

Datum: 25.06.2025
 Az.: 27-06-25/01943
 Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 100/23

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend die unbebauten Grundstücke,
 eingetragen im Grundbuch von Sagard, Blatt 3618, lfd. Nr. 1 und 2
 in 18551 Sagard, Kleine Wiesenstraße



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 24 Seiten und 6 Anlagen mit 13 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen des Verfassers.

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger
 Rasgrader Straße 12 - 17034 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 450 46 74
 0172 / 205 73 70
 Fax: 0395 / 450 46 75
 E-mail: J.Berger-NB@t-online.de
 Internet: www.berger-immowert.de



Geprüfte Fachkompetenz
 Geprüfter Sachverständiger
 GIS Sprengnetter Akademie
 Gesicherte Marktkompetenz
 Mitglied Expertengremium
 Vorpommern/Ost-Mecklenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
 IBAN: DE89 1505 0200 4032 0911 32
 SWIFT-BIC: NOLADE21NBS
 Steuernummer: 072/205/02818
 USt-IdNr.: DE205000348

Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundstück 1

Grundbuch:	Sagard, Blatt 3618, Bestandsverzeichnis Nr. 1	
Gemarkung:	Sagard	
Flur:	7	
Flurstücksnummer:	129	128
Größe:	206 m ²	157 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche

Grundstück 2

Grundbuch:	Sagard, Blatt 3618, Bestandsverzeichnis Nr. 2	
Gemarkung:	Sagard	
Flur:	7	
Flurstücksnummer:	126	127
Größe:	211 m ²	142 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche
Objekt:	brachliegende Parzelle einer Kleingartenanlage	
PLZ/Ort:	18551 Sagard	
Straße:	Kleine Wiesenstraße	

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	4
1.2.	Sachverhalte	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1.	Lage	9
2.2.	Gestalt und Form	9
2.3.	Erschließung	10
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	11
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	11
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	12
3.	Verkehrswertermittlung	13
3.1.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 1 des BV	14
3.1.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	14
3.1.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 1	14
3.1.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 1	15
3.1.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 1 des BV	19
3.2.	Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück lfd. Nr. 2 des BV	20
3.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
3.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 2	20
3.2.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 2	21
3.2.4.	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 2 des BV	22

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 1.1:	Auszug aus der topografischen Karte und Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	1 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard, Erstaufstellung 26.05.2001 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard, 11. Änderung 07.06.2017 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleine Wiesenstraße“ jeweils mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	3 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	3 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Rechtspfleger Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtenauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 18.02.2025, Geschäftsnummer 703 K 100/23
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 16.04.2025
Qualitätsstichtag:	16.04.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 25.03.2025 fristgerecht geladen. Die Ladung an den Miteigentümer zu 2.1 war nicht zustellbar. Die Eigentümer nahmen nicht am Ortstermin teil.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Sagard, Blatt 3618, vom 02.05.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund <u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u> • zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes • Fotodokumentation, Drohnenaufnahmen <u>weitere Unterlagen und Angaben:</u> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 06.03.2025 • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 28.03.2025 • Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 04.03.2025 • Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 23.06.2025 • Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard, vom 26.05.2001 und 11. Änderung, vom 07.06.2017 • Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kleine Wiesenstraße, vom 01.08.2022 • Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rostock

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**
Die Eigentümer nahmen nicht am Ortstermin teil.

Der Zutritt zu den Bewertungsgrundstücken war nicht möglich. Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme.

Aufgrund des sehr starken Bewuchses, ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Resten von Bebauung o.ä. zu treffen.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke, jeweils aus zwei räumlich getrennten Flurstücken bestehend, am südlichen Ortsrand von Sagard, gelegen.

Die räumliche Trennung der beiden Flurstücke eines Grundstücks erfolgt jeweils durch einen ehemaligen öffentlichen Weg (FS 108).



 Grundstück lfd. Nr. 1

 Grundstück lfd. Nr. 2

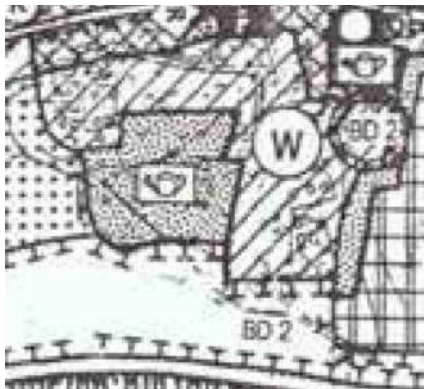
Die Grundstücke liegen in einer Kleingartenanlage.

Die Nutzung der Bewertungsgrundstücke wurde vor vielen Jahren aufgegeben, sie sind völlig verwildert und mit dichtem Bewuchs (Strauchwerk und Bäume) bewachsen.

Die östlich und westlich der Bewertungsgrundstücke gelegenen Grundstücke sind als Kleingärten bewirtschaftet.

- **Planungsrechtliche Situation**

Im Flächennutzungsplan zur Erstaufstellung am 26.05.2001, war der Bereich der Bewertungsgrundstücke als Grünfläche, private Gärten dargestellt.



Mit der 11. Änderung des F-Planes zum 07.06.2017 wurden diesbezüglich Änderungen vorgenommen.

Beurteilung Bestand:

Für die Teilbereiche der Änderung bestehen bisher folgende Festlegungen: Der Bereich Wiesenstraße ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Private Gärten“ dargestellt. Anders als die Dauerkleingärten, die als Pachtgärten eine soziale Funktion übernehmen, haben die nur noch teilweise genutzten Privatgärten keine städtebaulich relevante Funktion.

Jetzt ist der Bereich der Bewertungsgrundstücke als WA = allgemeines Wohngebiet dargestellt.

