

Amtsgericht Stralsund

GZ 701 K 12/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
von 11 Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft

in der Gemarkung Promoisel

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.884/25

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
von 11 Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft

in der Gemarkung Promoisel

Land : Mecklenburg-Vorpommern
Amtsgericht : Stralsund
Grundbuch von : Sagard auf Rügen, Blatt 2403

BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
BV 1	Promoisel	1	18	3.320
BV 1	Promoisel	1	19/2	1.630
BV 1	Promoisel	1	24	9.470
BV 2	Promoisel	1	33	21.200
BV 3	Promoisel	1	19/1	30.840
BV 3	Promoisel	1	25	7.740
BV 3	Promoisel	1	26	130
BV 4	Promoisel	1	106/1	9.297
BV 4	Promoisel	1	106/3	36.826
BV 6	Promoisel	1	112	1.810
BV 7	Promoisel	1	8	84.970
			Gesamt	207.233

zum Wertermittlungstichtag : 25.08.2025

Dieses Gutachten enthält 61 Seiten und 3 Anlagen. Es wurde in 11 Ausfertigungen erstellt, davon 10 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4884-25.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof

Te1.: 0381 / 455 748; Fax.: 0381 4909213

Mitglied im Oberem Gutachterausschuss Von Mecklenburg-Vorpommern	Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock	Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rostock
--	---	--

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	5
1.1	AUFTRAGGEBER.....	5
1.2	PROZESSBETEILIGTE	5
1.3	ANSPRECHPARTNER.....	5
1.4	ORTSBESICHTIGUNG	5
1.5	RECHTE IN ABT. II.....	6
1.6	ÜBERBAUUNGEN.....	6
2	LAGE.....	7
3	ALLGEMEINE ZUSTANDSMERKMALE	8
4	WERTERMITTLUNG	9
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	9
4.2	ALLGEMEINES	10
5	VERGLEICHWERTERMITTLUNG.....	11
6	ACKERLANDFLÄCHEN.....	12
6.1	PACHTEN ACKERLAND	13
7	DARSTELLUNG DER BODENARTEN	14
7.1	ACKERLAND.....	14
7.2	GRÜNLAND.....	14
7.3	SONSTIGES	14
8	PACHTVERTRÄGE.....	15
9	GRÜNLANDFLÄCHEN.....	17
9.1	MARKTDATEN AUS DEM LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN	18
9.1.1	<i>Einfluss der Bonität und der Größe.....</i>	<i>18</i>
10	WALDFLÄCHEN	19
10.1.1	<i>Allgemeines</i>	<i>19</i>
10.1.2	<i>Marktdaten Waldflächen</i>	<i>20</i>
10.1.3	<i>Weitere Marktdaten.....</i>	<i>20</i>
11	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 18	21
12	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 19/2	24
13	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 24	27
14	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 33	30
15	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 19/1	32
16	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 25	36
17	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 26	39
18	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 106/1	42
19	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 106/3	45
20	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 112	49
21	WERTERMITTLUNG: FLUR 1, FLURSTÜCK 8	52
22	VERKEHRSWERT	56
23	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	57

24	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	58
25	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	59
26	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	60
27	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	61

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Stralsund, Abt. Zwangsversteigerung
Frankendamm 17 in 18439 Stralsund

- o Auftrag vom 02.06.2025
- o Fristsetzung zur Fertigstellung 22.08.2025 (verlängert bis 30.09.2025)

1.2 Prozessbeteiligte

- Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.3 Ansprechpartner

Antragsteller/in	Antragsgegner/in
<ul style="list-style-type: none"> • ... wird nicht genannt <p style="text-align: center;"><u>Verfahrensbevollmächtigte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechtsanwalt • • 	9 Parteien (siehe Beschluss)

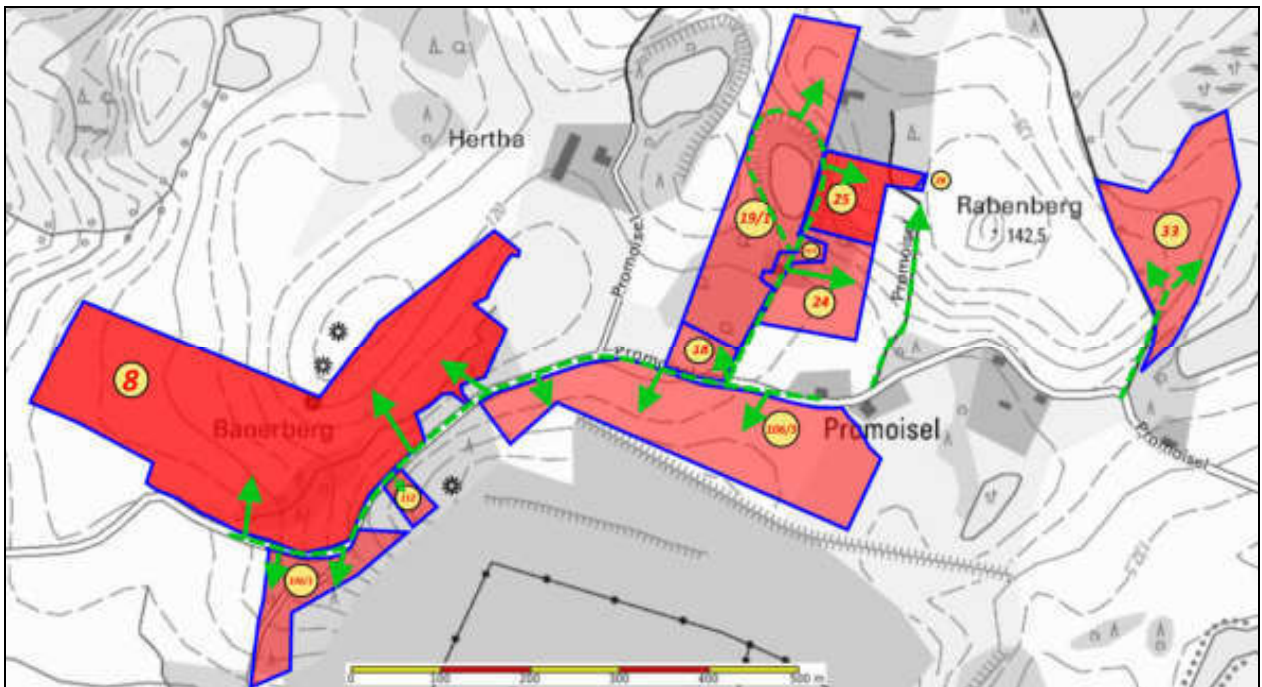
1.4 Ortsbesichtigung

- Die Ortsbesichtigung wurde am 20.08.2025 durchgeführt, die Parteien wurden geladen.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Zugegen waren am 20.08.2025:
 - o Antragstellerin des Verfahrens
 - o Antragsgegner des Verfahrens (siehe Beschluss lfd.Nr. 5)
 - o Antragsgegner des Verfahrens (siehe Beschluss lfd.Nr. 6)
 - o Antragsgegnerin des Verfahrens (siehe Beschluss lfd.Nr. 8)
- Die un bebauten Flurstücke (Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft) wurden teilweise nur aus der Ferne besichtigt. Eine exakte Lokalisierung der Grenzen aller Flurstücke war aufgrund fehlender Grenzsteine nicht möglich.
- Dem Gutachter ist die Ortslage bekannt. Er schätzt ein, dass die gewonnenen Erkenntnisse für die Bewertung der un bebauten Grundstücke ausreichend sind.
- Die ruinösen baulichen Anlagen auf den Flurstücken 19/1 und 19/2 wurden nicht von Innen besichtigt. Diese sind zum einen verschlossen bzw. baufällig. Eine innere Besichtigung hätte zudem keinen wertrelevanten Erkenntnisgewinn gebracht.

Die Flurstücke wurden wie folgt besichtigt:



1.5 Rechte in Abt. II

- Zwangsversteigerungsvermerk: Dieser bleibt unberücksichtigt.

