

Datum: 27.04.2026
Az.: 23-04-26/01986
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 41/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**betreffend das als Kleingartensparte genutzte Grundstück,
eingetragen im Grundbuch von Trinwillershagen, Blatt 92, lfd. Nr. 2
in 18320 Trinwillershagen, Wiepenhäger Straße**



Ausfertigungs-Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 24 Seiten und 6 Anlagen mit 14 Seiten.

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

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

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



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS 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

Grundbuch:	Trinwillershagen, Blatt 92, Bestandsverzeichnis Nr. 2
Gemarkung:	Trinwillershagen
Flur:	11
Flurstücksnummer:	23
Größe:	19.108 m ²
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	Erholungsfläche An der Umgehungsstraße
Objekt:	Kleingartenanlage
PLZ/Ort:	18320 Trinwillershagen
Straße:	Wiepkenhäger Straße

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Der **unbelastete Verkehrswert** für das als Pachtfläche für eine Kleingartensparte genutzte Grundstück in 18320 Trinwillershagen, Wiepkenhäger Straße,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Trinwillershagen		92	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Trinwillershagen	11	23	19.108 m²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 mit rd.

67.000,00 €

(in Worten: siebenundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Recht in Abt. II, lfd. Nr. 4

Da der als Höchstpreis festgelegte Preis für die Ausübung des Vorkaufsrechtes deutlich über dem aktuellen Bodenwert liegt, ergibt sich aus diesem Recht keine signifikante Wertbeeinflussung.

Die mit dem Vorkaufsrecht belastete Fläche des Bewertungsgrundstücks liegt an der südlichen Grundstücksgrenze, weshalb durch den Verkauf der Fläche auch keine signifikante Wertbeeinflussung der Restfläche entstehen würde.

Recht in Abt. II, lfd. Nr. 11

Der Barwert der aus einem Leitungsrecht resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt rd. 1.650,00 €.

Die vorstehend ermittelte Wertminderung des Grundstücks entspricht in ihrer Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG und ist vom unbelasteten Verkehrswert abzuziehen.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Auftraggeber, Auftragsanlass	4
1.2.	Sachverhalte	6
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1.	Lage	8
2.2.	Gestalt und Form	9
2.3.	Erschließung	9
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	10
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	10
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4.3.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.4.4.	Derzeitige Nutzung	11
3.	Verkehrswertermittlung	12
3.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.2.	Bodenrichtwertermittlung	13
3.2.1.	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	13
3.2.2.	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	13
3.2.3.	Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück	14
3.3.	Unbelasteter Verkehrswert	16
3.4.	Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch ein Vorkaufsrecht	17
3.4.1.	Sachverhalt	17
3.4.2.	Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)	18
3.5.	Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht)	19
3.5.1.	Sachverhalt	19
3.5.2.	Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)	20

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 Trinwillershagen, Ertaufstellung 19.07.2006, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	2 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	5 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtenauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 11.11.2025, Geschäftsnummer 703 K 41/25
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 20.01.2026
Qualitätsstichtag:	20.01.2026
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 07.01.2026 fristgerecht geladen. Die Antragsgegnerin nahm nicht am Ortstermin teil und reagierte auch sonst nicht auf die Ladung.
Teilnehmer am Ortstermin:	• die Antragstellerin • 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 Trinwillershagen, Blatt 92, vom 26.06.2026, 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>durch die Antragstellerin bereitgestellte Unterlagen:</u> • Zwischenpachtvertrag über das Gesamtgrundstück mit dem Kleingartenverein, vom 20.07.1994 • Pachtvertrag über eine Teilfläche mit den Vorkaufsberechtigten, vom 01.04.1992 • Teil eines anwaltlichen Schreibens zur Ausübung des Vorkaufsrechts, vom 17.02.2003 • Kündigung des Pachtvertrages mit dem Kleingartenverein, vom 17.06.2019 • Information der Mitglieder des Kleingartenvereins über die Privatisierung der Gartensparte, vom 09.09.2019

weitere Unterlagen und Angaben:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 19.12.2025
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 14.01.2026
- Angaben und Auskünfte zu städtebauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich des Bewertungsobjektes durch das zuständige Bauamt, vom 23.04.2026
- Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 21.04.2026
- Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen (letzter veröffentlichter)
- UR 764/1992 der Notarin Regine Lachmayer mit Amtssitz in Ribnitz-Damgarten (Kaufvertrag; Vorkaufsrecht, übergeben vom zuständigen Grundbuchamt
- Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 20.12.2010 (Landkreis Nordvorpommern – Untere Wasserbehörde-, Az.: GBBerG/13057/086/085/10), übergeben vom zuständigen Grundbuchamt

1.2. Sachverhalte

- **Vorbemerkung**
Die Antragsgegnerin nahm nicht am Ortstermin teil.

Die Gartensparte konnte betreten werden, der Zutritt zu den Pachtgärten selbst war nicht möglich. Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme.

- **Allgemeine Beschreibung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, am nördlichen Ortsrand von Trinwillershagen gelegen.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Kleingartenanlage. Der überwiegende Teil der Anlage befindet sich noch in Nutzung. Einige wenige Gärten sind aufgegeben und z. T. völlig verwildert.

Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung mit Einfamilienwohnhäusern an das Bewertungsgrundstück, westlich landwirtschaftliche Flächen und nördlich die Kläranlage der Gemeinde Trinwillershagen.

- **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**

Das Grundstück war bis 2019 durch einen Zwischenpachtvertrag an den Gartenverein „ --- “ Trinwillershagen e. V. verpachtet. Es lag dem Sachverständigen nur ein Zwischenpachtvertrag vom 20.07.1994 vor.

Entsprechend eines von der Antragstellerin vorgelegten Kündigungsschreibens der Antragsgegnerin wurde der Zwischenpachtvertrag vom 01.01.2018 fristlos gekündigt. Nach § 10 Abs. 3 des BKleingG tritt der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern eine, wenn der Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Verpächters beendet wird.