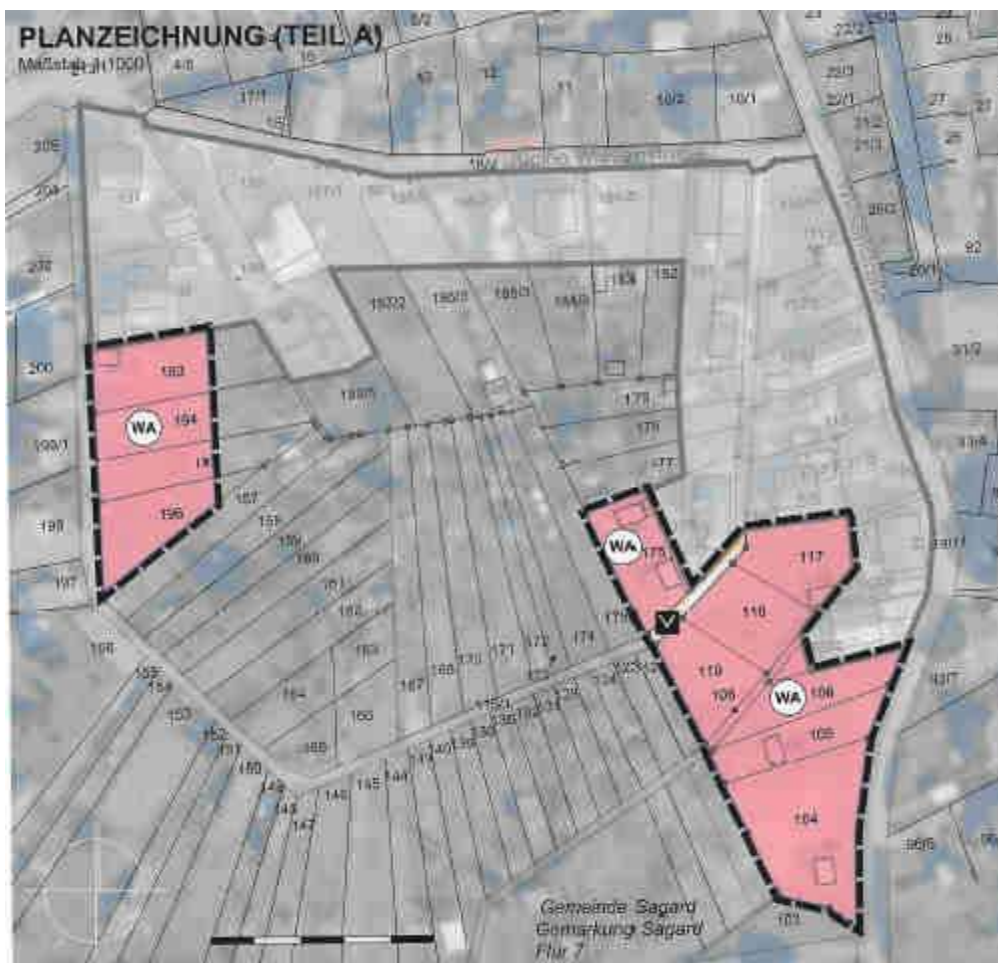


Begründung der Änderung:

Der knapp 2,0 ha große Bereich Wiesenstraße ist durch Gartennutzung vorgeprägt und im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Private Gärten“ (und damit als Bestandteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche) ausgewiesen. Die Umgebung ist durch Einfamilienhäuser geprägt, die Fläche selber durch einen mittig das Areal querenden Weg erschlossen, so dass keine zusätzlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden müssen und Baurecht vergleichsweise kurzfristig z.B. über eine Ergänzungssatzung hergestellt werden kann. Die Entwicklung entspricht den Maßgaben des § 1a BauGB, da es nicht zu einer Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen kommt und sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt nicht erhöht.

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands (Schuppen, Gartenlauben) werden sich neue Einfamilienhäuser in den Siedlungsbestand des Gartenareals einfügen. Zwischen der bisherigen Nutzung als private Gärten und der zukünftigen Nutzung der Freiflächen als Hausgarten entstehen keine Nutzungskonflikte, so dass ein zeitweises Nebeneinander der beiden Nutzungen unschädlich ist und das Wohngebiet auch über längere Zeit konfliktfrei in das Gartengebiet hineinwachsen kann.

Die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kleine Wiesenstraße“, vom 01.08.2022, spart den Bereich der Bewertungsgrundstücke noch aus.



Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklung der nächsten Dekade hinsichtlich des Wohnungsbaus in Sagard sowie der wirtschaftlichen Entwicklung (Gewerbe, Tourismus) vorbereitet werden. Planungsziele sind die Entwicklung individuell bebaubarer Bauplätze für den Eigenheimbau zur Verringerung der Abwanderung, die Bereitstellung von Flächen für Gewerbeansiedlungen zur Stärkung der gewerblichen Wirtschaft, die Konzentration der touristischen Entwicklung auf erfolgsversprechende Bereiche in attraktiver landschaftlicher Lage.

Die Gemeinde strebt dabei insgesamt eine sparsame Flächennutzung an, die auf Erstinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weitgehend verzichtet und stattdessen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen aufwertet. Der Schwerpunkt der Entwicklung fällt demnach auf die Entwicklung von untergenutzten Gartenbereichen sowie von ungenutzten Restflächen.

Aus der vorstehenden Planung kann abgeleitet werden, dass perspektivisch eine Wohnbebauung im Bereich der Bewertungsgrundstücke angestrebt wird.

Da jedoch diese Flächen noch nicht in die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung nicht einbezogen wurden, kann lediglich von Bauerartungsland ausgegangen werden.

- **Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)**
Zum Ortstermin wurden keine beweglichen Gegenstände i. S. des vorgenannten § vorgefunden.
- **Etwaige Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**
keine bekannt
- **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**
Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten zulasten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

- **Gewerbebetrieb**
Zum Ortstermin wurde auf dem Bewertungsgrundstück kein Gewerbe betrieben.
- **Miet- und Pachtverhältnisse**
Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
entfällt
- **Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die vom Gutachter nicht geschätzt werden konnten**
wurden zum Ortstermin nicht vorgefunden
- **Ist ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) vorhanden?**
entfällt
- **Sind Baumaßnahmen nach § 10 Energieeinsparverordnung EnEV erforderlich?**
entfällt
- **Sonstige Probleme, die für einen Bietinteressenten von Bedeutung sein könnten**
keine bekannt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner:	Sagard hat ca. 2.500 Einwohner in der Gemeinde.
<u>Verkehrslage, Entfernungen</u> (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen des Ortes Sagard zu größeren Orten: • ca. 13 km nordöstlich von Bergen (Regionalstandort der Kreisverwaltung) • ca. 44 km nordöstlich von Stralsund (Kreisstadt) • ca. 222 km zur Landeshauptstadt Schwerin
Lage zu Verkehrswegen:	• Die Bundesstraße B 96 (Sassnitz- Stralsund- Berlin) führt südlich an Sagard vorbei. • Die Bundesautobahn A 20 (Berlin – Rostock – Lübeck), Anschlussstelle Stralsund (24), ist ca. 68 km entfernt. • Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 130 km entfernt.
Regionalplanung:	• Sagard befindet sich im ländlichen Siedlungsraum. • Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Nord-Rügen mit Sitz in Sagard. • Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Schulen, Supermarkt, Bank und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Sagard.
Innerörtliche Lage:	• Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich, ca. 3 km südlich von Sagard. • Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe • Bahnstation im Ort Sagard vorhanden
Verkehrsanbindung:	• Einbindung in das Liniennetz der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen GmbH (Busverkehr) z. B auf der Linie 12: Bergen – Sagard • Ein Bahnhof der DB befindet sich in Sagard. Zugverbindung z. B. auf der Strecke 195: - Stralsund – Bergen auf Rügen – Sassnitz mit Anschluss nach: - Strecke 205: Stralsund – Neubrandenburg – Berlin, - Strecke 203: Stralsund – Pasewalk – Berlin und - Strecke 100: Stralsund – Rostock – Hamburg
Wohn- und Geschäftslage:	Außenbereichslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in einer teilweise aufgegebenen Kleingartenanlage.
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topographische Grundstückslage:	in etwa niveaugleich zur Straße, in sich überwiegend eben

2.2. Gestalt und Form

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um vier rechteckähnliche Flurstücke (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Nördlich der Bewertungsgrundstücke verläuft die „Kleine Wiesenstraße“, in dem Bereich lediglich als Weg in der Kleingartenanlage.
Straßenausbau:	• Fahrbahn unbefestigt, sehr schmal • kein Gehweg • keine Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	• Elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung liegt im Weg an. Die Bewertungsgrundstücke sind vermutlich nicht angeschlossen. Trinkwasser liegt, soweit bekannt, nicht an. • In der Lage der Bewertungsgrundstücke erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral, d. h. es müsste eine entsprechende Abwasserentsorgung geschaffen werden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsobjektes keine Grenzbe- oder überbauung vor.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	• augenscheinlich normal gewachsener Baugrund • keine Grundwassereinflüsse erkennbar
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-schungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. **Rechtliche Gegebenheiten**

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Sagard, Blatt 3618, vom 02.05.2024, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

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

Lastend auf ½ Anteil des und auf den Erbanteil des am Nachlass der: Insolvenzverfahren ist eröffnet, Amtsgericht Hamburg, Az: 68a IK 273/06; eingetragen am 07. Februar 2007.

