleiten. Bei Flächen im planungs-

rechtlichen Außenbereich kann der Bodenwert der Flächen der Land- und Forstwirtschaft als Anhalt gelten. Bei einer angenommenen Enteignung müsste für den Wertausgleich der Wert der Fläche vor Inanspruchnahme als öffentliche Verkehrsfläche entschädigt werden.

Für die vorliegende Nutzungsart wurde bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Es wurde der Teilmarkt „Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzungsart Verkehrsfläche“ abgefragt. Hiernach liegen für den aktuellen Zeitraum (2020 bis 2023) folgende Vergleichspreise vor. Es wurden lediglich Kaufpreise für Flächen ab einer Größe von über 3.000 m² mitgeteilt.

Kaufpreise von Verkehrsflächen im Außenbereich

lfd. Nr.	Lage	Jahr Kauffall	Kaufpreis insgesamt	Fläche	Kaufpreis je m ² Fläche
1	Sagard	2020	5.699,- EUR	6.570 m ²	0,87 EUR/m ²
2	Bussin	2020	9.540,- EUR	3.894 m ²	2,45 EUR/m ²
3	Divitz-Spoldershagen	2021	9.129,- EUR	4.876 m ²	1,87 EUR/m ²
4	Süderholz	2022	28.016,- EUR	9.231 m ²	3,03 EUR/m ²
5	Bad Sülze	2022	7.000,- EUR	8.143 m ²	0,86 EUR/m ²
6	Lindholz	2023	16.618,- EUR	5.831 m ²	2,85 EUR/m ²
7	Marlow	2023	13.049,- EUR	3.713 m ²	3,51 EUR/m ²
8	Samtens	2023	21.027,- EUR	12.364 m ²	1,70 EUR/m ²
9	Samtens	2023	3.008,- EUR	3.008 m ²	1,00 EUR/m ²
10	Sundhagen	2023	13.343,- EUR	9.695 m ²	1,38 EUR/m ²
Durchschnitt			12.643,- EUR	6.733 m²	1,95 EUR/m²

Von den vorweg aufgeführten Kaufpreisen müssen die letzten drei Kaufpreise lfd. Nr. 8, 9 und 10 ausgesondert werden. Es handelt sich hierbei nicht um öffentliche Verkehrsflächen (vielmehr Wald-/ Grünlandflächen bzw. Renaturierungsflächen für einen Graben). Aufgrund der abweichenden Nutzungsart sind die drei Kaufpreise auszusondern.

Weiterhin ist zu erwarten, dass die tatsächlich gezahlten Kaufpreise im Bereich des Bodenwertes der jeweils angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche liegen (Acker oder Grünland). Denn nach dem Entschädigungsgrundsatz im Enteignungsrecht ist der Wert der ehemals vorliegenden Nutzung (vor der Inanspruchnahme als öffentliche Verkehrsfläche) zu entschädigen.

Es wird daher in der nachfolgenden Tabelle eine zusätzliche Spalte mit dem jeweils zum Zeitpunkt des Kaufvertrages gültigen Bodenrichtwert für Acker bzw. Grünland eingefügt.

**selektierte Kaufpreise mit Preisvergleich zum Bodenrichtwert
Acker bzw. Grünland (Stichtag 31.12.2020 bzw. 01.01.2022)**

lfd. Nr.	Lage	Jahr Kauffall	Kaufpreis insgesamt	Fläche	Kaufpreis je m ² Fläche	Bodenrichtwert
1	Sagard	2020	5.699,- EUR	6.570 m ²	0,87 EUR/m ²	0,88 EUR/m ²
2	Bussin	2020	9.540,- EUR	3.894 m ²	2,45 EUR/m ²	2,75 EUR/m ²
3	Divitz-Spoldersh.	2021	9.129,- EUR	4.876 m ²	1,87 EUR/m ²	2,85 EUR/m ²
4	Süderholz	2022	28.016,- EUR	9.231 m ²	3,03 EUR/m ²	2,80 EUR/m ²
5	Bad Sülze	2022	7.000,- EUR	8.143 m ²	0,86 EUR/m ²	0,94 EUR/m ²
6	Lindholz	2023	16.618,- EUR	5.831 m ²	2,85 EUR/m ²	2,85 EUR/m ²
7	Marlow	2023	13.049,- EUR	3.713 m ²	3,51 EUR/m ²	2,80 EUR/m ²
Durchschnitt			12.722,- EUR	6.037 m²	2,21 EUR/m²	2,27 EUR/m²

Es zeigt sich, dass die gezahlten Kaufpreise überwiegend im Bereich des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für die jeweils angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker oder Grünland) liegen. Es ergibt sich eine durchschnittliche Abweichung von 3 %. Eine derartige Abweichung ist sehr gering und kann als marktüblich eingestuft werden.