Die letzte zwischen dem Verpächter und dem KGV vereinbarte Pachtzahlung betrug 0,12 €/m², allerdings wird die Gültigkeit des Vertrages durch die Antragstellerin angezweifelt. Tatsächlich gezahlt wurde durch den KVG, sowie bekannt, nur 0,03 €/m².

Durch die Antragsgegnerin wurde, nach einem vorliegenden Schreiben, für den 21.09.2019 eine Versammlung einberufen, bei der sie über bevorstehende Veränderungen informieren wollte.

Weiterhin wurde durch die Antragstellerin ein Pachtvertrag mit den Vorkaufsberechtigten, vom 01.04.1992, vorgelegt. Die jährliche Pacht für die Fläche (ca. 300 m²) beträgt 51,13 €.

Der aktuelle Stand der Pachtverhältnisse und die tatsächliche Pachthöhe 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**
Eine Teilfläche von ca. 300 m² ist mit einem Vorkaufsrecht belastet.

Die Wertbeeinflussung durch das Vorkaufsrecht wird gesondert ermittelt.

Durch die Antragstellerin wurde eine Seite eines anwaltlichen Schreibens vom 17.02.2003, übergeben, in dem die Anwaltskanzlei Namens und im Auftrag der Vorkaufsberechtigten gemäß § 464 BGB das Vorkaufsrecht hinsichtlich der Teilfläche ausübt.

Danach ist es aber nicht zu eine Vermessung, Teilung und tatsächlichen Veräußerung der Teilfläche gekommen.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:
Landkreis:
Ort und Einwohner:

Mecklenburg – Vorpommern
Vorpommern-Rügen
Trinwillershagen hat ca. 1.100 Einwohner in der
Gemeinde

Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)

Überregionale Lage:

Entfernungen des Ortes Trinwillershagen zu größeren
Orten:

- ca. 19 km (Fahrstrecke) nach Barth (Sitz des Amtes Barth)
- ca. 36 km (Fahrstrecke) nach Stralsund (Kreisstadt)
- ca. 145 km (Fahrstrecke) zur Landeshauptstadt Schwerin

Lage zu Verkehrswegen:

- Die Bundesstraße B 105 (Rostock – Stralsund) verläuft ca. 4,5 km nördlich von Trinwillershagen.
- Die Bundesautobahn A 20, Anschlussstelle Sanitz (18), ist ca. 31 km (Fahrstrecke) entfernt.
- Der Flughafen Rostock/Laage ist ca. 71 km (Fahrstrecke) entfernt.

Regionalplanung:

- Trinwillershagen befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.
- Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Barth mit Sitz in Barth.
- Wichtige Infrastruktureinrichtungen (z. B. Schulen, Supermarkt, Bank, medizinische Versorgung) befinden sich in den umliegenden Orten, insbesondere in Barth und Ribnitz-Damgarten.

Innerörtliche Lage:

- Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich der Gemeinde Trinwillershagen.
- Bushaltestelle in der Umgebung vorhanden

Verkehrsanbindung:

- Einbindung in das regionale Busliniennetz (Verbindungen u. a. Richtung Ribnitz-Damgarten und Barth).
- Nächster SPNV-Halt: Bahnhof Altenwillershagen, ca. 5,5 km (Fahrstrecke) entfernt (RE 09: Rostock – Stralsund – Bergen auf Rügen)

Wohn- und Geschäftslage:

Außenbereichslage nach § 35 BauGB

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

Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung mit Einfamilienwohnhäusern an das Bewertungsgrundstück, westlich landwirtschaftliche Flächen und nördlich befindet sich die Kläranlage der Gemeinde Trinwillershagen.

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 ein unregelmäßig geschnittenes Flurstück (vgl. auch Anlage 2).

2.3. **Erschließung**

Straßenart: Nördlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Wiepkenhäger Straße als Kreisstraße, westlich der „Feldrain“ als asphaltierter Weg.

Straßenausbau: Wiepkenhäger Straße:

- Fahrbahn asphaltiert
- einseitiger Radweg
- keine Straßenbeleuchtung

Feldrain:

- Fahrbahn asphaltiert, sehr schmal
- kein Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
(entspr. vorliegenden Angaben)

- Elektrischer Strom und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung liegt an.
- In der Lage des Bewertungsgrundstücks erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral.

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:

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.

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 Trinwillershagen, Blatt 92, vom 26.06.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchs sind, neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung, folgende weitere Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 4:
Vorkaufsrecht für a), b)...., als Berechtigte zu je ½.
Unter Bezug auf die Bewilligung vom 23.03.1992
eingetragen am 29.08.1995

lfd. Nr. 11:
Lastend auf Flurstück 23 Flur 11 Gemarkung
Trinwillershagen: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Trinkwasserleitungsrecht) für Wasser und Abwasser
GmbH Boddenland, Ribnitz-Damgarten; gemäß L
Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom
20.12.2010 (Landkreis Nordvorpommern – Untere
Wasserbehörde-, Az.: GBBerG/13057/086/085/10);
eingetragen am 03.01.2012

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft wurde angeordnet und am 25.06.2025
eingetragen.

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

Bodenordnungsverfahren
(Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren):

Laut Auskunft des Bauamtes im Amt Barth, vom
23.04.2026, ist das Grundstück derzeit in keins der
vorgenannten Verfahren einbezogen.

Es wurden diesbezüglich durch den Sachverständigen
keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünsti-
gende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie
Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht be-
kannt.

Ggf. vorhandene wertbeeinflussende nicht eingetragene
Lasten und Rechte, von denen der Sachverständige kei-
ne 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 14.01.2026, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen sind.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz (Bodendenkmal) besteht lt. Auskunft des Bauamtes im Amt Barth, vom 23.04.2026, nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Entsprechend vorgenannter Auskunft liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks der Flächennutzungsplan der Gemeinde Trinwillershagen, vom 19.07.2006, vor. In diesem ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks 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>Dauerkleingärten.</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:	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.“

Nachfolgend wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** der **Verkehrswert** für das als Pachtfläche für eine Kleingartensparte genutzte Grundstück in 18320 Trinwillershagen, Wiepkenhäger Straße,

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Trinwillershagen	92	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Trinwillershagen	11	23	19.108 m²

zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 ermittelt.