Die Zwangsversteigerung wurde angeordnet und am 02.05.2024 eingetragen.

Schuldverhältnisse waren zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch in Abteilung III nicht verzeichnet.

Bodenordnungsverfahren
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Nord-Rügen, vom 04.03.2025, sind die Grundstücke derzeit in keins der vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige keine Kenntnis erhielt, sind erforderlichenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 28.03.2025, wird bescheinigt, dass für die Bewertungsgrundstücke keine Baulasten i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen sind.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz (Bodendenkmal) besteht lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Nord-Rügen, vom 04.03.2025, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks die 11. Änderung des Flächennutzungsplans Sagard, vom 07.06.2017, vor. In diesem ist der Bereich der Bewertungsgrundstücke als WA = allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des zuständigen Bauamtes.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.4.4. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung:	brachliegende Flächen, ehemalige Kleingartenflächen
------------------	---

3. Verkehrswertermittlung

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

Die Bewertungsgrundstücke sind unbebaut bzw. werden als unbebaut betrachtet. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18551 Sagard, Kleine Wiesenstraße, zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sagard		3618	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sagard	7	129	206 m²
Sagard	7	128	157 m²

3.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1733, Sagard - Ortslage) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Fläche	= 550 m ²

3.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 1

Wertermittlungsstichtag	= 16.04.2025
Entwicklungsstufe	= Bauerwartungsland
Baufläche/Baugebiet	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Fläche	= 363 m ²

3.1.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.04.2025	× 1,00	E 1

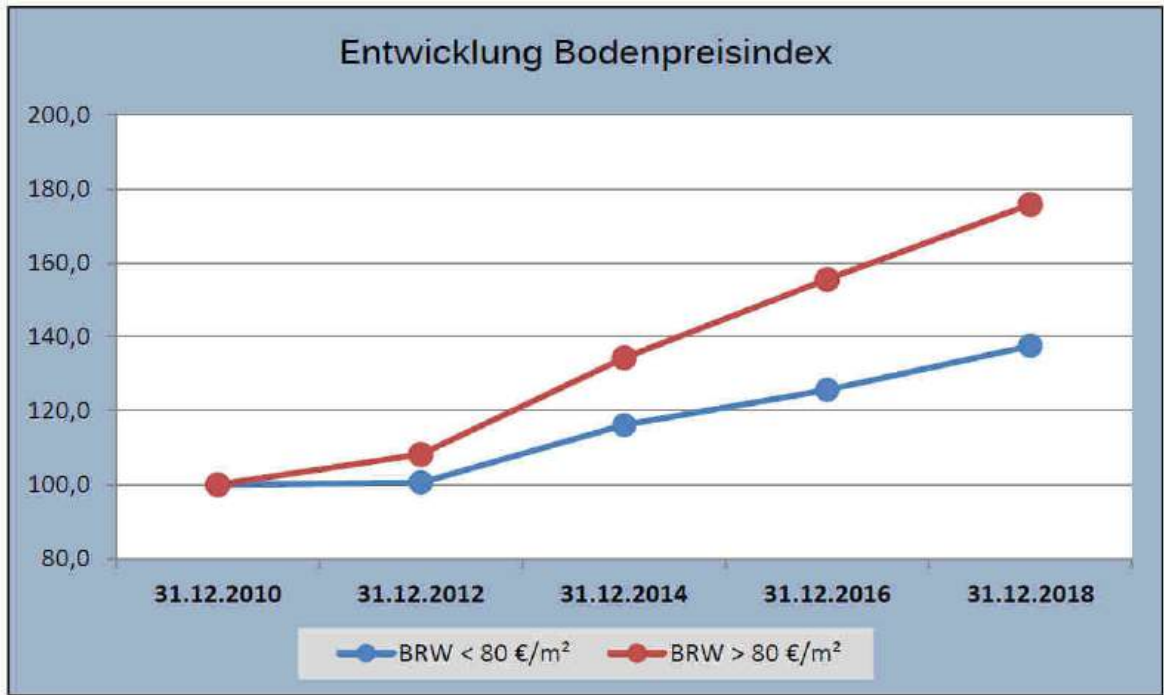
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	550	363	× 1,097	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 0,19	E 3
Zuschnitt	regelmäßig	schmal, von Weg durchschnitten	× 0,60	E 4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 7,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 7,50 €/m ²	
Fläche	× 363 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.722,50 € <u>rd. 2.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 rd. 2.700,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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



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

Dieser Ansatz wird auch durch aktuelle Ableitungen anderer Gutachterausschüsse bestätigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg (Grundstücksmarktbericht 2024):

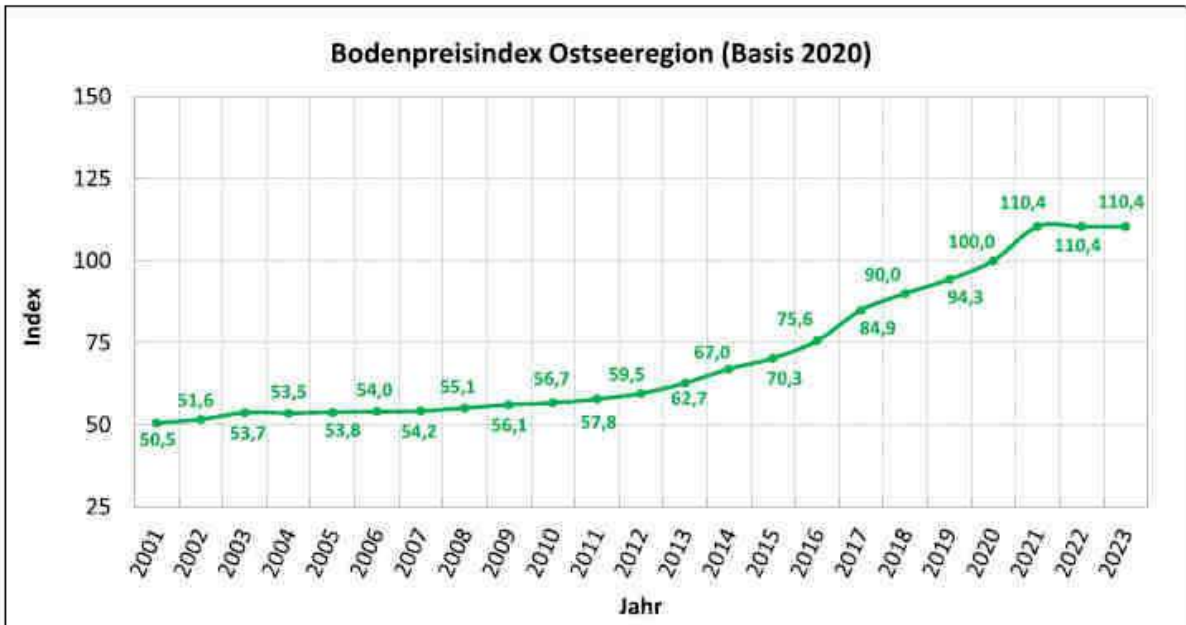


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Landkreis Rostock (Grundstücksmarktbericht 2023):