Es ist daher ein Bodenwertansatz im Bereich des Bodenwertes der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sachgerecht. Hierbei muss nach Einschätzung des Gutachters von der Nutzungsart **Ackerland** ausgegangen werden. So werden die Flächen westlich der Greifswalder Chaussee sowie östlich des Deviner Weges als Ackerland genutzt. Die beiden südlich angrenzenden Flurstücke 42/10 und 43/4 stellen in der Örtlichkeit zwar einfaches Grünland (Wiese) dar. Sie sind jedoch innerhalb des Liegenschaftskatasters als Ackerland ausgewiesen. Es ist daher zu vermuten, dass die Bewertungsfläche vor dem Straßenausbau als Ackerland genutzt wurde.

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 01.01.2022, weist für die angrenzenden Bereiche (**Amt Altenpleen, Amt Niepars sowie Hansestadt Stralsund**) folgenden Bodenrichtwert für Ackerland aus:

Acker: 3,05 EUR/m² (Ackerland; Ackerzahl = 45; Flächengröße = 94.500 m²)

Auf eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes kann verzichtet werden, da die Preise für Flächen der Landwirtschaft in den letzten drei Jahren im landesweiten Durchschnitt nicht mehr spürbar angestiegen sind. Sie bewegen sich auf einem weitgehend konstanten Preisniveau. Auf der Basis des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für das angrenzende Ackerland halte ich folgenden Bodenwertansatz für angemessen und marktgerecht:

herangezogener Bodenrichtwert
zur Rundung

3,05 EUR/m²
0,00 EUR/m²

Bodenwert der öffentlichen Verkehrsflächen

3,05 EUR/m²

Bodenwertableitung für die sonstigen Flächen (Flurstücke 42/10 und 43/4):

Die beiden Flurstücke 42/10 und 43/4 liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Es besteht kein Baurecht. Aktuell besteht auch keine konkrete Bebauungsabsicht. Der etwa im Jahr 2020 durch die errichtete Pkw-Parkplatz für Mitarbeiter und Besucher wurde als temporäre Stellplatzanlage nach § 35 Abs. 5 BauGB genehmigt.

Aufgrund der besonderen Lagegunst handelt es sich um **Bauerwartungsland**. Das Bewertungsgrundstück ist nahezu vollständig umschlossen von bestehenden Baugebieten bzw. in Aufstellung befindlichen Baugebieten. Es handelt sich um folgende Baugebiete:

- in nördlicher Richtung Grenzlage zu einem bestehenden Gewerbegebiet aus den 1990-er Jahren (baulich vollständig realisiert)
- in westlicher Richtung Grenzlage zu einem in Aufstellung befindlichen Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 77 „Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof“; Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021; derzeit noch kein Entwurf; Bauerwartungsland)
- in südöstliche Richtung Grenzlage zu einem rechtskräftigen Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“; rechtskräftig seit dem 23.12.2022; derzeit baulich noch nicht realisiert; Rohbauland)
- in östlicher Richtung Grenzlage zu einem in Aufstellung befindlichen Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnbebauung am Deviner Weg“; Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021; derzeit noch kein Entwurf; Bauerwartungsland)

Aufgrund der nahezu vollständigen Überplanung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen spricht die allgemeine städtebauliche Entwicklung für eine Einstufung als Bauerwartungsland. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) definiert Bauerwartungsland wie folgt (§ 3 Abs. 2):

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

Der Stand der Bauleitplanung lässt derzeit keine gesicherte Einstufung als Bauerwartungsland zu (Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fehlt). Im vorliegenden Fall ergibt sich jedoch aufgrund der „sonstigen städtebauliche Entwicklung“ eine klare Einstufung als **Bauerwartungsland** (siehe vorhergehende Erläuterungen).

„Bauerwartungsland i.S. des § 3 Abs. 2 ImmoWertV stellt bei alledem eine Zwischenstufe zwischen den sog. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV und dem Rohbauland nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV dar. Es handelt sich um einen äußerst „labilen“ und risikobehafteten Übergangsbereich im untersten Bereich des „werdenden Baulands“. (Zitat: Kleiber in Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln 2023, S. 636 Rn. 152).

Sollten die derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne nicht realisiert werden, so besteht das Risiko des Verlustes der Bauerwartung für den Bewertungsstandort. Im Gegenzug kann nach einer Realisierung der geplanten Baugebiete (Erschließung und tatsächliche Bebauung) von einem Baurecht nach § 34 BauGB (nicht überplanter Innenbereich) ausgegangen

werden. Denn nach der baulichen Realisierung würde sich ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ergeben. Das Bewertungsgrundstück würde quasi über eine „Insellage“ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verfügen. In diesem Fall könnte wahrscheinlich auf eine verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans) verzichtet werden. Der Bewertungsstandort könnte nach der angrenzenden Umgebungsbebauung bebaut werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt lässt sich jedoch nicht absehen, mit welcher Wartezeit bis zu einer vollständigen Realisierung der geplanten Wohngebiete gerechnet werden muss (Zeitraumen von mehr als 10 Jahren vermutlich realistisch, da derzeit sehr viele Baugebiete im Planung sind – jedoch kaum ein Wohngebiet baulich realisiert wurde).