3.1. 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.

3.2. **Bodenrichtwertermittlung**

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 7335, Trinwillershagen, KGA Am Feldrain) **3,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand = Sonstige Flächen (FSF)

Nutzungsart = Kleingartenanlage (KGA)

beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Der Bodenrichtwert für Kleingartenanlagen weicht aufgrund spezieller Nutzungsbeschränkungen deutlich von Standard-Bodenrichtwerten für Bauland ab. Er berücksichtigt die gesetzlich vorgeschriebene kleingärtnerische Nutzung, die den Bau von Wohngebäuden weitgehend ausschließt und den Wert mindert.

Kleingartenanlagen unterliegen dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), das Dauerpacht, Nutzungsregeln und bauliche Einschränkungen vorschreibt – wie Lauben statt vollwertiger Häuser. Dadurch entsteht ein signifikanter Wertabschlag (oft 70–90%) gegenüber Baulandrichtwerten, da Alternativnutzungen (z. B. Wohnbau) rechtlich ausgeschlossen sind.

Der Bodenrichtwert in der Ortslage Trinwillershagen beträgt zum Stichtag 01.01.2024 34,00 €/m² für Wohnbauland. Das bestätigt den vorstehend dargestellten Zusammenhang.

3.2.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 20.01.2026

Entwicklungszustand = Sonstige Flächen (FSF)

Nutzungsart = Kleingartenanlage (KGA)

beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Fläche = 19.108 m²

3.2.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

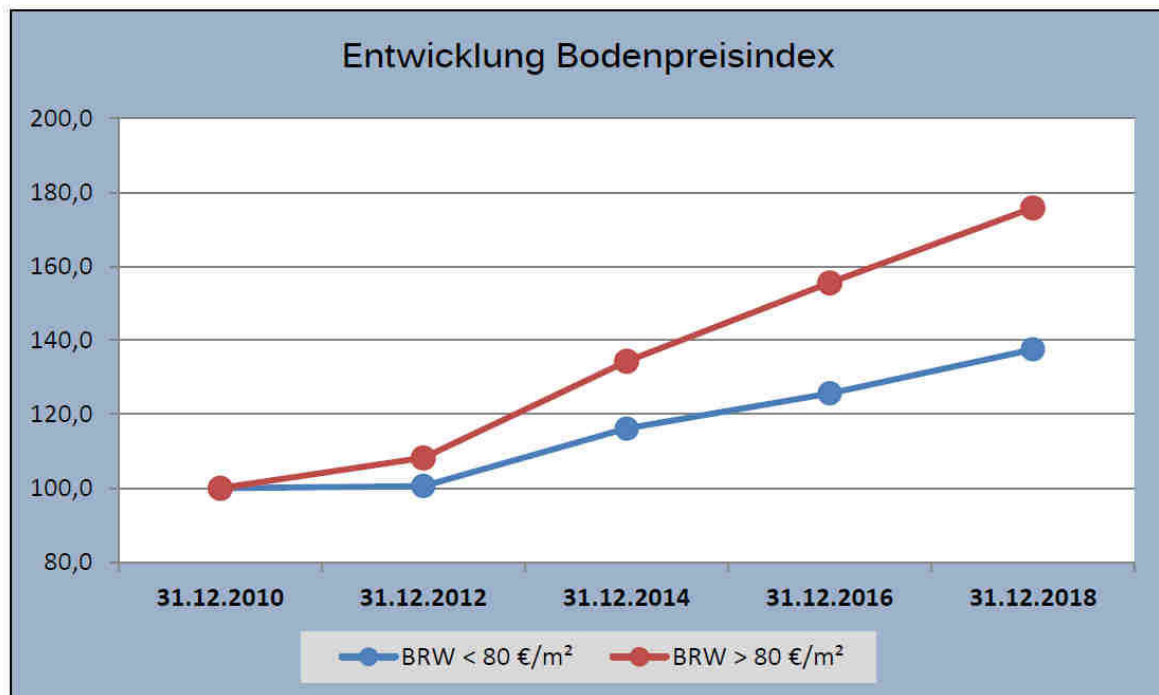
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3,50 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2026	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Kleingartenanlage	Kleingartenanlage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	3,50 €/m ²	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	sonstige Flächen	× 1,00	E 3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	3,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 3,50 €/m ²	
Fläche	× 19.108 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 66.878,00 € <u>rd. 67.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 rd. 67.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E 1** Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:

Da für Kleingartenanlagen kein Bodenpreisindex abgeleitet wurde, aber ein Zusammenhang mit dem Bodenwert von Wohnbauland besteht, wird auf dessen Entwicklung in der Ortslage Trinwillershagen abgestellt.

Stichtag	Bodenrichtwert
31.12.2018	20,00 €/m²
31.12.2020	28,00 €/m²
01.01.2022	34,00 €/m²
01.01.2024	34,00 €/m²

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.

3.3. Unbelasteter Verkehrswert

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

Der **unbelastete Verkehrswert** für das als Pachtfläche für eine Kleingartensparte genutzte Grundstück in 18320 Trinwillershagen, Wiepkenhäger Straße,

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Trinwillershagen		92	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Trinwillershagen	11	23	19.108 m ²

wird **auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 mit rd.