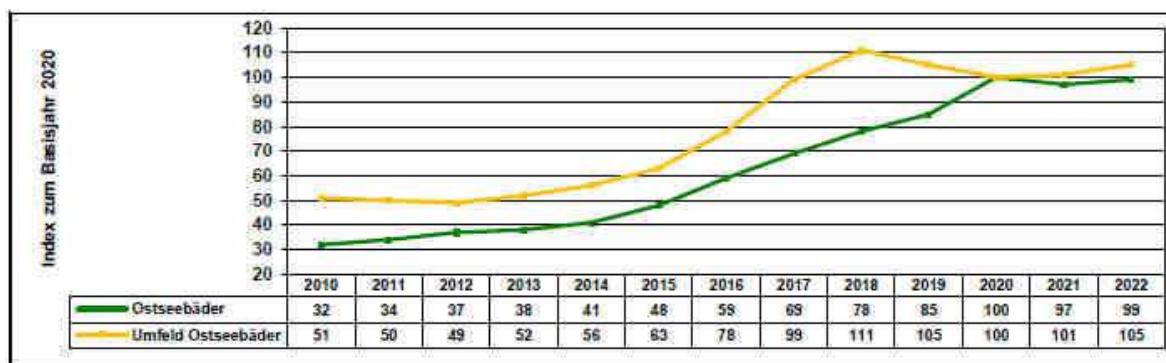


Abb. 13 Indexreihe für Wohnbauflächen „Küstenbereich“

E 2 Anpassung an die Grundstücksfläche:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 2.500

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	363,00	1,02
Vergleichsobjekt	550,00	0,93

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,097**

E 3 Anpassung an die Entwicklungsstufe:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **Bauerwartungsland**.

Unter **Bauerwartungsland** versteht man Grundstücksflächen, die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bebaut sind und auch noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Bebauung aufweisen, aber aufgrund von konkreten Tatsachen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zukunft erwarten lassen.

Wesentliche Merkmale und Aspekte von Bauerwartungsland:

- **Zukünftige Bauland-Entwicklung:** Es handelt sich um Flächen, bei denen die Gemeinde im Flächennutzungsplan bereits eine zukünftige Bebauung (z.B. als Wohngebiet oder Gewerbegebiet) vorsieht.
- **Kein rechtsgültiger Bebauungsplan:** Im Gegensatz zu **Bauland** oder **Rohbauland** gibt es für Bauerwartungsland noch keinen verbindlichen Bebauungsplan, der die Art und Weise der Bebauung detailliert regelt (z.B. Gebäudehöhe, maximale bebaubare Fläche, Abstände zu Nachbargrundstücken).
- **Ungewissheit der Bebauung:** Obwohl eine bauliche Nutzung erwartet wird, ist sie nicht garantiert. Die Entscheidung über die Umwidmung zu Bauland und die Erschließung des Grundstücks obliegt der jeweiligen Gemeinde und kann unter Umständen mehrere Jahre dauern.
- **Erschließung:** Bauerwartungsland ist in der Regel noch nicht an die öffentliche Infrastruktur (Straßen, Wasser, Abwasser, Strom, etc.) angeschlossen. Die Erschließung erfolgt erst, wenn das Land zu Bauland umgewidmet wird, und die Kosten dafür sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

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

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

Tabelle 19 - Bauerwartungs- und Rohbauland Übersicht

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

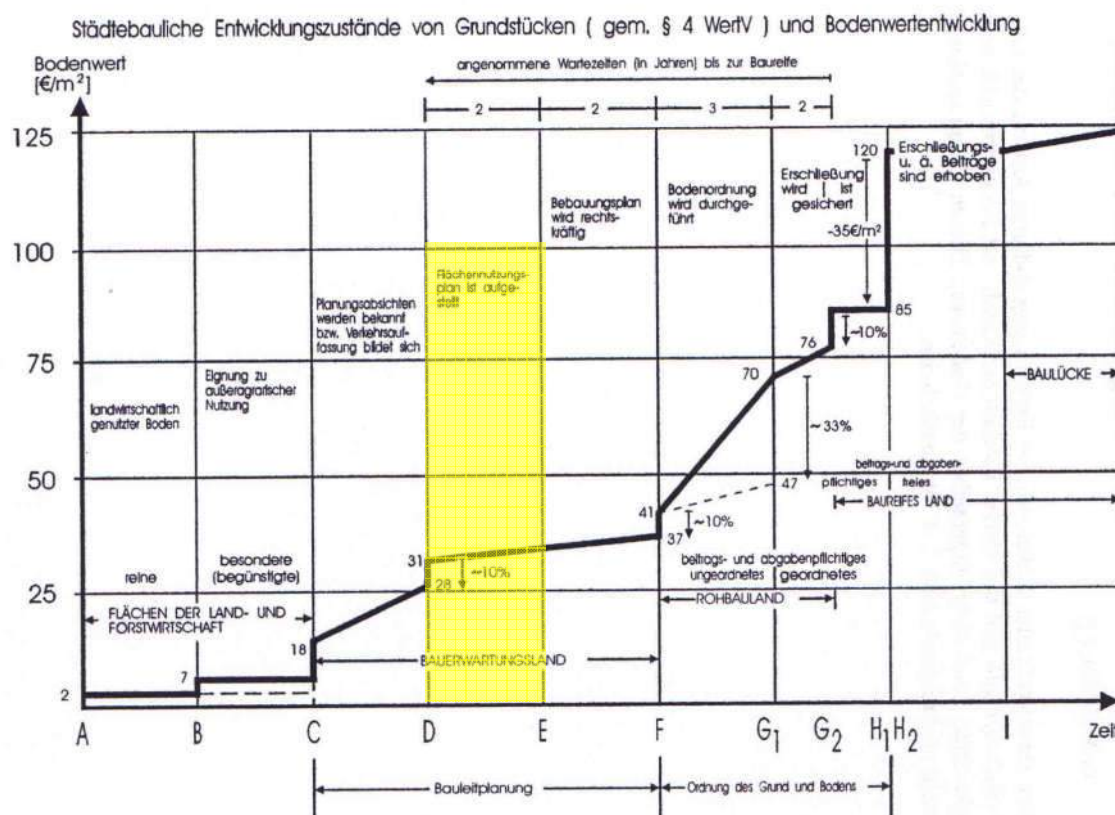


Abb. : Bodenwert und städtebaulicher Entwicklungszustand
Quelle: Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Bd. 6, 23. Ergänzungslieferung, Teil 4, Kapitel 1

Ein Ansatz von 19 % des Wertes von baureifem, beitragsfreiem Land wird als sachgerecht erachtet.