Auswertungen von Grundstücksmarktberichten:

Gemäß den Auswertungen regionaler Gutachterausschüsse können für die Entwicklungsqualität von Bauerwartungsland folgende Marktdaten aufgeführt werden:

Gutachterausschuss im Landkreis Rostock Grundstücksmarktbericht 2022	17 % des Bodenrichtwertes (Mittelwert aus 31 Kauffällen)
bzw.	14,47 EUR/m ² (Mittelwert aus 31 Kauffällen)

Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Schwerin Grundstücksmarktbericht 2023	23 % des Bodenrichtwertes (Spanne 19 bis 30 %)
bezogen auf 25 Kauffälle für zukünftige Baugebiete des individuellen Wohnungsbaus	

Gutachterausschuss im Hansestadt Rostock Grundstücksmarktbericht 2023	25 % des Bodenrichtwertes (Mittelwert aus 5 Kauffällen in 2021 /2022)
--	--

Entsprechend der vorliegenden Auswertungen kann eine **Einordnung** von **etwa 15 bis 25 % des angrenzenden Bodenrichtwertes** als grober Anhalt für die Einstufung der Wertigkeit von Bauerwartungsland vorgenommen werden. Aufgrund der aktuell fehlenden konkreten Bauerwartung sowie den negativen Rahmenbedingungen (sehr geringe Nachfrage an Bauerwartungsland, da Neubausektor für den individuellen Wohnungsbau nahezu brach liegt) dürfte im vorliegenden Fall eine Einstufung in Höhe von etwa 15 % des angrenzenden Baulandwertes sachgerecht sein.

Setzt man **im baureifen Entwicklungszustand** einen **Bodenwert** in Höhe von **175,- EUR/m²** an (in Anlehnung an angrenzenden Bodenrichtwert für das Wohngebiet Sanddornweg / Stechpalmenweg in Devin zum Stichtag 01.01.2022) so würde sich folgender Bodenwertansatz nach allgemeinen Kennzahlen ergeben:

Bodenwert im baureifen Entwicklungszustand:	175,00 EUR/m ²
unterster Spannenwert für Bauerwartungsland:	x 15,0

möglicher Bodenwertansatz nach allgemeinen Kennzahlen:	26,25 EUR/m ²

Auswertungen von Kaufpreisen:

Durch den Gutachter wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Es wurden folgende Kaufpreise selektiert:

- Zeitraum 2021 bis 2023
- Bauerwartungsland
- Hansestadt Stralsund

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

Stichprobe Kaufpreise Bauerwartungsland in Stralsund

lfd. Nr.	Stadtteil	Jahr Kauf	Kaufpreis	Fläche	Kennzahl
1	Tribseer Wiesen	2021	450.000,- EUR	15.005 m ²	29,99 EUR/m ²
2	Andershof	2021	200.000,- EUR	8.007 m ²	24,98 EUR/m ²
3	Andershof	2022	57.155,- EUR	19.911 m ²	2,87 EUR/m ²
4	Andershof	2022	64.236,- EUR	26.136 m ²	2,46 EUR/m ²
5	Andershof	2023	28.614,- EUR	9.538 m ²	3,00 EUR/m ²
Mittelwert			160.001,- EUR	15.719 m²	12,66 EUR/m²

Die vorliegenden Kaufpreise sind in der Mehrzahl nicht verwertbar. Die Kaufpreise lfd. Nr. 3, 4 und 5 befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsgrundstückes. Es kann von einer konkreten Bauerwartung ausgegangen werden. Dennoch wurden lediglich Kaufpreise im Bereich des Bodenwertes einer reinen Fläche der Land- und Forstwirtschaft erzielt. Es handelt sich offensichtlich nicht um freie Marktpreise. Hier besteht der Verdacht auf besondere Verhältnisse. Die Kaufpreise lfd. Nr. 3, 4 und 5 werden daher ausgesondert.

Die beiden Kaufpreise lfd. Nr. 1 und 2 sind gut verwertbar. Es handelt sich jeweils um Kaufpreise für vergleichbares Bauerwartungsland (Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan lag zum Zeitpunkt des Kaufvertrages noch nicht vor; allgemeine städtebauliche Entwicklung sowie Darstellung im Rahmenplan lässt jedoch Einstufung als Bauerwartungsland zu).