1.6 Überbauungen

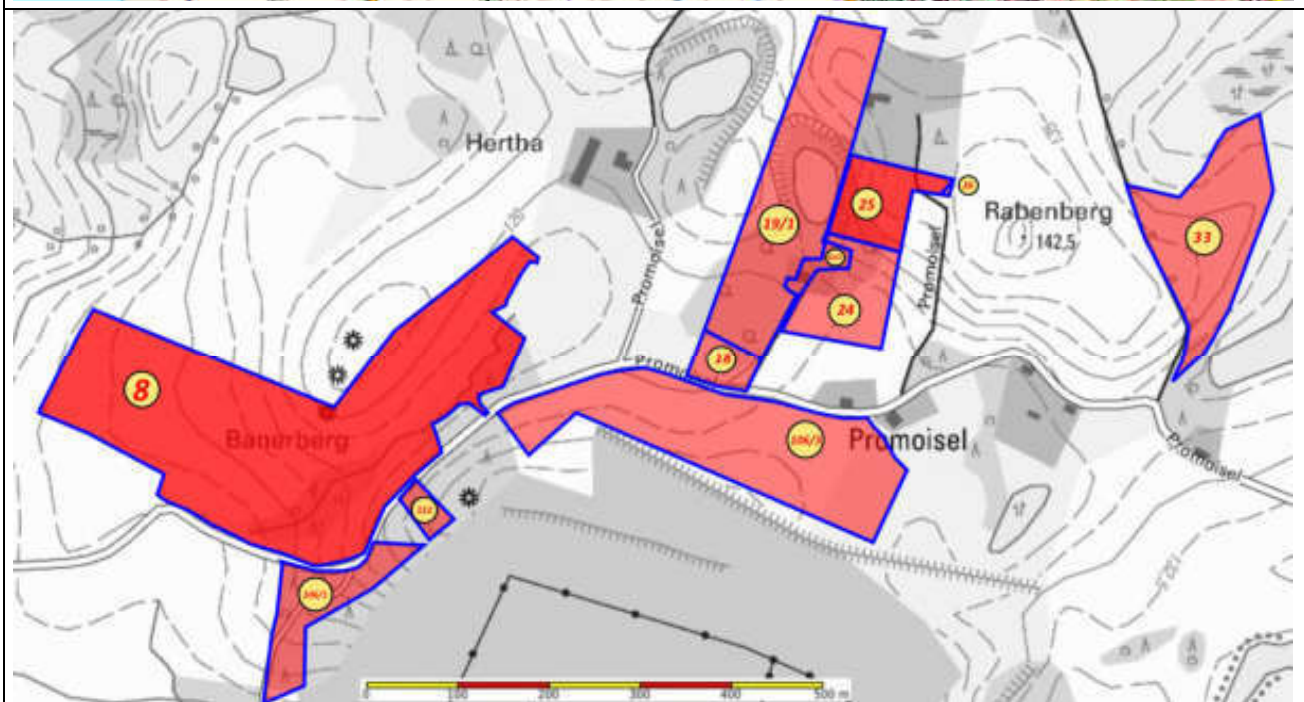
Gebäude A: ruinöses Wohnhaus (leerstehend seit > 25 Jahren), bebaute Fläche ca. 126 m²

Gebäude B: ruinöse Stallanlage (bebaute Fläche ca. 120 m²)



- Das Gebäude A (befindlich auf Flurstück 19/2) überbaut geringfügig das Flurstück 19/1.
- Das Gebäude B (befindlich auf Flurstück 19/1) überbaut das Flurstück 19/2.
- Diese Überbauungen haben keine wertmethodische Relevanz.

2 Lage



Quelle: Wikipedia

- **Promoisel ist ein Ortsteil der Gemeinde Sagard.**

Sagard ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Sie ist gleichzeitig Sitz des am 1. Januar 2005 neu gebildeten Amtes Nord-Rügen, zu dem weitere sieben Gemeinden gehören. Sagard bildet für seine Umgebung ein Grundzentrum.

Sagard liegt rund 16 Kilometer nordöstlich von Bergen auf Rügen und sieben Kilometer westlich von Sassnitz auf der Halbinsel Jasmund. Die B 96 führt an der Ortschaft vorbei. Hier zweigt die L 30 Richtung Altenkirchen auf der Halbinsel Wittow ab. Die Gemeinde verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Stralsund–Sassnitz, von dem aus Züge der RE-Linie 9 stündlich nach Sassnitz sowie in der Gegenrichtung nach Lietzow, Stralsund und im Zweistundentakt nach Rostock fahren. Sagard grenzt an den Nationalpark Jasmund. Im Südwesten grenzt die Gemeinde an den Großen Jasmunder Bodden..

- Einwohner: 2.410 (31.Dezember 2024; Fläche: 27,92 km²)
- Amtsverwaltung: Ernst-Thälmann-Straße 37 in 18551 Sagard
- Mikrolage:

3 allgemeine Zustandsmerkmale

Mikrolage	<ul style="list-style-type: none"> • Promoisel liegt ca. 5 km nordöstlich von Sagard • Die Grundstücke sind über eine 1spurige Straße zu erreichen. • Die Straße ist zum Teil unbefestigt bzw. befestigt mit Natursteinpflaster von vor 1900. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Straße: ausgefahrene Fahrspuren, sehr wellig • Südlich der Straße und der zu bewertenden Flurstücke befindet sich ein Kreide-Tagebau
Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Grundstücke sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung für den Bereich des Grundstücks • Siehe Anlage 3	<ul style="list-style-type: none"> • Sämtliche Flurstücke befinden sich laut Flächennutzungsplan im Gebiet <ul style="list-style-type: none"> ◦ „Flächen für Landwirtschaft und Wald“ • Gelegen im Außenbereich • prinzipielles Bauverbot, Ausnahmen nur nach § 35 BauGB
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Die Grundstücke befinden sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> • Die Grundstücke befinden sich am Rande eines aktiven Kreidetagebaus
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Grundstücke wurde im Kosteninteresse keine Baulasten abgefragt, da es sich um Grundstücke im Außenbereich handelt (Annahme: keine Baulasten).
Geländeprofil	<ul style="list-style-type: none"> • Welliges Geländeprofil mit Geländehöhe zwischen ca. 118 m und 135 m über HNN; teilweise Hanglagen



4 Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

4.2 Allgemeines

Entsprechend der Entwicklungs-/Nutzungszustände kommen folgende Verfahren zur Anwendung

11 Flurstücke	Landwirtschaft	• Vergleichswertverfahren
---------------	----------------	---------------------------

Im Folgenden werden die Marktdaten für die relevanten Nutzungsarten dargestellt.

- Im Anschluss erfolgt eine Einzelwertermittlung der Flurstücke.

5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

6 Ackerlandflächen

Definition Ackerland

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

Bodenrichtwert



Ackerlandflächen

- Stand: 01.01.2024
- Gemeinden: Gemeinden Dranske, Putgarten, Wiek, Altenkirchen, Breege, Glowe, Lohme, Sagard, Sassnitz, Lietzow
- Nutzungsart: Ackerland
- Mittlere Größe: 100.000 m² (10 ha)
- Ackerzahl: 47

2,75 €/m²

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

Einfluss von Bonität und Flächengröße (Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht MVP 2024)

Abb. 4.44: Kaufpreise Ackerland nach Größenklassen					Abb. 4.42: Kaufpreise Ackerland nach Bonitätsklassen				
Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Flächengröße				Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Bonität			
	< 5 ha	5 - 10 ha	10 - 50 ha	≥ 50 ha		< 30	30-39	40-49	≥ 50
2023	2,36	2,51	2,64	3,41	2023	1,93	2,28	2,57	2,84
2022	2,48	2,66	2,62	2,93	2022	2,27	2,41	2,65	2,87
2021	2,47	2,56	2,72	2,86	2021	1,94	2,55	2,74	2,93
2020	2,25	2,43	2,69	2,50	2020	1,82	2,34	2,55	2,82
2019	2,06	2,47	2,51	2,30	2019	1,64	2,17	2,45	2,84
2018	1,88	2,40	2,48	2,70	2018	1,55	1,95	2,46	2,77
2017	1,93	2,27	2,57	2,41	2017	1,56	2,06	2,34	2,89
2016	1,78	2,13	2,25	2,68	2016	1,44	1,84	2,30	2,56
2015	1,64	1,83	2,16	2,38	2015	1,31	1,70	2,06	2,43