E 4 Anpassung an den **Zuschnitt**:

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei kleinen, schmalen Flurstücken, die durch einen ehemaligen öffentlichen Weg (FS 108) voneinander getrennt werden. Eine bauliche Nutzung ist somit erst nach durchgeführter Bodenordnung möglich. Hierfür wird ein Abschlag von 40 % als sachgerecht erachtet.

Plausibilitätsprüfung:

Der Bodenrichtwert für Sonstige Flächen (SF) Kleingartenanlage (KGA) beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **3,50 €/m²**. Somit liegt der für das Bewertungsgrundstück ermittelte Bodenwert mit **7,50 €/m²** bei mehr als dem Doppelten, was als angemessen erachtet wird.

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

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18551 Sagard, Kleine Wiesenstraße, zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sagard		3618	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sagard	7	129	206 m²
Sagard	7	128	157 m²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 mit rd.

2.700,00 €
(in Worten: zweitausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

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

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18551 Sagard, Kleine Wiesenstraße, zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sagard		3618	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sagard	7	126	211 m²
Sagard	7	127	142 m²

3.2.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes (Zone 1733, Sagard - Ortslage) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Fläche	=	550 m²

3.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 2

Wertermittlungsstichtag	=	16.04.2025
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Baufläche/Baugebiet	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Fläche	=	353 m²

3.2.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 2

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.04.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	550	353	× 1,097	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 0,19	E 3
Zuschnitt	regelmäßig	schmal, von Weg durchschnitten	× 0,60	E 4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 7,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 7,50 €/m ²	
Fläche	× 353 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.647,50 € <u>rd. 2.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 rd. 2.600,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

E 2 Anpassung an die **Grundstücksfläche**:

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 2.500

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	363,00	1,02
Vergleichsobjekt	550,00	0,93

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,097**

E 3 Anpassung an die **Entwicklungsstufe**:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um **Bauerwartungsland**.

vgl. Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

E 4 Anpassung an den **Zuschnitt**:

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei kleinen, schmalen Flurstücken, die durch einen öffentlichen Weg voneinander getrennt werden. Eine bauliche Nutzung ist somit erst nach durchgeführter Bodenordnung möglich. Hierfür wird ein Abschlag von 40 % als sachgerecht erachtet.

Plausibilitätsprüfung:

Der Bodenrichtwert für Sonstige Flächen (SF) Kleingartenanlage (KGA) beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **3,50 €/m²**. Somit liegt der für das Bewertungsgrundstück ermittelte Bodenwert mit **7,50 €/m²** bei mehr als dem Doppelten, was als angemessen erachtet wird.

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

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 18551 Sagard, Kleine Wiesenstraße,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Sagard		3618	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sagard	7	126	211 m²
Sagard	7	127	142 m²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 mit rd.

2.600,00 €

(in Worten: zweitausendsechshundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

17034 Neubrandenburg, 25.06.2025

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers, beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

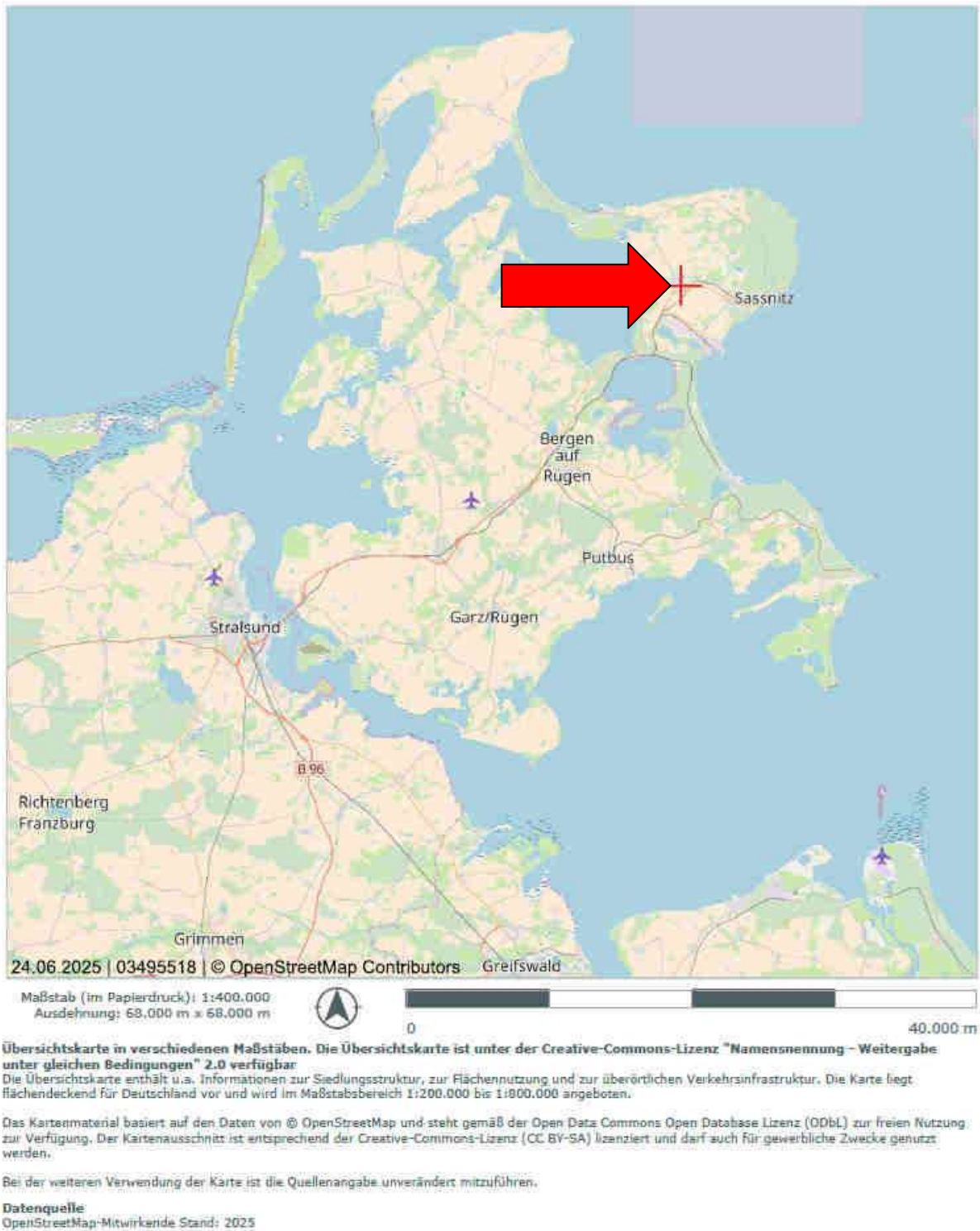
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