Das realisierte Preisniveau in Höhe von 25,- bis 30,- EUR/m² liegt im marktüblichen Rahmen. Auch in den zurückliegenden Jahren war ein derartiges Preisniveau üblich. Für die Bodenwertableitung kann daher zunächst von einem mittleren Bodenwertansatz in Höhe von 27,50 EUR/m² ausgegangen werden.

vorläufiger Bodenwertansatz nach Vergleichspreisen:

27,50 EUR/m²

Bei dem Bewertungsgrundstück bestehen Nachteile in dem ungünstigen Zuschnitt (stark unregelmäßig; dreieckig). Weiterhin besteht eine Belastung durch eine Trinkwasserleitung. Ich halte folgende Anpassung für sachgerecht:

Ausgangswert = Mittelwert nach Vergleichspreisen		27,50 EUR/m²
Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der besonderen Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstückes:		
- allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (keine konjunkturelle Entwicklung zu erwarten)	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Lage im Ort gegenüber den Vergleichsgrundstücken	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- Art und Maß der baulichen Nutzung	0,0 %	0,00 EUR/m ²
- sonstige Grundstücksqualitäten (Grundstücksgröße, Form, Bebaubarkeit, Beschaffenheit, Zuwegung, Nachbarbebauung, Umfeld etc.)		
Abschlag für stark unregelmäßigen, dreieckigen Zuschnitt	- 15,0 %	- 4,13 EUR/m ²
Abschlag für Leitungsbestand der REWA	- 7,0 %	- 1,93 EUR/m ²
Summe der Zu- oder Abschläge	- 22,0 %	- 6,05 EUR/m ² 21,45 EUR/m ²
angepasster Bodenwert der Bewertungsfläche gerundet		21,50 EUR/m²

3.3 Bodenwertermittlung

Nr.	Bezeichnung	Fläche	EUR/m ²	EUR
1	Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 42/9	2.403	3,05	7.329,-
2	Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 43/3	1.400	3,05	4.270,-
3	Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 43/4	870	21,50	18.705,-
4	Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 42/10	5.626	21,50	120.959,-
		10.299		151.263,-
	zur Rundung			-263,-
	Bodenwert			151.000,-

4.0 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

4.1 Wertansatz für Pkw-Parkplatz

Auf einer **Teilfläche** von etwa **2.300 m²** der Flurstücke 42/10 und 43/4 befindet sich ein **Pkw-Parkplatz**, welcher durch die errichtet wurde. Zwar wurde der Pkw-Parkplatz auf Kosten der errichtet. Er zählt jedoch als wesentlicher Bestandteil zu dem Bewertungsgrundstück. Daher ist er im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zusätzlich zu bewerten.

Der Pkw-Parkplatz wird durch die Mitarbeiter und Besucher der (u.a. GmbH etc.) genutzt. Ein Nutzungsentgelt wird nicht erhoben. Aufgrund des Mangels an Pkw-Parkplätzen könnte jedoch eine Gebühr erhoben werden. Es werden folgende Ansätze als angemessen und plausibel beurteilt:

Anzahl an genutzten Pkw-Stellplätzen (per Luftbild abgeschätzt): 50 Stück
 marktüblicher Mietansatz je Stellplatz: 15,- EUR/Monat

Bei einem pauschalisierten Bewirtschaftungskostenansatz in Höhe von etwa 18 % (Verwaltung = 3,0 %; Mietausfall = 4,0 %; Instandhaltung = 20,- EUR/Jahr je Stellplatz = 11,1 %; in Summe = rund 18 %), einer geschätzten Nutzungsdauer des Pkw-Parkplatzes von 30 Jahren sowie einem angenommenen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 8,0 % (= gewerblich geprägte Nutzung; somit Ertragskraft des Pkw-Parkplatzes ebenfalls gewerblich geprägt; hohes Risiko, da erhöhter Aufwand bei der Bewirtschaftung sowie temporärer Mietausfall zu erwarten) ergibt sich folgender Barwert aus der Bewirtschaftung des Pkw-Parkplatzes:

Anzahl an genutzten Pkw-Stellplätzen:	50 Stück
marktüblicher Mietansatz je Stellplatz:	x 15,- EUR/Monat
monatlicher Rohertrag:	750,- EUR x 12 Monate
Jahresrohertrag:	9.000,- EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,0 %:	- 1.620,- EUR
Jahresreinertrag:	7.380,- EUR
abzüglich Bodenwertverzinsung: (2.300 m ² x 21,50 EUR/m ² Bodenwert x 8,0 %)	- 3.956,- EUR
Reinertrag der baulichen Anlagen:	3.424,- EUR
Vervielfältiger bei 30 Jahren und 8,0 % Liegenschaftszinssatz:	x 11,26
zur Rundung:	38.554,- EUR 446,- EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen:	39.000,- EUR

5.0 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Bodenwert	(aus Seite 16)	151.000,- EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	(aus Seite 17)	39.000,- EUR
<hr/>		
vorläufiger Verkehrswert		190.000,- EUR
zur Rundung		0,- EUR
<hr/>		
Verkehrswert		190.000,- EUR
		<hr/> <hr/>

Erläuterungen zum Verkehrswert:

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

Die Flurstücke 42/9 und 43/3 werden als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und sind mit einem Straßenbaukörper sowie begleitendem Gehweg und Grünstreifen mit Baumbestand bebaut.