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

- Basierend auf den Grundstücksmarktberichten und eigenen Untersuchungen

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

6.1 Pachten Ackerland

(Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht MVP 2024)

Abb. 4.48: Pachtpreise für Acker- und Grünland 2023

Land/ Landkreis	Nutzungsart	Pachten 2023					Pachten 2022	
		Summe [Mio. €]	Fläche [km ²]	Verträge [Anzahl]	Preis		Preis [€/ha]	Preis [€/BP/ha]
Bestandspachten¹⁾								
M-V	Ackerland	105	3.007	k. A.	350	8,84	343	8,68
M-V	Grünland	13	768	k. A.	164	4,54	162	4,54
M-V	Acker- und Grünland	118	3.775	k. A.	312	7,99	306	7,88
Neuabschlüsse von Pachtverträgen²⁾								
MSE	Ackerland	2,6	72	378	368	9,36	388	9,82
LRO/HRO ¹⁾	Ackerland	-	-	-	-	-	454	10,84
VR	Ackerland	1,5	37	k. A.	392	9,12	415	9,87
NWM	Ackerland	1,8	39	202	467	9,16	458	9,43
VG	Ackerland	1,1	33	k. A.	339	9,41	336	9,50
LUP	Ackerland	1,8	51	267	349	9,30	339	10,14
MSE	Grünland	0,3	21	378	157	4,57	193	5,07
LRO/HRO ¹⁾	Grünland	-	-	-	-	-	193	5,16
VR	Grünland	0,1	10	k. A.	147	4,33	161	4,87
NWM	Grünland	0,1	5	107	191	4,19	195	4,20
VG	Grünland	0,2	15	k. A.	163	4,70	177	4,89
LUP	Grünland	0,3	14	219	231	4,85	191	4,97

BP = Bodenpunkte, k. A. = keine Angabe

Im Gutachten geht der Gutachter methodisch wie folgt vor:

Ackerland

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

7 Darstellung der Bodenarten

7.1 Ackerland

Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG)

Anlage 1 Ackerschätzungsrahmen

Bodenarten (9 verschiedene):

S	Sand (mineralische Hauptbodenart) - grobkörnig → schlechter Wasserspeicher (wasserdurchlässig)
Sl	anlehmiger Sand
IS	lehmiger Sand
SL	stark lehmiger Sand
sL	sandiger Lehm
L	Lehm (mineralische Hauptbodenart) - feinkörnig → guter Wasserspeicher
LT	schwerer (toniger) Lehm
T	Ton (mineralische Hauptbodenart) - wasserundurchlässig
Mo	Moor

7.2 Grünland

Für das Grünland spielen die Wasser- und Wärmeverhältnisse eine wichtigere Rolle als die Bodenbeschaffenheit und die Zustandsstufen. Daher reicht hier eine geringere Anzahl an **Bodenarten** aus.

Bodenarten (5 verschiedene):

S	Sand
IS	lehmiger Sand
L	Lehm
T	Ton
Mo	Moor

7.3 Sonstiges

Nachfolgende Flächenangaben (wertmethodische Aufteilung der Flurstücke in unterschiedliche Nutzungsarten) haben eine geschätzte Genauigkeit von ca. +/-5%. Dies ist für die Bewertung von landwirtschaftlichen Nutzflächen hinreichend genau.

8 Pachtverträge

Folgender Pachtvertrag wurden zugereicht:

- o Zugereicht vom Antragsgegner zu 1)

§ 3 Pachtdauer	
(1)	Die Pachtzeit dauert <u>1</u> Jahre, und zwar vom <u>1.10.2013</u> bis zum <u>30.09.2014</u>
(2)	Das Pachtjahr läuft vom 01.10. bis zum 30.09. des Folgejahres. 6-Monats-Frist
(3)	Die Pacht verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn nicht eine der Parteien schriftlich mit Zugereicht zum Ablauf der eventuell verlängerten Pachtzeit kündigt.

Anmerkungen

- o Da der Pachtvertrag nicht gekündigt wurde, läuft er auf unbestimmte Zeit mit 6 monatiger Kündigungsfrist.

Pachtgegenstand gemäß Pachtvertrag Anlage 1

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Größe			NA	BWZ
					ha	ar	qm		
1	Promoisel		1	8	7	79	60	AL	
				18	0	33	20	AL	
				19/1	1	27	80	AL	
				24	0	82	80	AL	
				25	0	63	60	AL	
				26	0	01	30	AL	
				33	2	12	00	GL	
				106/3	3	68	26	AL	
				112	0	18	10	AL	
Summe					2,1200 ha			GL	
Summe					14,7466 ha			AL	

Anmerkungen

- Die Flurstücke 19/2 und 106/1 sind nicht verpachtet.

**§ 4
Pachtpreis**

(1) Der Gesamtpachtpreis beträgt jährlich* für folgende Nutzungsarten:

Nutzungsart	Euro/ ha/	pauschal Euro/ha
Ackerland	300 Euro	
Grünland	80 Euro	
sonstige		

(2) Sonstige Lasten der Pachtsache sind gemäß § 586a BGB vom Verpächter zu tragen. Dies gilt insbesondere für sämtliche eventuellen Erschließungsanliegerkosten und anderen Lasten mit Ausnahme der Abgaben gem. nachstehenden § 5 dieses Vertrages, mit denen die Pachtsache derzeit belastet ist oder künftig belastet werden kann. Der Verpächter versichert, dass keine Erschließungskosten rückständig sind.

(3) Der Pachtpreis ist jeweils bis 15.09. eines jeden Jahres in Höhe von 4.593,58 Euro im Voraus für das zurückliegende* Pachtjahr zu zahlen.

**§ 4 a
Wertsicherungsklausel**

zwei

(1) Für die ersten ~~fünf~~ **zwei** Pachtjahre nach Pachtzahlungsbeginn (§ 3) ist der in § 4 vereinbarte Pachtpreis fest vereinbart (indexneutrale Zeit).

Anmerkungen

- 14,7466 ha (Ackerland) x 300 €/Hektar = 4.423,98 €/Jahr
- 2,12 ha (Grünland) x 80 €/Hektar = 169,60 €/Jahr
- **Gesamt: 4.593,58 €/Jahr**

Wertsicherungsklausel

**§ 14
Zusätzliche Vereinbarungen**

(1) Die Vertragsparteien haben unter dem 26.06.1995 zu dem in § 1 (1) näher bezeichneten Pachtgegenstand einen Pachtvertrag geschlossen. Der Pachtvertrag vom 26.06.1995 ^{u. a.} ~~besteht~~ ^{ist} ~~allen~~ ^{aber} etwa noch bestehenden Änderungs-, Nachtrags- oder sonstigen Vereinbarungen wird im beiderseitigen Einvernehmen vollinhaltlich zum 30.09.2013 beendet und durch den vorstehenden Pachtvertrag ersetzt*.

(2) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Auch die Aufhebung der Schriftform bedarf einer schriftlichen Nachtragsvereinbarung.

(3) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird der Bestand des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen haben die Vertragsparteien Vereinbarungen zu treffen, die den unwirksamen Bestimmungen inhaltlich am nächsten kommen. Ansonsten gelten insoweit die gesetzlichen Bestimmungen.

(4) **Wertsicherungsklausel**
Nach Ablauf der indexneutralen Zeit kann jeder Vertragspartner ~~die Veränderung des Pachtzinses um den Prozentsatz verlangen,~~ ^{um den der durchschnittliche Pachtpreis auf der Insel Rügen seit dem Stichtag 1.10.2013 gestiegen ist.} ~~Maßgebend hierfür sind die statistischen Daten des statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern.~~ ^{Eine Veränderung kann nur verlangt werden, wenn die Veränderung des durchschnittlichen Pachtpreises ab dem 1.10.2013 mehr als 10 % beträgt.} Diese Regelung gilt dann auch für den Zeitraum ab erfolgter Pachtpreisänderung.

Anmerkungen

- Die Pachten (Bestandspachten) sind seit 2013 um mehr als 10 % gestiegen (Quelle Landesgrundstücksmarktbericht MVP), so dass gemäß Wertsicherungsklausel ein Pachtanpassung erfolgen kann.
- Ob bereits eine Pachtanpassung erfolgt ist, wurde dem Gutachter nicht mitgeteilt.