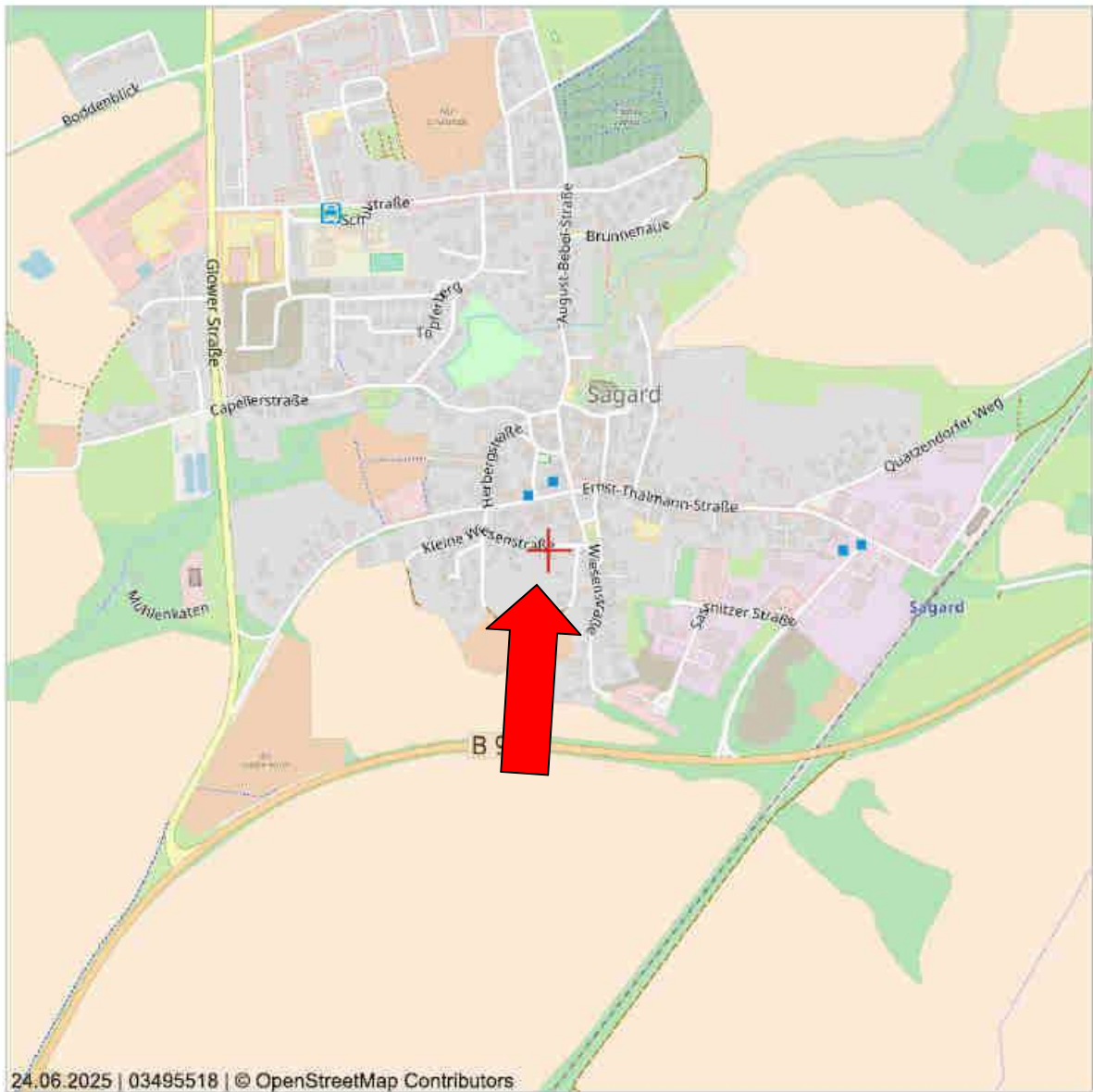
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



24.06.2025 | 03495518 | © OpenStreetMap Contributors

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

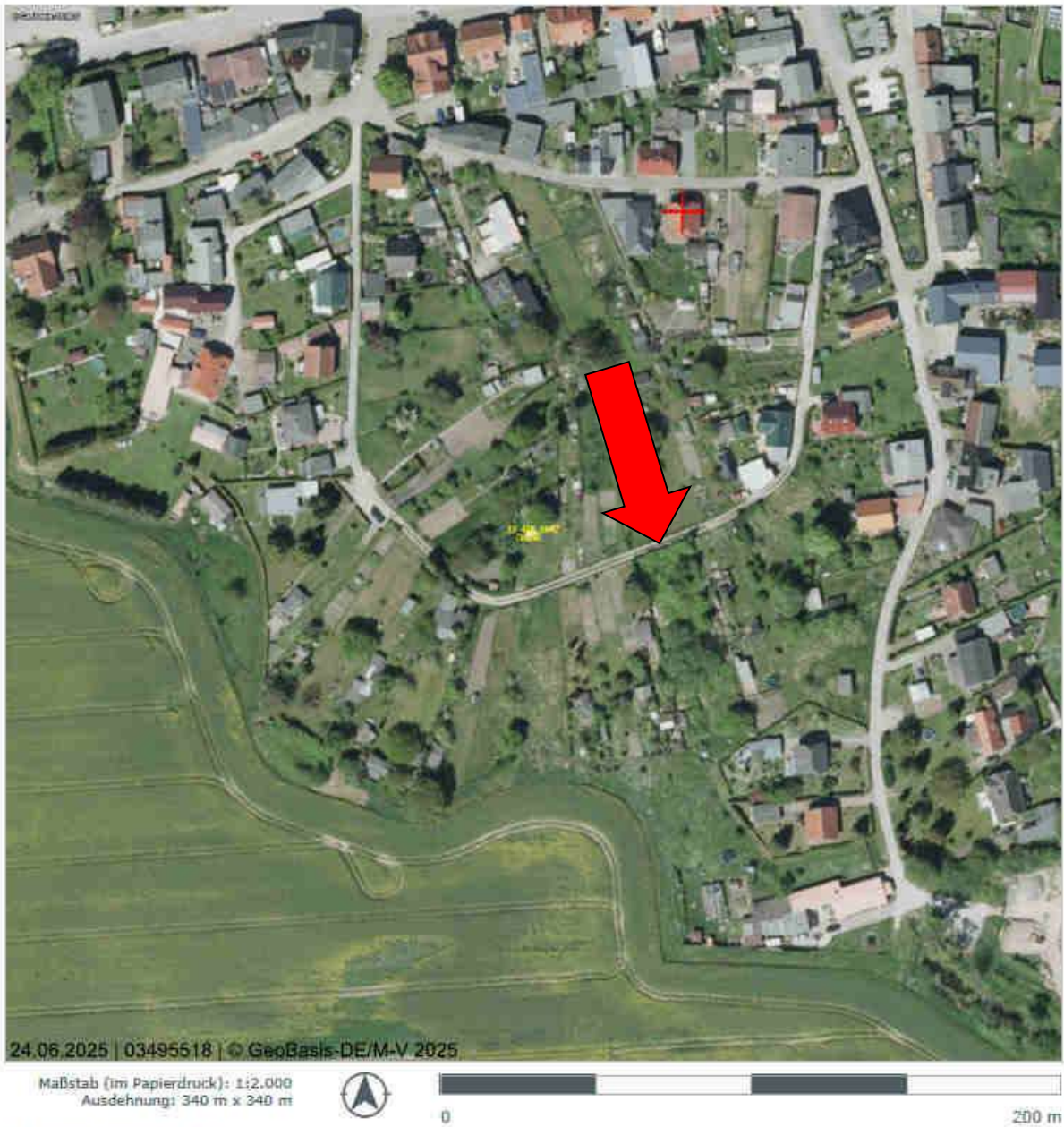
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesluftbildstelle des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Digitalas Orthophoto (DOP20) Mecklenburg-Vorpommern: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI/V) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