Die Flurstücke 42/10 und 43/4 sind überwiegend unbebaut. Es handelt sich um einen Teil einer Wiese mit vereinzelt Baumbestand an der östlichen Flurstücksgrenze. Der westliche Teilbereich wurde durch die als Pkw-Parkplatz in Nutzung genommen und entsprechend befestigt.

Die Bodenwertableitung erfolgte entsprechend der tatsächlichen Nutzung (öffentliche Verkehrsfläche) bzw. dem bestehenden Entwicklungspotential (Bauerwartungsland) auf der Basis zeitnaher Vergleichs-/ Richtwerte unter Anpassung an die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Pkw-Parkplatz wurde bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf der Basis der möglichen Ertragskraft gesondert bewertet.

Es gilt anzumerken, dass sich der Verkehrswert (Marktwert) der Bewertungsfläche aufgrund der eingeschränkten Anzahl an verwertbaren Vergleichspreisen, der unbekanntem städtebaulichen Entwicklung sowie den Risiken aus der Bewirtschaftung des Pkw-Parkplatzes nicht genau bestimmen lässt. Es handelt sich daher weitgehend nur um einen „Schätzwert“ für die Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurde der Verkehrswert (Marktwert) der als öffentliche Verkehrsfläche genutzten Grundstücksflächen bzw. der teilweise als Pkw-Parkplatz ausgebauten Grundstücksflächen am Deviner Weg in 18439 Stralsund (Flurstücke 42/9, 42/10, 43/3 und 43/4 der Flur 2, Gemarkung Andershof) zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf insgesamt:

190.000,- EUR

(in Worten: einhundertneunzigtausend Euro)

Aufgrund der Buchung des Grundstücks unter zwei lfd. Nummern im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs handelt es sich rechtlich um zwei Grundstücke, für welche im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zwei separate Werte auszuweisen sind. Die Aufteilung des Verkehrswertes (Marktwertes) auf die beiden Grundstücke im Rechtssinne wird unter Anlage 6.6 des Gutachtens durchgeführt. Es ergeben sich hiernach folgende Wertansätze:

lfd. Nr. 27 des Bestandsverzeichnisses:

36.000,- EUR

(in Worten: sechsendreißigtausend Euro)

sowie

lfd. Nr. 28 des Bestandsverzeichnisses:

154.000,- EUR

(in Worten: einhundertvierundfünfzigtausend Euro)