67.000,00 €
(in Worten: siebenundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

3.4. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch ein Vorkaufsrecht

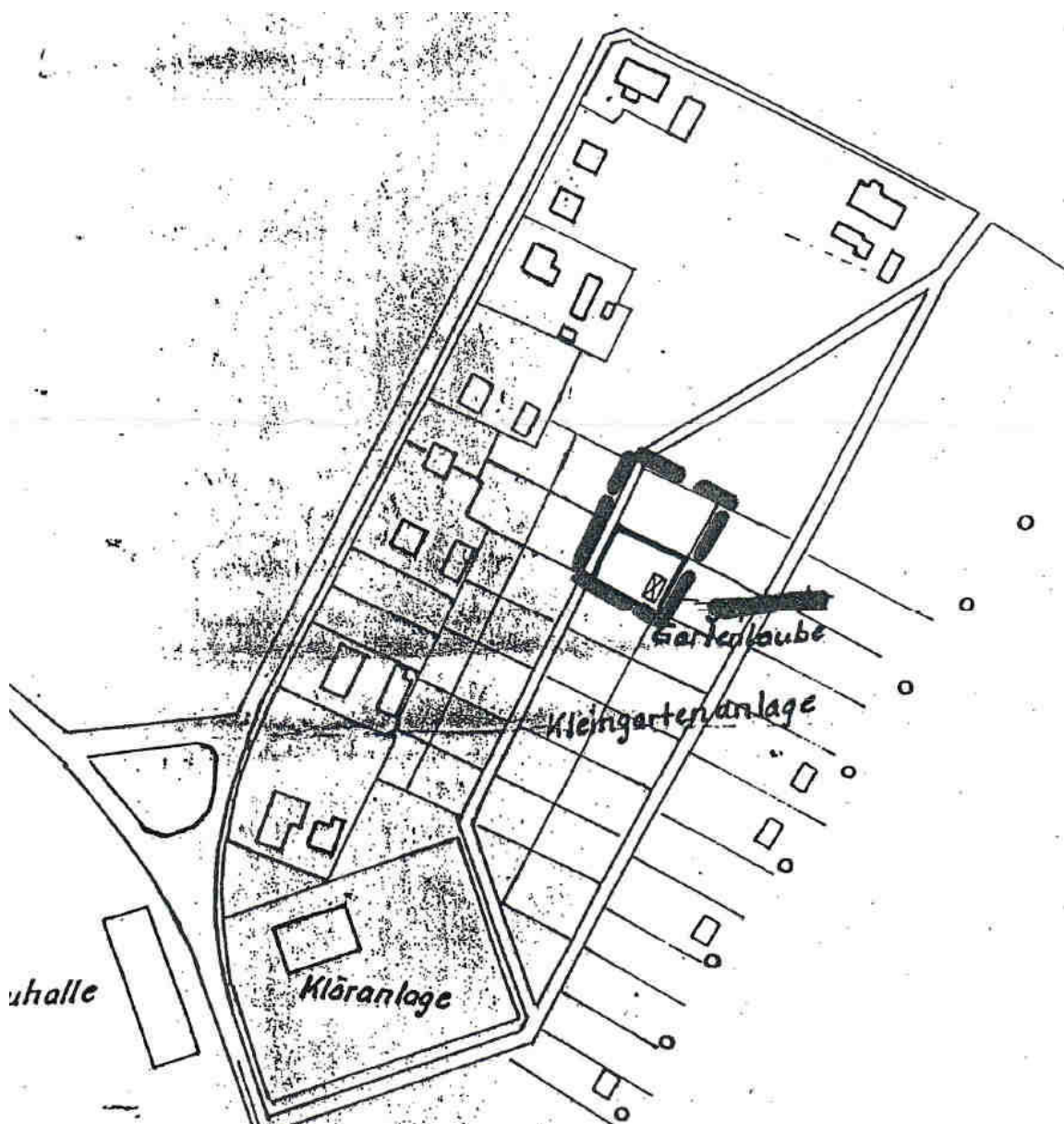
3.4.1. Sachverhalt

Zulasten des Bewertungsgrundstücks ist in Abteilung II, lfd. Nr. 4, ein Vorkaufsrecht mit folgendem Inhalt eingetragen:

Die Erschienenen zu 5.) und 6.) als Eigentümer des zum Grundbuch von Trinwillershagen LGB 92 eingetragenen Grundstückes räumen hiermit dem Käufer, den Erschienenen zu 3.) und 4.) an dem Flurstück 23 der Flur 11 in Größe von 19.108 m² ein Vorkaufsrecht für den 1. Verkaufsfall ein.

Der Eigentümer bewilligt und der Vorkaufsberechtigte beantragt die Eintragung dieses Vorkaufsrechtes im Grundbuch von Trinwillershagen LGB 92.

Der Käufer verpflichtet sich dem Grundstückseigentümer gegenüber, dieses Vorkaufsrecht auf eine Teilfläche in Größe von ca. 300 m² zu beschränken.



Der Verkäufer verpflichtet sich dem Käufer gegenüber, nach Beendigung des Pachtvertrages, eine Teilfläche von ca. 300 m² an den Käufer zu verkaufen, zu einem m²-Preis von höchstens 10,00 DM (5,11 €/m²).

3.4.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

Das ist der Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjektes erhöht, falls das Recht zum Zeitpunkt des Zuschlages nicht besteht.

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich damit nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei der Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte.

Da der als Höchstpreis festgelegte Preis für die Ausübung des Vorkaufsrechtes deutlich über dem aktuellen Bodenwert liegt, ergibt sich aus diesem Recht keine signifikante Wertbeeinflussung.

Die mit dem Vorkaufsrecht belastete Fläche des Bewertungsgrundstücks liegt an der südlichen Grundstücksgrenze, weshalb durch den Verkauf der Fläche auch keine signifikante Wertbeeinflussung der Restfläche entstehen würde.

3.5. Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht)

3.5.1. Sachverhalt

Zulasten des Bewertungsgrundstücks ist in Abteilung II, lfd. Nr. 11, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser und Abwasser GmbH Boddenland, Ribnitz-Damgarten, mit folgendem Inhalt eingetragen:

Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung

1.

Gemäß § 9 Abs. 4 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) vom 20.12.1993 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit § 7 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung – SachenR-DV-) vom 20.12.1994 (BGBl. I. S. 3900) wird dem o. g. Antragsteller als Berechtigten bescheinigt, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der beigefügten Liste genannten Grundstücke besteht. Der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV.