9 Grünlandflächen

Definition Grünland

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

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

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

Auszug aus dem Dauergrünlanderhaltungsgesetz

§ 2 Umwandlungsverbot für Dauergrünland

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

§ 6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

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


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

- **Demzufolge ist das Umwandlungsverbot nach wie vor in Kraft.**

Update 2024: Nr.251/2024 | 17.10.2024 | LM | Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt

- Wie bereits auf der MELA angekündigt, beabsichtigt Landwirtschaftsminister Dr. Till Backhaus das Dauergrünlanderhaltungsgesetz M-V in einem wesentlichen Punkt an das Bundesrecht anzupassen.
- Nach der Änderung kann Dauergrünland, das ab dem 01.01.2021 entstanden ist, jederzeit wieder in Ackerland umgewandelt werden. Ein Umbruch zur Erhaltung des Ackerstatus ist nach Inkrafttreten der Regelung nicht mehr erforderlich. Das ist ökonomisch, aber auch ökologisch sinnvoll. Die Fläche kann auch länger als 5 Jahre als Grünland genutzt werden.

9.1 Marktdaten aus dem Landkreis Vorpommern-Rügen



Grünlandflächen

- Stand: 01.01.2024
- Gemeinden: Insel Rügen
- Nutzungsart: Grünland
- Mittlere Größe: 25.500 m²
- Grünlandzahl: 38

0,99 €/m²

9.1.1 Einfluss der Bonität und der Größe

Einfluss von Bonität und Flächengröße (Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht MVP 2024)

Abb. 4.45: Kaufpreise Grünland nach Größenklassen					Abb. 4.43: Kaufpreise Grünland nach Bonitätsklassen				
Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Flächengröße				Jahr	Kaufpreise in €/m ² bei Bonität			
	< 5 ha	5 - 10 ha	10 - 50 ha	≥ 50 ha		< 30	30-39	40-49	≥ 50
2023	1,14	1,02	1,30	--	2023	1,17	1,09	1,19	1,17
2022	0,95	0,97	1,21	1,13	2022	0,97	0,93	0,98	1,26
2021	1,04	1,02	1,03	0,94	2021	0,98	1,00	1,07	1,32
2020	0,98	0,96	1,04	0,95	2020	1,01	0,99	0,95	1,08
2019	0,87	0,9	0,97	0,73	2019	0,84	0,85	0,90	1,25
2018	0,87	0,99	1,09	0,81	2018	0,86	0,85	0,98	0,93
2017	0,8	0,83	1,13	1,07	2017	0,78	0,84	0,83	0,92
2016	0,78	0,97	0,92	0,90	2016	0,69	0,81	0,85	1,01
2015	0,83	0,74	0,85	0,86	2015	0,69	0,79	0,91	0,86

Anpassung bezüglich der Größe

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

Anpassung bezüglich der Bonität

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

Seite 71 des Landesgrundstücksmarktberichtes 2024

Für die Auswertung der Verkäufe von Grünland wurden 523 Kauffälle aus dem Jahre 2023 herangezogen. 30 Kauffälle unter 0,30 €/m² und sieben Kauffälle über 6,00 €/m² entfallen davon als offensichtliche Ausreißer. Es verbleiben 486 verwertbare Kauffälle. Landesweit ist festzustellen, dass beim Grünland kein Zusammenhang zwischen Bonität und Kaufpreis nachgewiesen werden kann. Dies entspricht auch den Auswertungsergebnissen mehrerer Gutachterausschüsse in den Landkreisen.

10 Waldflächen

10.1.1 Allgemeines

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

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

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

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

- Waldbodenwert
- Waldbestand

Waldbodenwert

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

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

Waldbestand

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

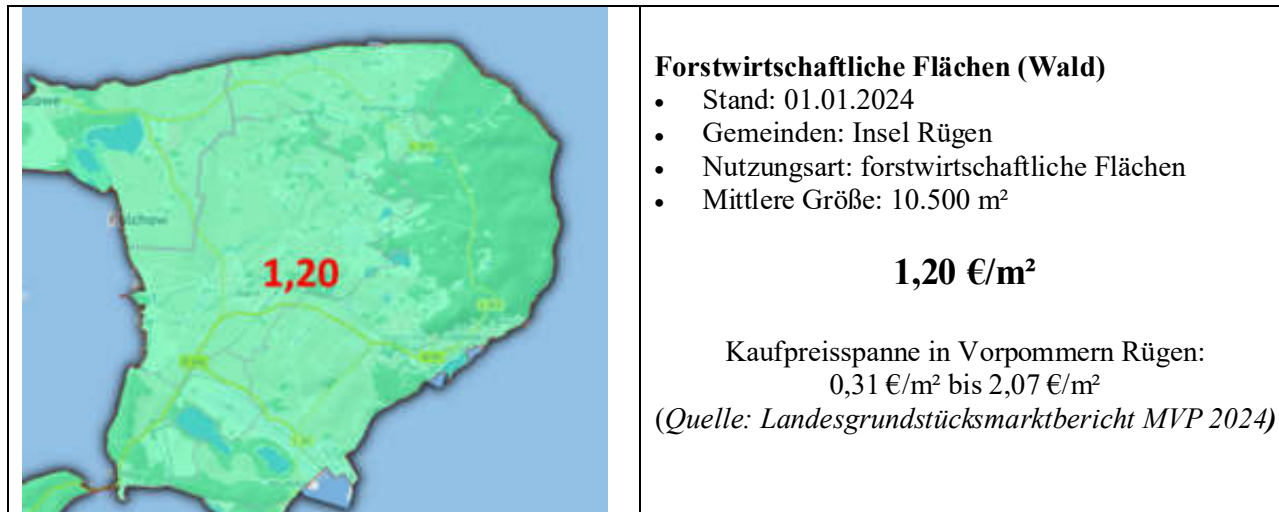
- Als Bestandswert des Abtriebswertes (holzerntekostenfreier Abtriebserlös) werden **Waldbestände** ermittelt, wenn die Umtriebszeit erreicht oder überschritten ist.
- Für jüngere **Waldbestände** gilt, dass der Bestandserwartungswert auf der Grundlage von Alterswertfaktoren zu ermitteln ist. Die Art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

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

10.1.2 Marktdaten Waldflächen

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

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

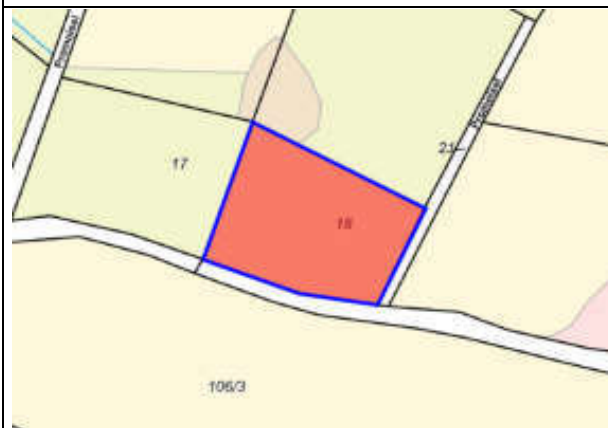


10.1.3 Weitere Marktdaten

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

- = Benennung im Gutachten „**ertragsarme Fläche**“
 - Stand 01.01.2024
 - Gilt für Landkreis Vorpommern-Rügen

11 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 18



Flurstück 18

- Größe: 3.320 m²
- leichte Senke, trapezförmiger Zuschnitt
- direkt an der Straße gelegen
- überwiegend Gräser
- an der nördlichen Grenze Gehölze und Buschgruppen
- Grünlandzahl 24 bis 40
- Überwiegend Ton tlw. Lehm
- **geringe Leistungsfähigkeit**
- Bestandteil des Pachtvertrages



Auszug aus dem Feldblockkataster
Keine Ausweisung



Amtliche Bodenschätzung



Bilder 1-2: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 18 (Stand 20.08.2025)

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	18	3.320 m ²	2403

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

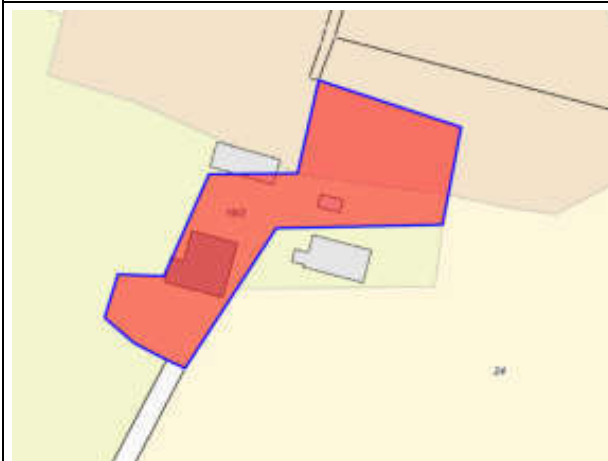
Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		1279 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	TIIIb4 24/24	1.304 m ²	313 EMZ
	LIIb2 53/53	1.226 m ²	650 EMZ
	LIIIb3 40/40	790 m ²	316 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	3.320 m ²	
(ALKIS)			

Zusammenfassung Flurstück 18

- o Nicht im Feldblockkataster als Dauergrünland erfasst
- o Orientierung am Grünlandwert ist wertmethodisch gerechtfertigt.