Stralsund, den 04. April 2024

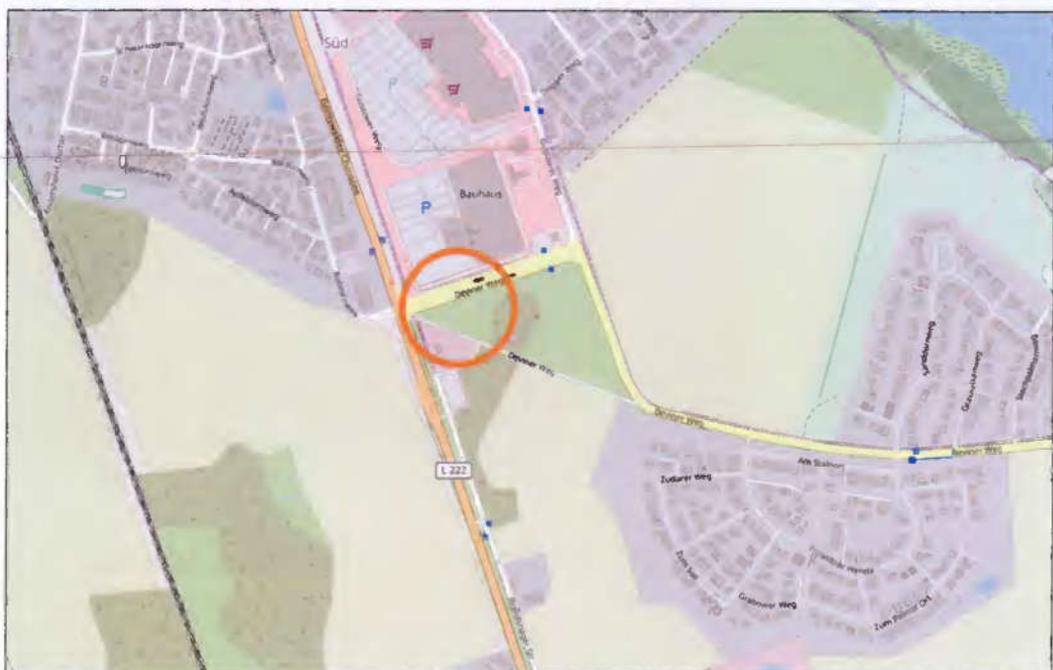
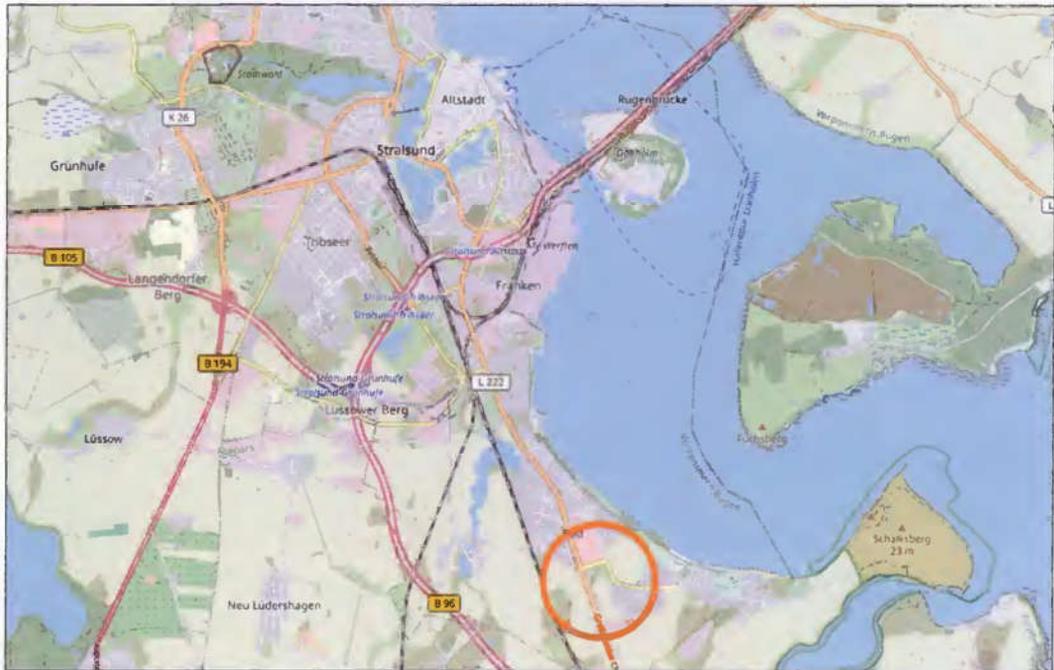

[Lohmann]



6.0 ANLAGEN

6.1 Auszug aus der Stadtkarte

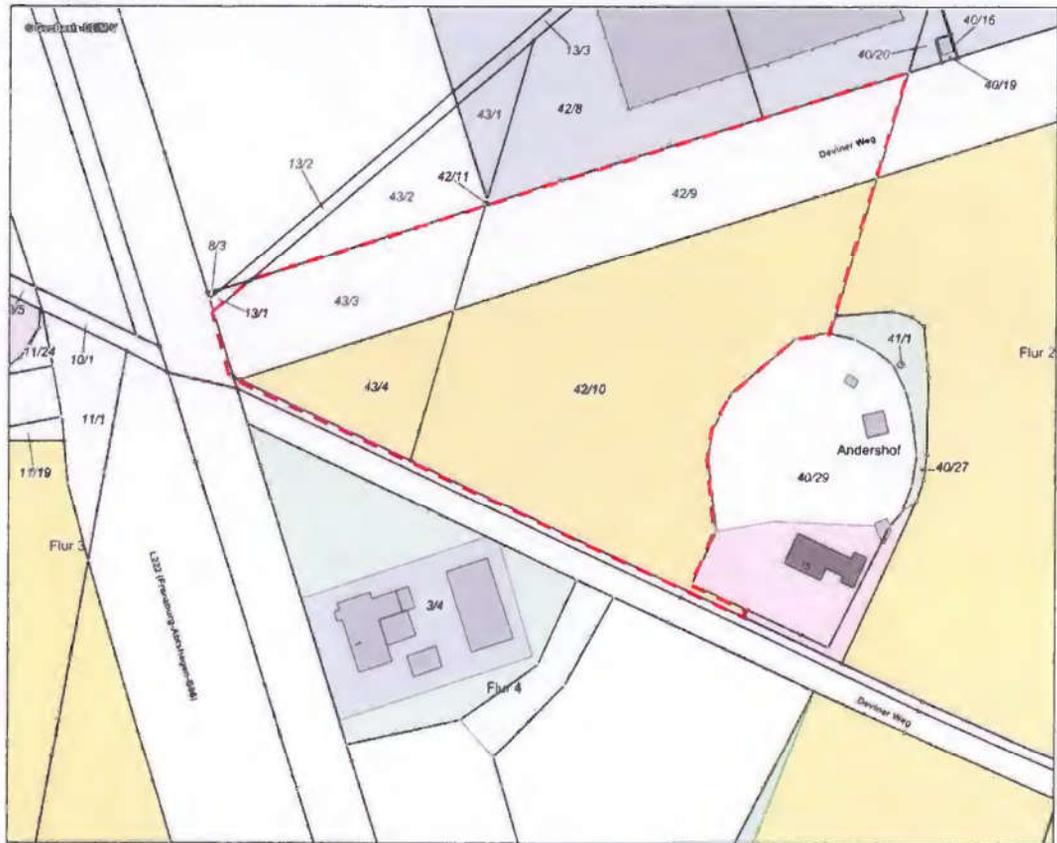
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