Das belastete Grundstück und der räumliche Umfang zur Ausübung des Rechts auf dem Grundstück sind in den beigefügten Anlagen angegeben. Die Anlagen nach § 9 Abs. 9 GBBerG sind Bestandteil dieser Bescheinigung.

2.

Der Schutzstreifen nach § 4 Abs. 3 SachenR-DV hat eine Breite von 4 und 6 m.

.....

Antrag auf Berichtigung des Grundbuches

gemäß § 9 Abs. 5 Grundbuchbereinigungsgesetz - GBBerG - vom 20.12.1993 (BGBl. I S. 2192) und § 8 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung – SachenR-DV – vom 20.12.1994 (BGBl. I S. 3900).

1. Es wird für eine wasserwirtschaftliche Anlage beantragt, das Grundbuch

Trinwillershagen Blatt 92 (Bestand: 132545 – 92)

für folgendes Flurstück entspr. den beigefügten Antragsunterlagen zu berichtigen:

Gemarkung Trinwillershagen Flur 11 Flurstück 23

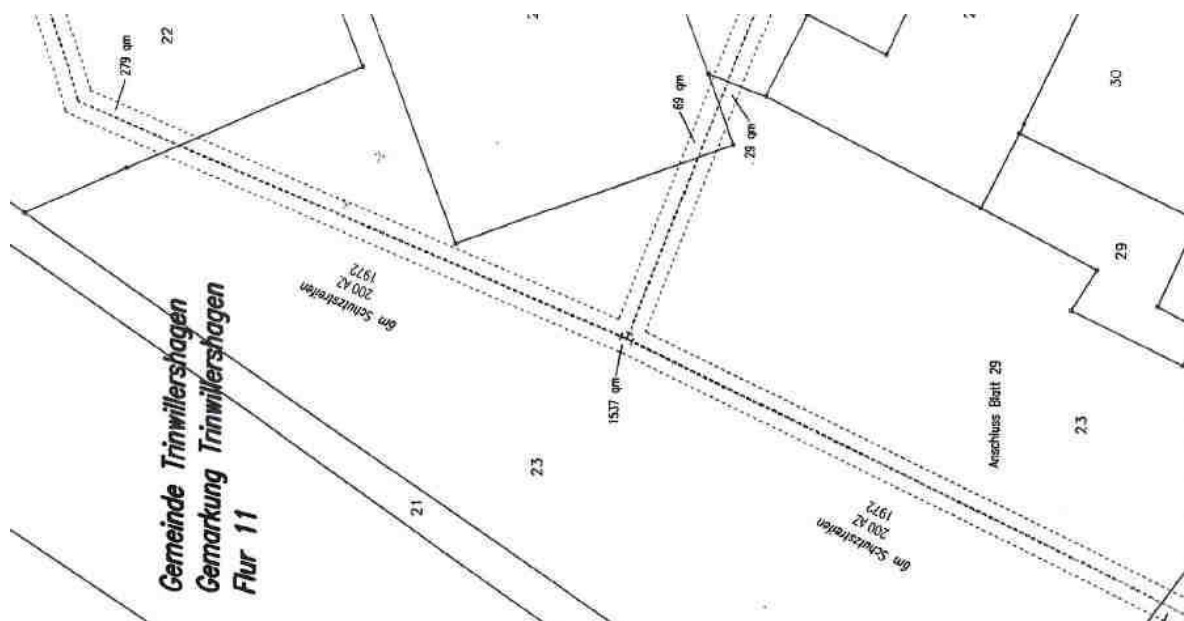
2. Diesem Antrag wird in einfacher Ausfertigung eine unterschriebene und mit Dienstsiegel der zuständigen Behörde versehene Leitungs- und Anlagenbescheinigung mit zugehörigen Anlagen 1 bis 4 beigefügt.
3. Der Inhalt der bescheinigten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV. Der Antragsteller ist der Berechtigte. Das belastete Grundstück und der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf dem Grundstück ist in den Antragsunterlagen angegeben.

Beschreibung der Anlage

Trinkwasserleitung Gemarkung Trinwillershagen

Der erste ca. 1280 m lange beantragte Trinkwasserleitungsabschnitt beginnt an der Gemarkungsgrenze Wiepkenhagen verläuft in südlicher Richtung entlang der „Trinwillershäger Straße“ und endet an einem Schieberkreuz auf dem Flurstück 17 in Trinwillershagen. Von hier zweigt ein 440 m langer Leitungsabschnitt in südwestlicher Richtung ab und verläuft auf den privaten Grundstücken der „Wiepkenhäger Straße“ bis zum Grundstück „Wiepkenhäger Straße“ Nr. 14.

Ein dritter Leitungsabschnitt beginnt an einem Schieberkreuz auf dem Flurstück 23 in Trinwillershagen verläuft 110 m zunächst südöstlich, unterquert die „Wiepkenhäger Straße“, folgt ca. 500 m der „Schlemminer Straße“, unterquert diese und endet in südlicher Richtung nach ca. 90 m auf dem Grundstück „Schlemminer Straße“ Nr. 7.



3.5.2. Wertbeeinflussung des Grundstücks (Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG)

Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG:

Das ist der Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjektes erhöht, falls das Recht zum Zeitpunkt des Zuschlages nicht besteht.

Die Höhe des Zuzahlungsbetrages bemisst sich damit nach dem Betrag, um den der Wert des Grundstücks objektiv durch die Belastung gemindert ist, der somit bei Verkauf des Grundstücks ohne die zu wertende Einzelbelastung über den bei der Veräußerung des belasteten Grundstücks erreichbaren Kaufpreis hinaus erzielt werden könnte.

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

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

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

Nutzung des belasteten Grundstücks

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

Sie kann in folgende Bereiche unterteilt werden:

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein als Kleingartenanlage genutztes Grundstück.