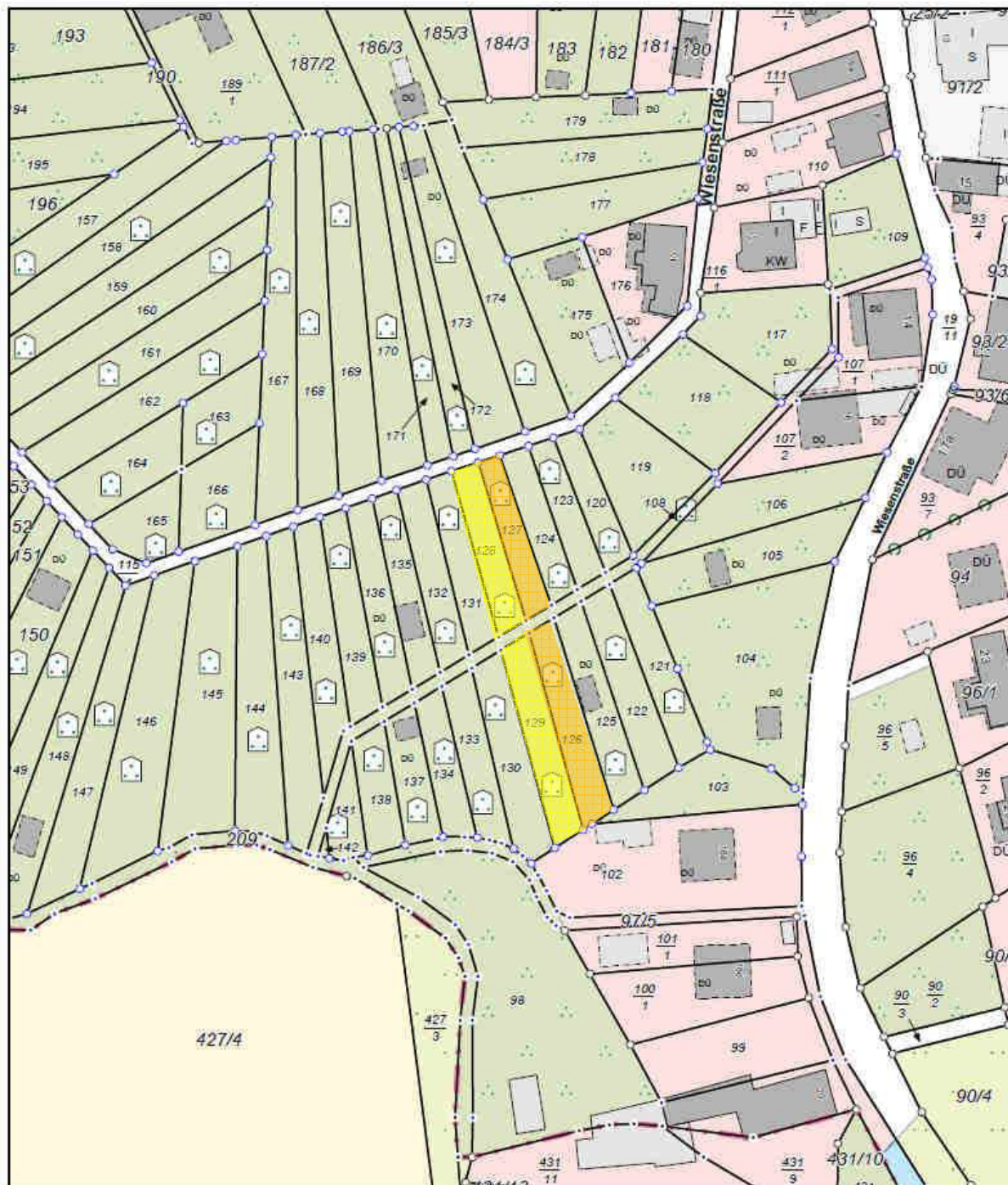
**Auszug aus der Liegenschaftskarte**

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Sagard

Flur: 1

Maßstab: ca. 1 : 1.000



0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

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

Grundstück lfd. Nr. 1

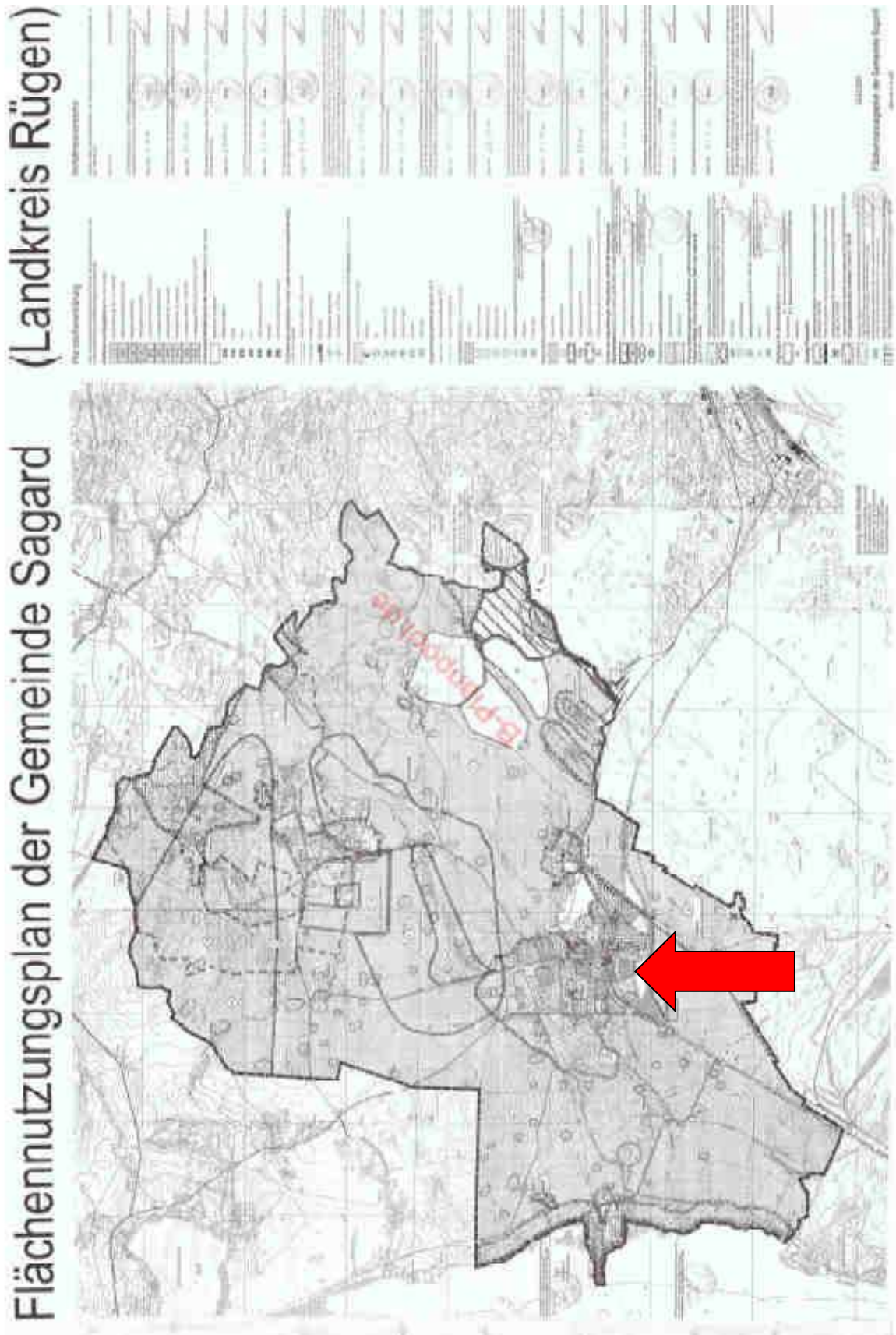
Grundstück lfd. Nr. 2

Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

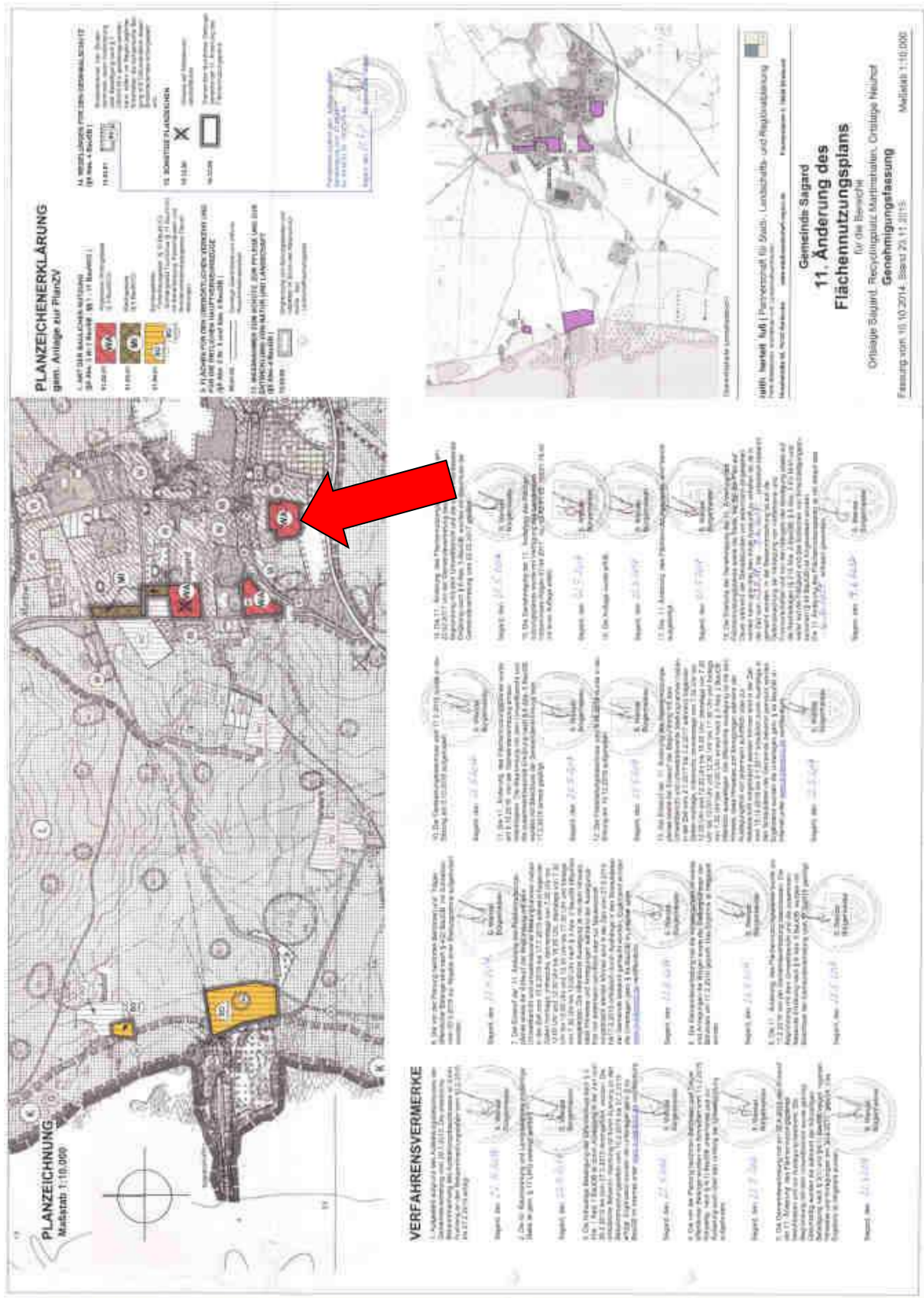
Ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigelegt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard
Erstaufstellung 26.05.2001
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard
11. Änderung 07.06.2017
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Kleine Wiesenstraße“
 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Satzungstext (Teil B)

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Kärntner- und Entwicklungssatzung besteht aus dem Satzungsplan (Teil A) und der Planzeichnung (Teil B). Der Satzungsplan ist eine Begleitkarte zur Planzeichnung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat beschließt diese Satzung im Bereich des Gemeindegebietes (Teil B) dargestellt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

§ 4 Naturschutzliche Überwachungen und Hinweise

Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

§ 5 in Kraft-Treten

Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

Satzungsplan (Teil A)

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Kärntner- und Entwicklungssatzung besteht aus dem Satzungsplan (Teil A) und der Planzeichnung (Teil B). Der Satzungsplan ist eine Begleitkarte zur Planzeichnung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat beschließt diese Satzung im Bereich des Gemeindegebietes (Teil B) dargestellt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