Bodenrichtwert für Grünland	0,99	€/m ²
Korrekturfaktor	0,50	
Angepasster Grünlandwert (gerundet)	0,5	€/m ²
Grundstücksgröße	3.320	m ²
Bodenwert	1.660	€

12 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 19/2



Flurstück 19/2

- Größe: 1.630 m²
- unregelmäßiger Zuschnitt
- bebaut mit einem ruinösen Wohnhaus
- nicht Bestandteil des Pachtvertrages
- Baum- und Buschgruppen, Gehölze, Gräser
- Ertragsarme Fläche



Auszug aus dem Feldblockkataster
Keine Ausweisung



Amtliche Bodenschätzung; keine



Bilder 3-5: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 19/2 (Stand 20.08.2025)

Wohnhaus

- Leerstehend seit > 25 Jahren; Bebaute Fläche ca. 126 m²
- 2 Geschosse'; Ruinöser Zustand

Anmerkungen

- Eine Sanierung ist unwirtschaftlich und mit großer Wahrscheinlichkeit nicht genehmigungsfähig.
- Eine Sanierung bedarf einer Baugenehmigung, diese wird aufgrund der Außenbereichslage mit großer Wahrscheinlichkeit nicht erteilt.
- Die Sanierungskosten übersteigen ca. die Kosten eines vergleichbaren Neubaus.
- Ein Abriss macht wirtschaftlich auch wenig Sinn, da der Wert des freigelegten Grundstückes in keinem Verhältnis zu den Abrisskosten (geschätzt Abrisskosten ca. 35.000 €) steht.

Wertneutraler Ansatz = 0 €

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	19/2	1.630 m ²	2403

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		0 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	keine Bodenschätzung gefunden	0 m ²	0 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Sumpf	553 m ²	
(ALKIS)	Gartenland	1.077 m ²	

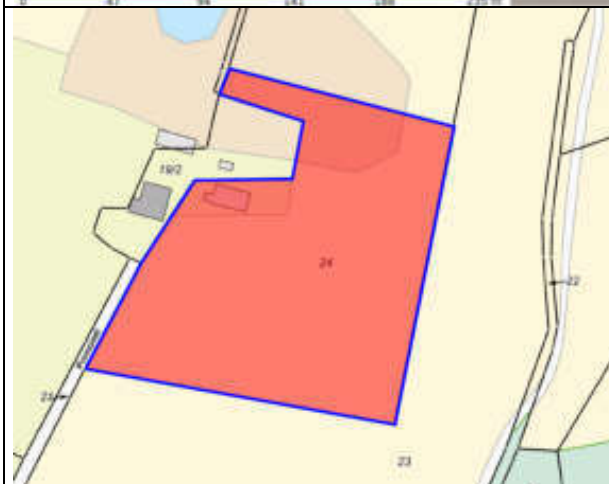
Zusammenfassung Flurstück 19/2

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
Flurstück 19/2	Ertragsame Fläche	1.630	0,20	326,00
Wertneutraler Ansatz des ruinösen Wohnhauses				0,00
Gesamt		1.630		326,00

Anmerkungen.

- Unterstellt man fiktiv den Erhalt des ruinösen Wohnhauses, so ist die anteilige Fläche, die dem Wohnhaus zugeordnet werden kann (ca. 350 m²), theoretisch nicht nutzbar. Beim Ansatz eines Bodenwertes (ertragsarme Fläche) von 0,20 €/m² hat dies jedoch keine wertmethodische Relevanz.

13 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 24



Flurstück 24

- Größe: 9.470 m²
- davon ca. 5.885 m² Ackerfläche
- unregelmäßiger Zuschnitt
- sandiger Lehm und stark sandiger Lehm
- Ackerzahl zwischen 45 und 56
- eben, leichte Hanglage
- normale Bewirtschaftungsbedingungen
- verpachtet
- Teilfläche II: Baum- und Buschgruppen (=ertragsarme Fläche: „Ödland/Unland“, Sumpf)
 - Teilfläche II: Starke Hanglage
 - **Ruinöse Reste einer baulichen Anlage (wertneutraler Ansatz)**



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVLI052AC20207
Ackerfläche



Amtliche Bodenschätzung



Bilder 6-7: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 24 (Stand 20.08.2025)

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	24	9.470 m ²	2403

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		4427 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	sL3D 60/56	4.499 m ²	2519 EMZ
	SL3D 53/49	2.955 m ²	1448 EMZ
	SL4D 51/45	1.022 m ²	460 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	7.893 m ²	
(ALKIS)	Sumpf	1.103 m ²	
	Gartenland	474 m ²	

Tatsächlich nutzbares Ackerland: ca. 5.885 m²

- o Gemäß Feldblockkataster, Luftbild und tatsächlicher Nutzung vor Ort



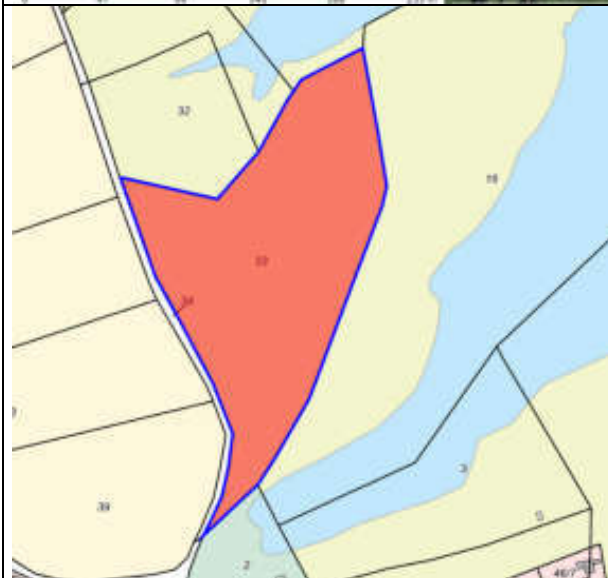
Anpassung Flurstück 24

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	<ul style="list-style-type: none"> • Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	<ul style="list-style-type: none"> • eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	<ul style="list-style-type: none"> • dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner 5 ha
Anpassung an die Bonität	1,05	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerzahl zwischen 45 und 56
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • Normal
Pachthöhe Faktor	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • verpachtet, normale Pacht
Pachtdauer Faktor	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • unbefristet, 6 Monate Kündigungsfrist
Gesamt gerundet	2,74	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,74	