Leitungsart

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

Dabei ist zu unterscheiden in:

- Luftleitungen,
- Erdleitungen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Versorgungsleitung (Trinkwasser) als Erdleitung.

Größe der belasteten Fläche

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

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

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

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

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

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

$$1.537 \text{ m}^2 + 29 \text{ m}^2 = 1.566 \text{ m}^2$$

Somit ergibt sich eine Fläche von 1.566,00 m².

Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der zulässigen Nutzung des Grundstücks von einer mäßigen Beeinträchtigung = 30 % ausgegangen.

Barwert der Belastung

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

Für den vorliegenden Fall ergibt sich:

$$3,50 \text{ €/m}^2 \times 1.566 \text{ m}^2 \times 30 \% = 1.644,30 \text{ €} \qquad \underline{\underline{\text{rd. 1.650,00 €}}}$$

Der Barwert der aus einem Leitungsrecht resultierenden Belastung für das Bewertungsgrundstück beträgt somit rd. 1.650,00 €.

Die vorstehend ermittelte Wertminderung des Grundstücks entspricht in ihrer Höhe dem Zuzahlungsbetrag gemäß § 51 II ZVG und ist vom unbelasteten Verkehrswert abzuziehen.

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, 27.04.2026

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

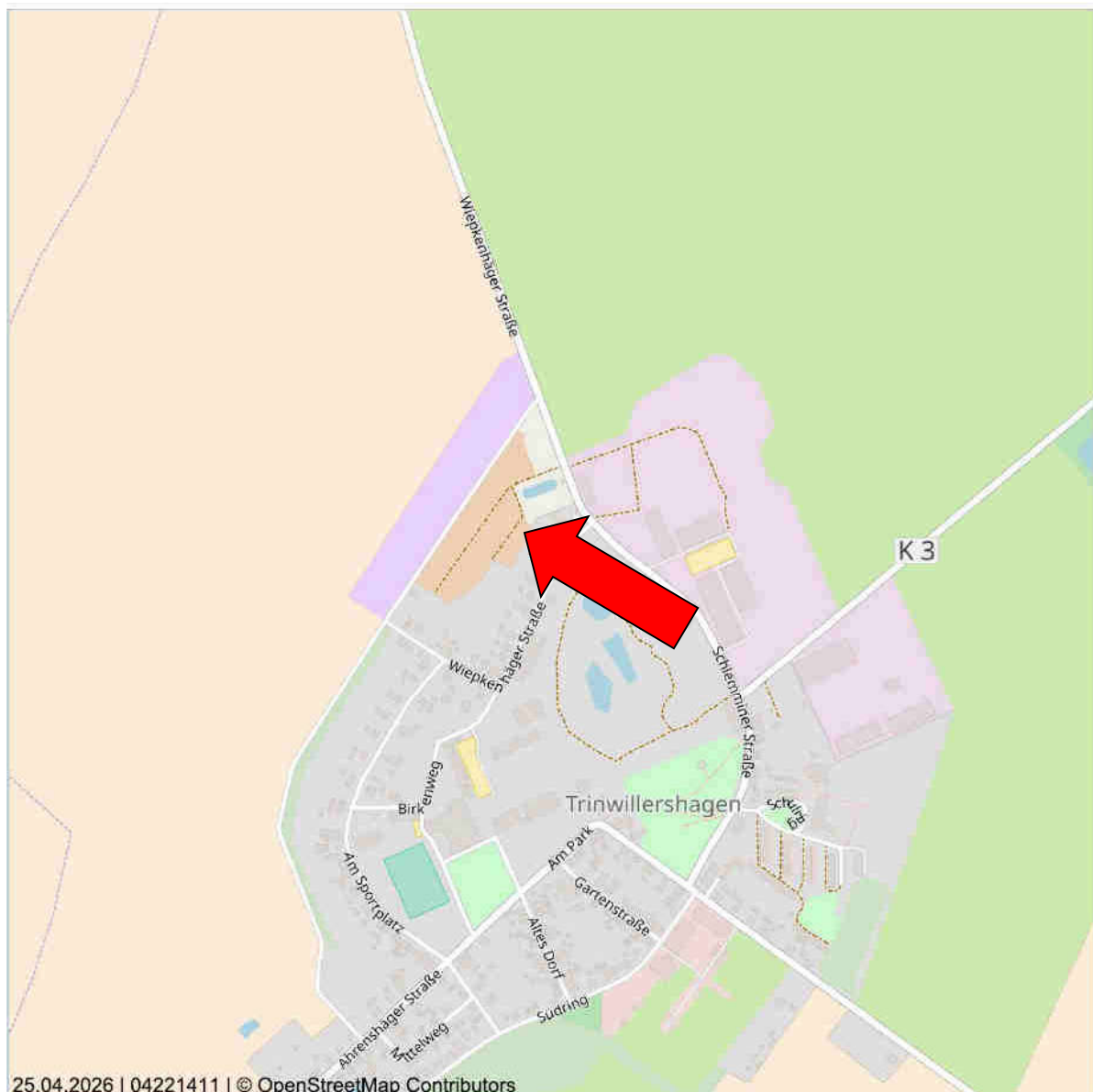
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



25.04.2026 | 04221411 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 m

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

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

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

Datenquelle

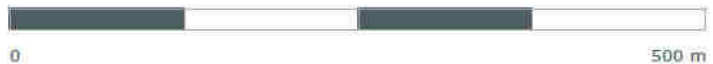
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



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

Digitales 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)