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

6.2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



6.3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit hinterlegtem Luftbild

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



6.4 Leitungsplan der REWA

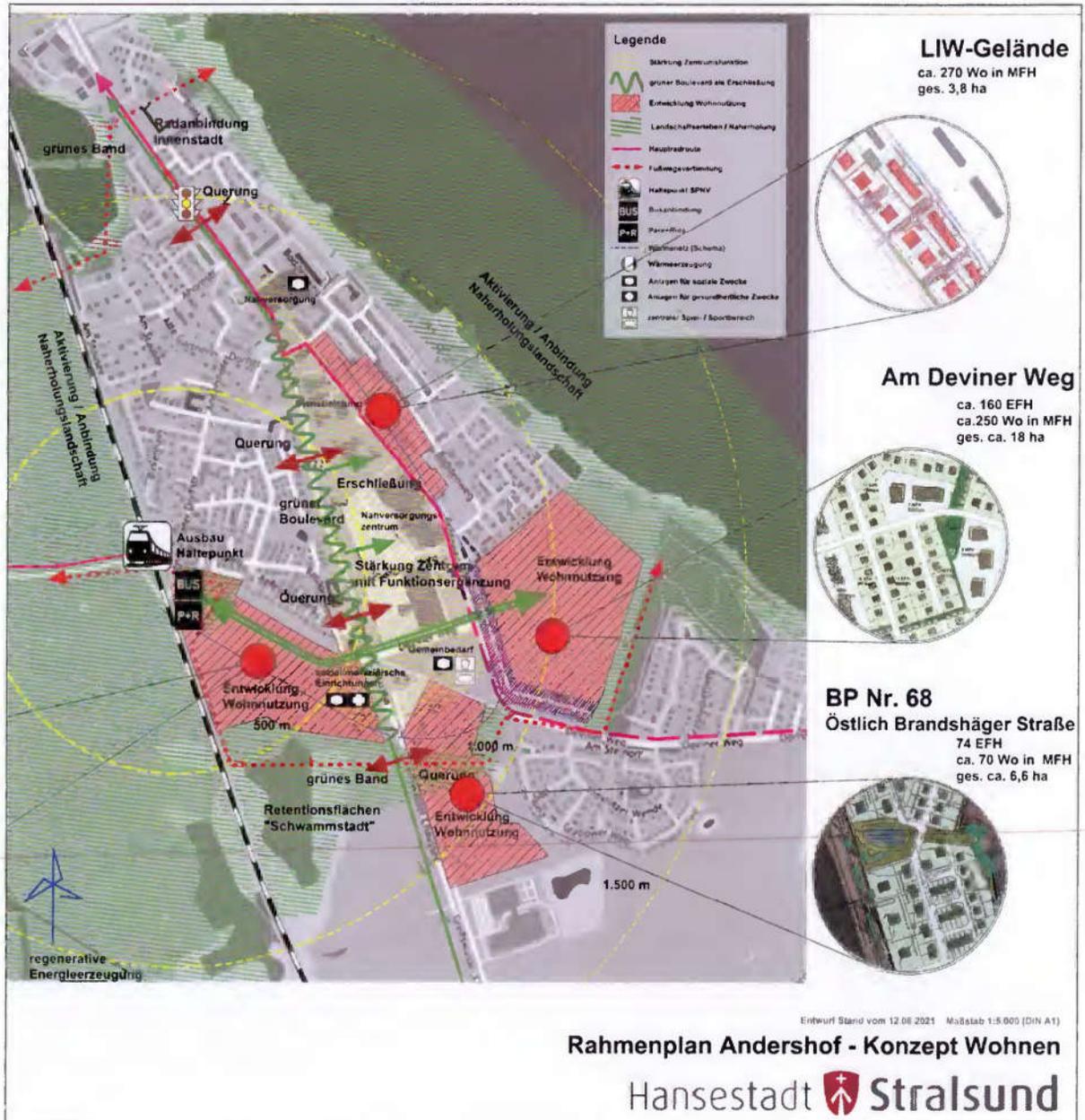
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



6.5 Rahmenplan Andershof

Auszug aus dem Konzept Wohnen

(veröffentlicht auf der Homepage der Hansestadt Stralsund; ohne Maßstab)