Zusammenfassung Flurstück 24

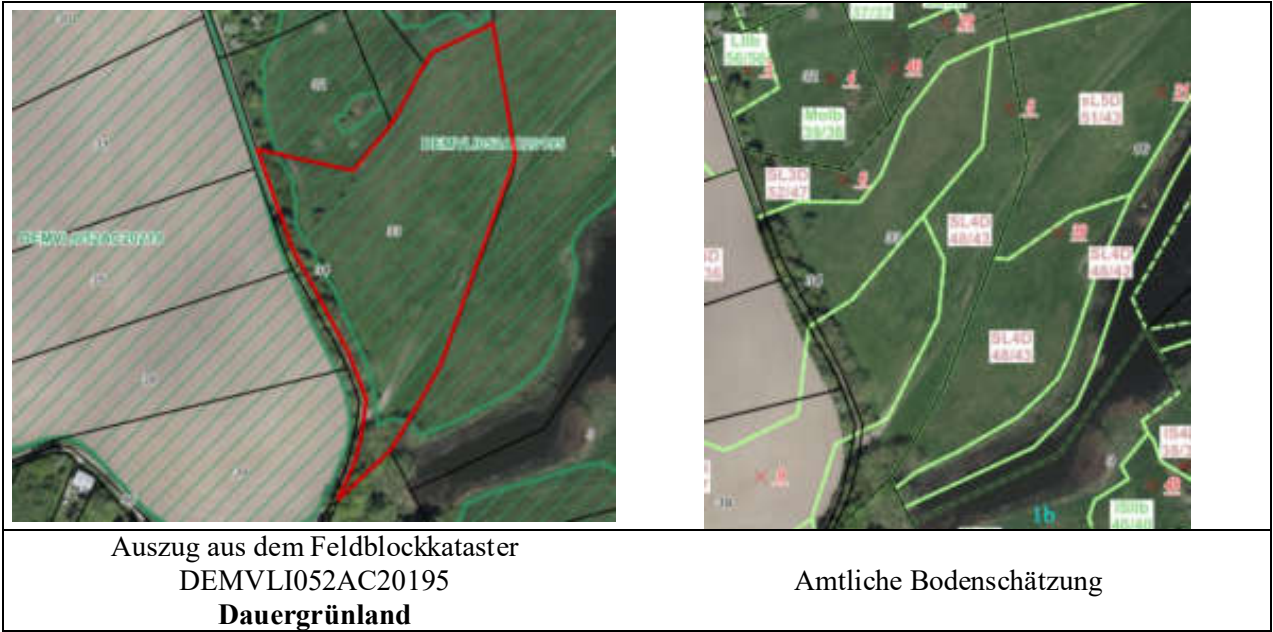
Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Ackerland	5.885	2,74	16.124,90
Teilfläche II	Ertragsame Fläche	3.585	0,20	717,00
Gesamt		9.470		16.841,90

14 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 33



Flurstück 33

- Größe: 21.200 m²
- **Dauergrünland**
- leichte Hanglage, leicht wellig
- lehmiger Sand, sandiger Lehm
- Grünlandzahl 36-47
- an der westlichen Grenze Gehölze und Buschgruppen (vernachlässigbar)
- gute Bewirtschaftungsbedingungen, mittlere Leistungsfähigkeit
- verpachtet, jedoch geringe Pacht (80 €/ha)



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVLIO52AC20195
Dauergrünland

Amtliche Bodenschätzung



• Bilder 8-9: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 33 (Stand 20.08.2025)

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	33	21.200 m ²	2403

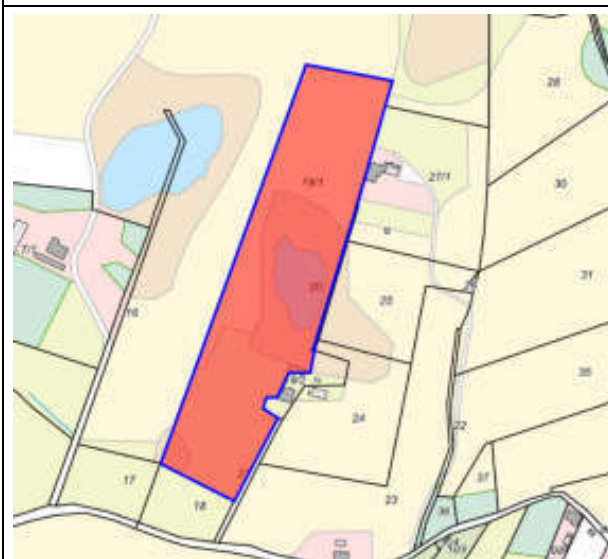
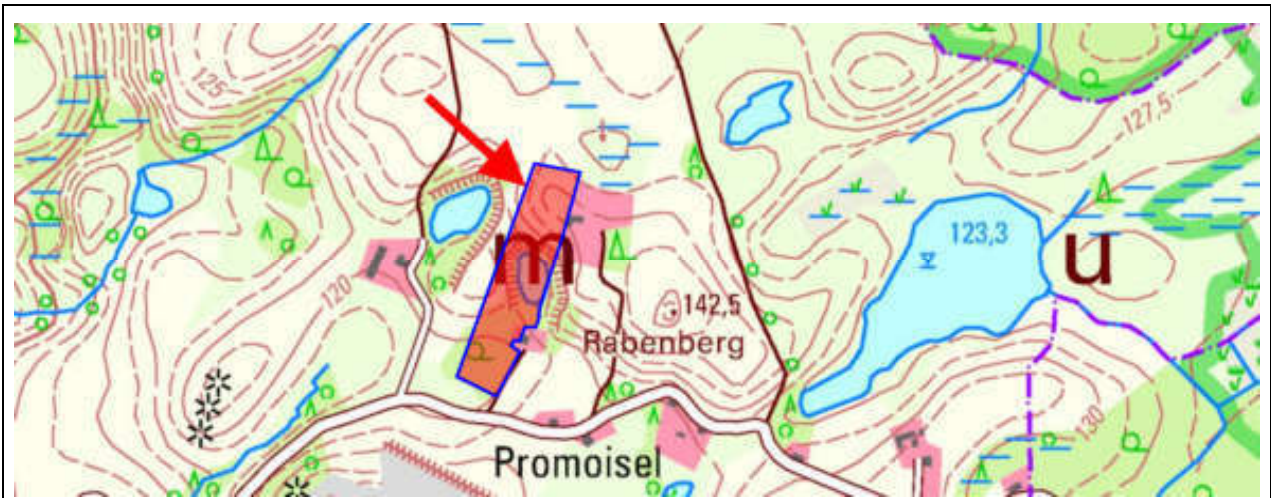
Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		8473 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS4D 42/36	7.130 m ²	2567 EMZ
	SL4D 48/43	6.671 m ²	2869 EMZ
	SL5D 49/37	4.410 m ²	1632 EMZ
	SL3D 52/47	2.989 m ²	1405 EMZ
Tatsächliche Nutzung (ALKIS)	Grünland	21.200 m ²	

- o Voller Ansatz des Grünlandwertes von 0,99 €/m²

Flurstück 33	Dauergrünland	21.200	0,99	20.988,00
--------------	---------------	--------	------	------------------

15 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 19/1



Flurstück 19/1

- Größe: 30.840 m²; Davon Ackerland: 12.285 m²

Teilfläche I

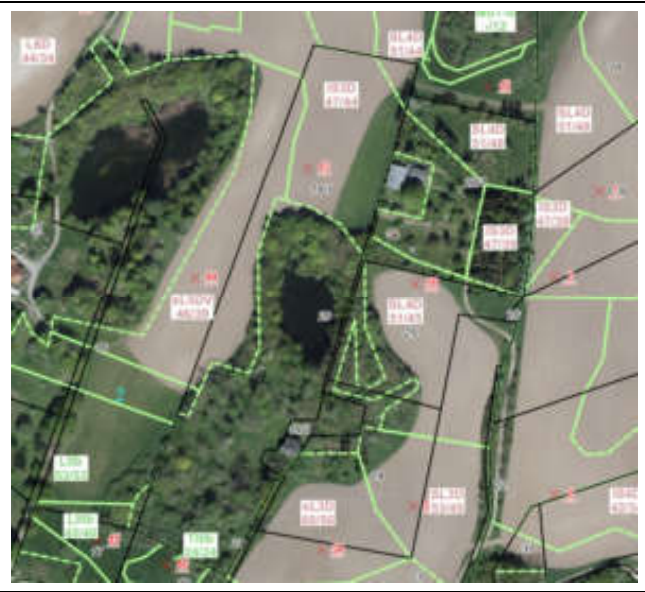
- Ackerfläche; unregelmäßiger Zuschnitt
- stark lehmiger Sand, Lehmiger Sand, sandiger Lehm; Ackerzahl 39-49
- eben, leichte Hanglage
- normale Bewirtschaftungsbedingungen
- verpachtet