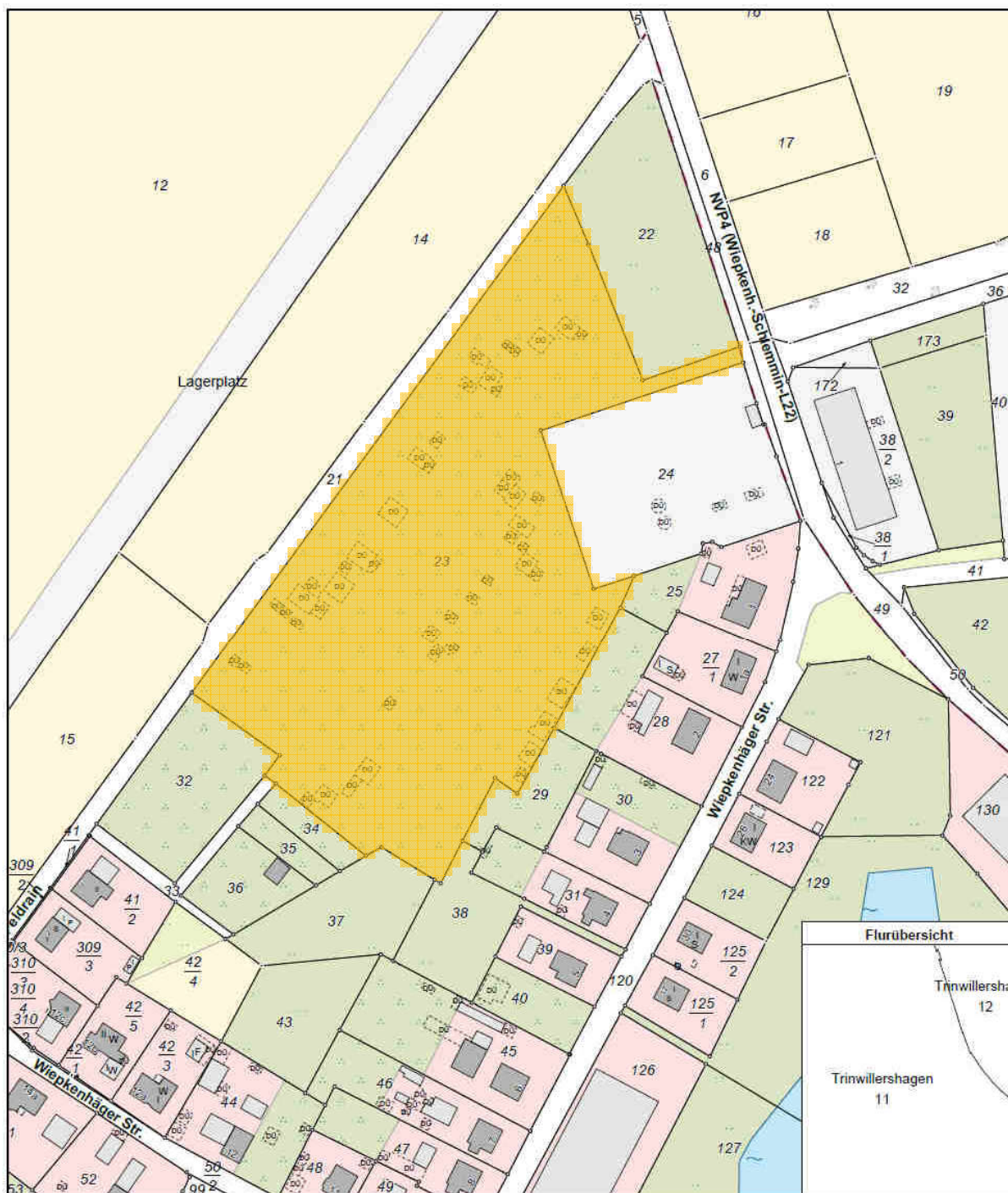
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Trinwillershagen