§ 4 Naturschutzliche Überwachungen und Hinweise

Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

§ 5 in Kraft-Treten

Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

Planzeichnung (Teil B)

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Kärntner- und Entwicklungssatzung besteht aus dem Satzungsplan (Teil A) und der Planzeichnung (Teil B). Der Satzungsplan ist eine Begleitkarte zur Planzeichnung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat beschließt diese Satzung im Bereich des Gemeindegebietes (Teil B) dargestellt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

§ 4 Naturschutzliche Überwachungen und Hinweise

Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

§ 5 in Kraft-Treten

Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Die Planzeichnung ist als Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.



↑ **Bild 1:** Blick entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 127 und 128



↑ **Bild 2:** Blick auf die völlig verwilderten Bewertungsgrundstücke



↑ **Bild 3:** Blick auf die östliche Grenze des Flurstücke 127



↑ **Bild 4:** Drohnenaufnahme aus Richtung Norden



↑ **Bild 5:** Drohnenaufnahme aus Richtung Süden



↑ **Bild 6:** Drohnenaufnahme aus Richtung Süden

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**Rechtsgrundlagen**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[2] SPRENGNETTER (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[3] SPRENGNETTER (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

[4] POHNERT, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen.

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 8. erweiterte und aktualisierte Auflage, Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden Februar 2015

verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.06.2025) erstellt.