Teilfläche II

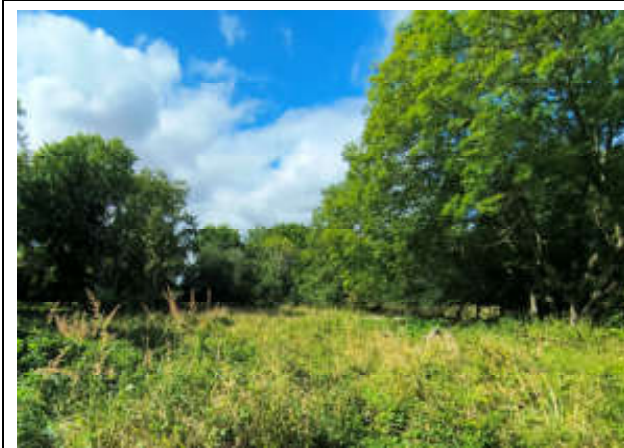
- Teilfläche II: Baum- und Buschgruppen (=ertragsarme Fläche: „Ödland/Unland“, Sumpf, Teich/Kreideloch)
- bebaut mit einer ruinösen Stallanlage



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC20219
Ackerland



Amtliche Bodenschätzung



Bilder 10-13: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 19/1 (Stand 20.08.2025)

Tatsächlich nutzbares Ackerland: ca. 12.285 m²

- o Gemäß Feldblockkataster, Luftbild und tatsächlicher Nutzung vor Ort

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	19/1	30.840 m ²	2403

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		5469 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung:	IS3D 47/44	7.972 m ²	3508 EMZ
	sL5DV 46/39	4.170 m ²	1626 EMZ
	SL4D 51/48	529 m ²	254 EMZ
	SL4D 51/49	166 m ²	81 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	12.837 m ²	
(ALKIS)	Sumpf	6.465 m ²	
	Teich	2.556 m ²	
	Grünland	8.982 m ²	



Ruinöse Stallanlage



Bilder 14-15

- ruinöse Stallanlage (bebaute Fläche ca. 120 m²)
- 1 Geschoss, eingestürztes Dach, eingestürzte Innenwände

Anpassung Flurstück 19/1

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	<ul style="list-style-type: none"> • Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner 5 ha
Anpassung an die Bonität	1,00	• Ackerzahl zwischen 39 und 49
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	1,00	• verpachtet, normale Pacht
Pachtdauer Faktor	1,00	• unbefristet, 6 Monate Kündigungsfrist
Gesamt gerundet	2,61	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,61	

Zusammenfassung Flurstück 19/1

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
Teilfläche I	Ackerland	12.285	2,61	32.063,85
Teilfläche II	Ertragsame Fläche	18.555	0,20	3.711,00
	Wertneutraler Ansatz der ruinösen Stallanlage			0,00
Gesamt		30.840		35.774,85

16 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 25



Flurstück 25

- Größe: 7.740 m²
- davon ca. 3.950 m² Ackerfläche
- unregelmäßiger Zuschnitt
- stark lehmiger Sand, Ackerzahl 45
- eben, leichte Hanglage
- normale Bewirtschaftungsbedingungen
- Verpachtet
- Teilfläche II: Baum- und Buschgruppen (=ertragsarme Fläche: „Ödland/Unland“, Sumpf)
 - Teilfläche II: Starke Hanglage
- Teilfläche III: Grünfläche, ländlicher Weg



Auszug aus dem Feldblockkataster
DEMVL1052AC20207
Ackerfläche

Amtliche Bodenschätzung



Bilder 16-17: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 25 (Stand 20.08.2025)

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	25	7.740 m ²	2403

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		2892 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL4D 51/45	6.427 m ²	2892 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Fahrweg	81 m ²	
(ALKIS)	Ackerland	5.363 m ²	
	Sumpf	2.296 m ²	

Tatsächlich nutzbares Ackerland: ca. 3.950 m²

- o Gemäß Feldblockkataster, Luftbild und tatsächlicher Nutzung vor Ort



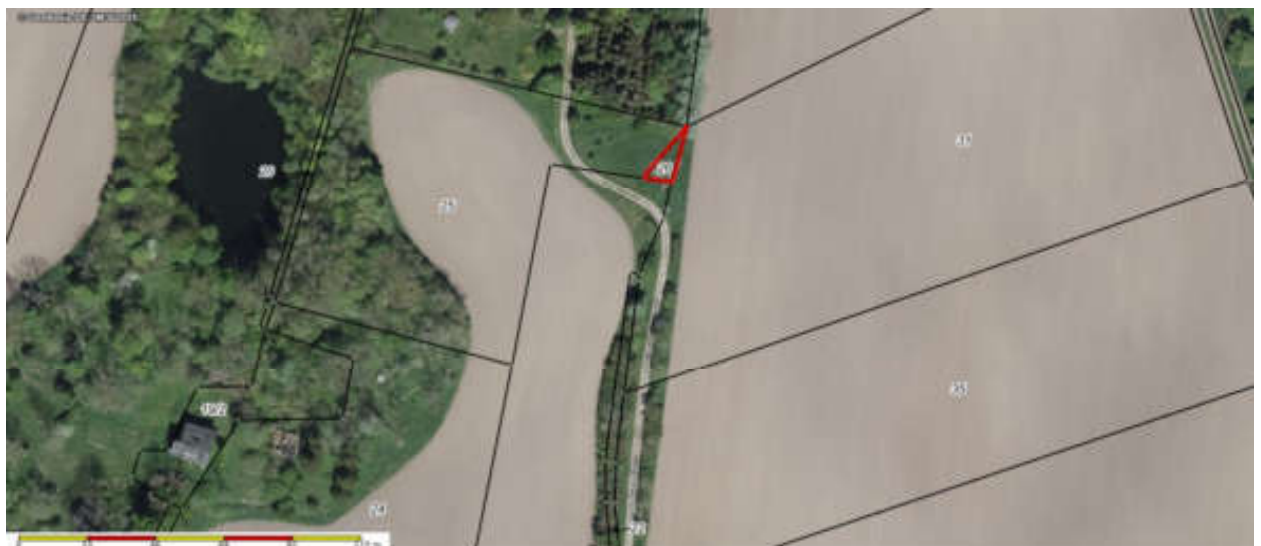
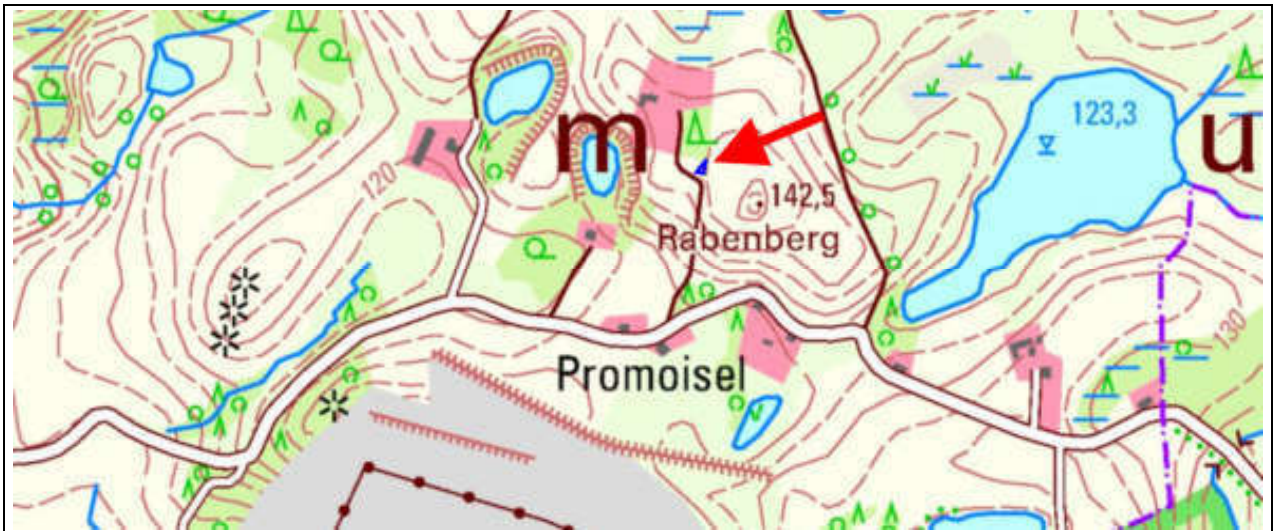
Anpassung Flurstück 25