Flur: 11

Maßstab: ca. 1 : 2.000



0 20 40 60 Meter

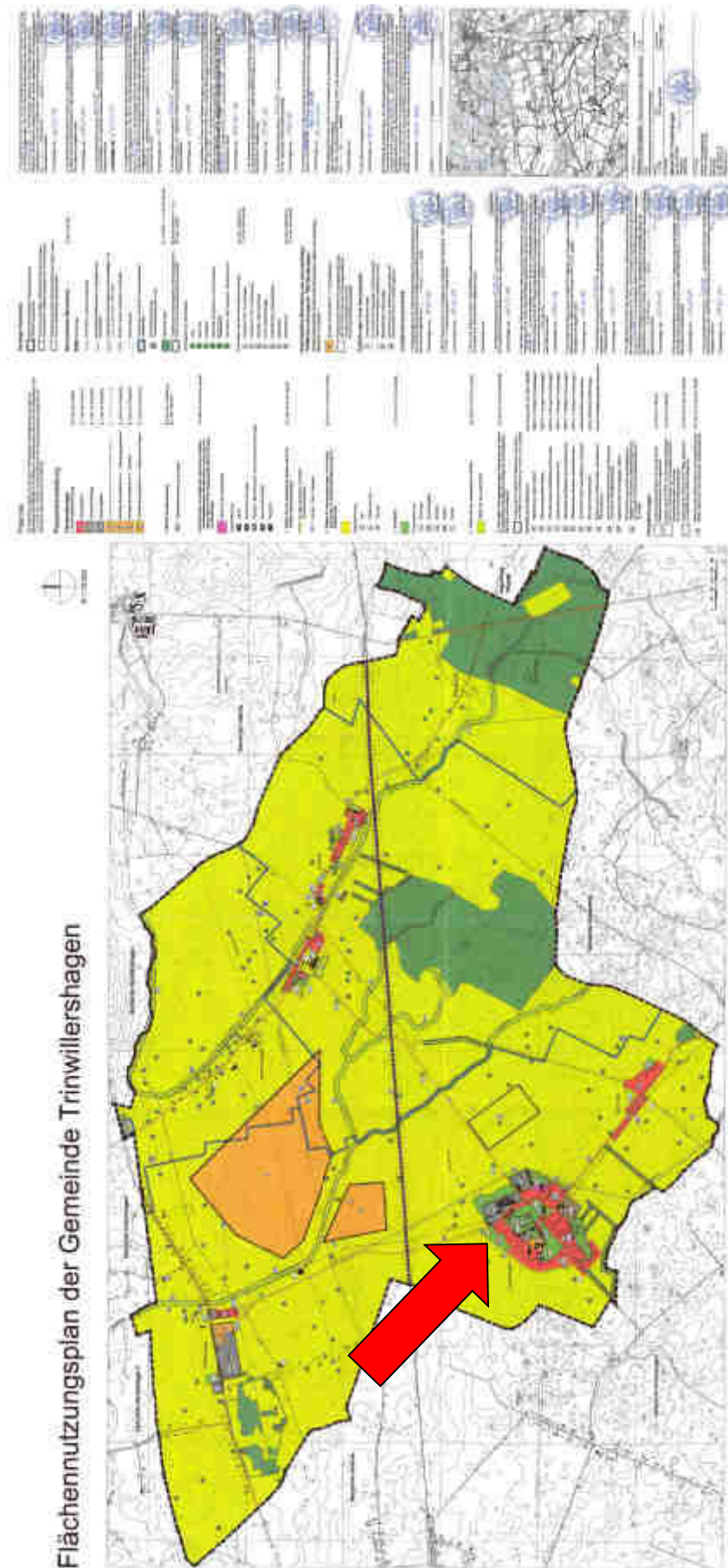
Maßstab 1:2000

© 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).

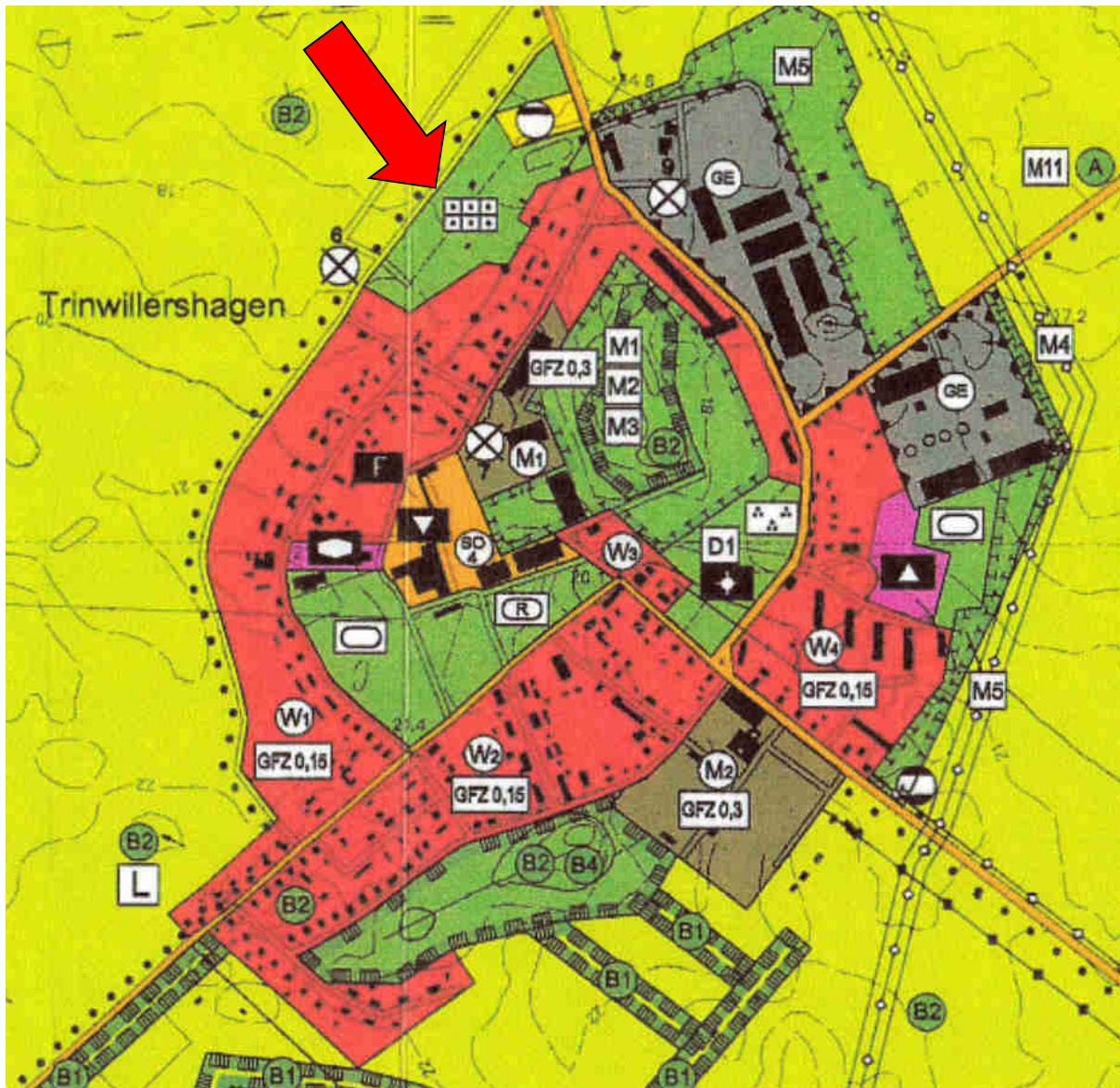
Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

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

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der
Gemeinde Trinwillershagen**
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes





↑ **Bild 1:** Blick aus Richtung Nordosten über das Bewertungsgrundstück (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 2:** mit dem Vorkaufsrecht belastete Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 3:** Blick aus Richtung Südwesten über das Bewertungsgrundstück (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 4:** Zugang an der Kläranlage (Nordosten)



↑ **Bild 5:** Stromanschluss



↑ **Bild 6:** Weg in der Gartenanlage



↑ **Bild 7:** mit dem Vorkaufsrecht belastete Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze



↑ **Bild 8:** Weg an der westlichen Grundstücksgrenze (Blickrichtung Süden)



↑ **Bild 9:** Weg an der westlichen Grundstücksgrenze (Blickrichtung Norden)

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 10.03.2026) erstellt.