6.6 Aufteilung des Verkehrswertes nach Buchung im Grundbuch

Aufgrund der Buchung des Grundstücks unter zwei lfd. Nummern im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs handelt es sich rechtlich um zwei Grundstücke, für welche im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zwei separate Werte auszuweisen sind. Die Bodenwerte lassen sich entsprechend der Flächengrößen wie folgt aufteilen:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 27:

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 43/3	1.400	3,05	4.270,-
2	Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 43/4	870	21,50	18.705,-
		2.270		22.975,-
zur Rundung				25,-
Bodenwert - lfd. Nr. 27 des BV				23.000,-

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 28:

Nr.	Bezeichnung	Fläche EUR/m ²		EUR
1	Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 42/9	2.403	3,05	7.329,-
2	Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstück 42/10	5.626	21,50	120.959,-
		8.029		128.288,-
zur Rundung				-288,-
Bodenwert - lfd. Nr. 28 des BV				128.000,-

Der **Pkw-Parkplatz** befindet sich auf den beiden Flurstücken 42/10 und 43/4. Somit befindet sich der Parkplatz auf zwei Grundstücken im Rechtssinne. Die Aufteilung nach dem Ertragswert wird anhand der jeweiligen Anzahl der Pkw-Stellplätze nach digitalem Luftbildbestand vorgenommen. Hiernach können von den etwa 50 genutzten **Pkw-Stellplätzen 18 Stück** dem **Flurstück 43/4** sowie **32 Stück** dem **Flurstück 42/10** zugeordnet werden.

Es ergibt sich somit folgende Aufteilung des Ertragswertes des Pkw-Parkplatzes (siehe folgende Seite):

Ertragswert für Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 27 (Flurstück 43/4):

Anzahl an genutzten Pkw-Stellplätzen:	18 Stück
marktüblicher Mietansatz je Stellplatz:	x 15,- EUR/Monat

monatlicher Rohertrag:	270,- EUR
	x 12 Monate

Jahesrohertrag:	3.240,- EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,0 %:	- 583,- EUR

Jahesreinertrag:	2.657,- EUR
abzüglich anteiliger Bodenwertverzinsung:	- 1.496,- EUR
(870 m ² x 21,50 EUR/m ² Bodenwert x 8,0 %)	

Reinertrag der baulichen Anlagen:	1.161,- EUR
Vervielfältiger bei 30 Jahren und 8,0 % Liegenschaftszinssatz:	x 11,26

	13.073,- EUR
zur Rundung:	- 73,- EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen – lfd. Nr. 27 des BV:	13.000,- EUR

Ertragswert für Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 28 (Flurstück 42/10):

Anzahl an genutzten Pkw-Stellplätzen:	32 Stück
marktüblicher Mietansatz je Stellplatz:	x 15,- EUR/Monat

monatlicher Rohertrag:	480,- EUR
	x 12 Monate

Jahesrohertrag:	5.760,- EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,0 %:	- 1.037,- EUR

Jahesreinertrag:	4.723,- EUR
abzüglich anteiliger Bodenwertverzinsung:	- 2.460,- EUR
(1.430 m ² x 21,50 EUR/m ² Bodenwert x 8,0 %)	

Reinertrag der baulichen Anlagen:	2.263,- EUR
Vervielfältiger bei 30 Jahren und 8,0 % Liegenschaftszinssatz:	x 11,26

	25.481,- EUR
zur Rundung:	519,- EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen – lfd. Nr. 28 des BV:	26.000,- EUR

Zusammenstellung:**Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 27**

Bodenwert	(aus Seite 25)	23.000,- EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	(aus Seite 26)	13.000,- EUR
<hr/>		
vorläufiger Verkehrswert		36.000,- EUR
zur Rundung		0,- EUR
<hr/>		

Verkehrswert - lfd. Nr. 27 des BV**36.000,- EUR**

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 28

Bodenwert	(aus Seite 25)	128.000,- EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	(aus Seite 26)	26.000,- EUR
<hr/>		
vorläufiger Verkehrswert		154.000,- EUR
zur Rundung		0,- EUR
<hr/>		

Verkehrswert - lfd. Nr. 28 des BV**154.000,- EUR**

6.7 Fotodokumentation



Blick auf die Flurstücke 43/4 und 42/10 aus südwestlicher Richtung



Blick auf den Pkw-Parkplatz auf den Flurstücken 43/4 und 42/10 aus westlicher Richtung gesehen



Blick auf das Flurstück 42/10 aus südlicher Richtung



Detailansicht – Hydrant im südlichen Bereich des Flurstückes 42/10



Blick auf das Flurstück 42/10 aus nördlicher Richtung gesehen



Blick auf die Flurstücke 42/9 und 43/3 aus westlicher Richtung gesehen



Blick auf das Flurstück 42/9 aus westlicher Richtung