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	<ul style="list-style-type: none"> • Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	<ul style="list-style-type: none"> • eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	<ul style="list-style-type: none"> • dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner 5 ha
Anpassung an die Bonität	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerzahl 45
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • Normal
Pachthöhe Faktor	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • verpachtet, normale Pacht
Pachtdauer Faktor	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • unbefristet, 6 Monate Kündigungsfrist
Gesamt gerundet	2,61	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,61	

Zusammenfassung Flurstück 25

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Ackerland	3.950	2,61	10.309,50
Teilfläche II	Ertragsame Fläche	2.865	0,20	573,00
Teilfläche III	Grünland (geringe Leistungsfähigkeit), ländlicher Weg)	925	0,50	462,50
Gesamt		7.740		11.345,00

17 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 26



Flurstück 26

- Größe: 130 m²
- Dreieckiger Zuschnitt
- ebene Lage
- Bewuchs: Gräser
- Bestandteil des Pachtvertrages
- Stark lehmiger Sand
- Ackerzahl 45



Auszug aus dem Feldblockkataster
Keine Ausweisung



Amtliche Bodenschätzung



Bilder 18-19: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 26 (Stand 20.08.2025)

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1:	26	130 m ²	2403

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		59 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	SL4D 51/45	130 m ²	59 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	130 m ²	
(ALKIS)			

Zusammenfassung Flurstück 126

- o Nicht im Feldblockkataster als Dauergrünland oder Ackerland erfasst
- o Orientierung am Grünlandwert ist wertmethodisch gerechtfertigt.

Bodenrichtwert für Grünland	0,99	€/m ²
Korrekturfaktor	0,50	
Angepasster Grünlandwert (gerundet)	0,5	€/m ²
Grundstücksgröße	130	m ²
Bodenwert	65	€

18 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 106/1



Flurstück 106/1

- Größe: 9.297 m²
- Unregelmäßiger Zuschnitt
- welliger Charakter, leichte Hanglage
- Baum- und Buschgruppen, Gräser, Gehölze
- Feldweg
- stark lehmiger Sand, lehmiger Sand
- Ackerzahl 44 bis 46
- nicht verpachtet
- gelegen am Rand des Kreide-Tagebaus
- Ertragsarme Fläche



Auszug aus dem Feldblockkataster
Keine Ausweisung



Amtliche Bodenschätzung



Bilder 20-21: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 106/1 (Stand 20.08.2025)

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	106/1	9.297 m ²	2403

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		3616 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 49/46	4.652 m ²	2140 EMZ
	SL4D 50/46	2.370 m ²	1090 EMZ
	SL4D 48/44	877 m ²	386 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Fahrweg	445 m ²	
(ALKIS)	Grünland	8.852 m ²	

Zusammenfassung Flurstück 106/1

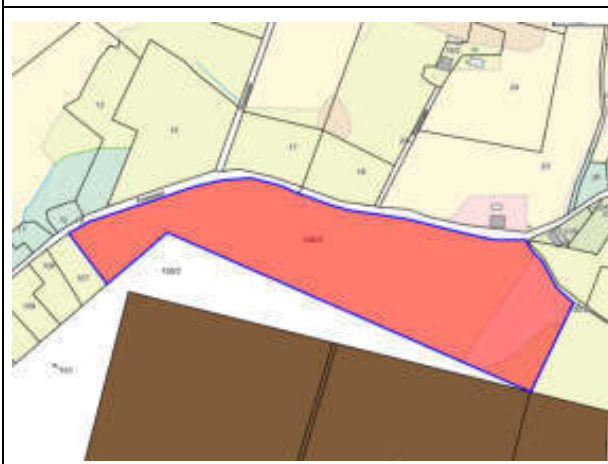
- o Nicht im Feldblockkataster als Dauergrünland oder Ackerland erfasst
- o Die Orientierung am Wert für ertragsarme Flächen ist wertmethodisch gerechtfertigt.

Bodenrichtwert für ertragsarme Flächen (Ödland/Unland)	0,20	€/m ²
Korrekturfaktor	2	
Angepasster Wert (gerundet)	0,4	€/m ²
Grundstücksgröße	9.297	m ²
Bodenwert	3.718,80	€

Anmerkungen

- Der Bodenwert für Ödland/Unland wird aus folgenden Gründen erhöht:
 - o Auf dem Flurstück befindet sich ein Feldweg.
 - o Das Flurstück befindet sich am Rand des Kreidetagebaus und könnte fiktiv dem Kreidetagebau als Arrondierungsfläche dienen.

19 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 106/3



Flurstück 106/3

- Größe: 36.826 m²
- davon tatsächlich nutzbares Ackerland: 29.475 m² (Teilfläche I)
- unregelmäßiger Zuschnitt
- lehmiger Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm und stark lehmiger Sand
- Ackerzahl zwischen 42 und 52
- leichte Hanglage, welliges Profil
- günstige Bewirtschaftungsbedingungen
- verpachtet
- Teilfläche II: Schilf, Baum- und Buschgruppen (=ertragsarme Fläche: „Ödland/Unland“)



Auszug aus dem Feldblockkataster: DEMVLI052AC20326: Ackerland



Amtliche Bodenschätzung



Bilder 22-23: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 106/3 (Stand 20.08.2025)

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	106/3	36.826 m ²	2403

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		15975 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 49/46	8.601 m ²	3956 EMZ
	sL5D 51/47	6.845 m ²	3217 EMZ
	SL3D 54/51	6.327 m ²	3227 EMZ
	SL3D 58/52	2.621 m ²	1363 EMZ
	sL4D 54/49	2.449 m ²	1200 EMZ
	L5D 54/49	2.156 m ²	1056 EMZ
	sL5D 50/46	2.010 m ²	925 EMZ
	IS3D 49/42	1.950 m ²	819 EMZ
	SL3D 53/49	265 m ²	130 EMZ
	sL5D 51/45	183 m ²	82 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Ackerland	30.760 m ²	
(ALKIS)	Unland/Vegetationslose Fläche	4.392 m ²	
	Grünland	1.674 m ²	

Tatsächlich nutzbares Ackerland: ca. 29.475 m²

- o Gemäß Feldblockkataster, Luftbild und tatsächlicher Nutzung vor Ort



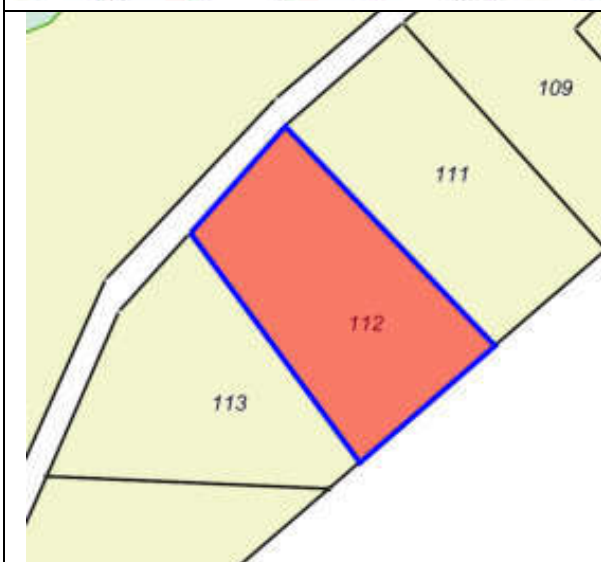
Anpassung Flurstück 106/3

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	<ul style="list-style-type: none"> • Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	• eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	0,95	• dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner
Anpassung an die Bonität	1,05	• Ackerzahl zwischen Ackerzahl zwischen 42 und 52
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	• Normal
Pachthöhe Faktor	1,00	• verpachtet, normale Pacht
Pachtdauer Faktor	1,00	• unbefristet, 6 Monate Kündigungsfrist
Gesamt gerundet	2,74	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,74	

Zusammenfassung Flurstück 106/3

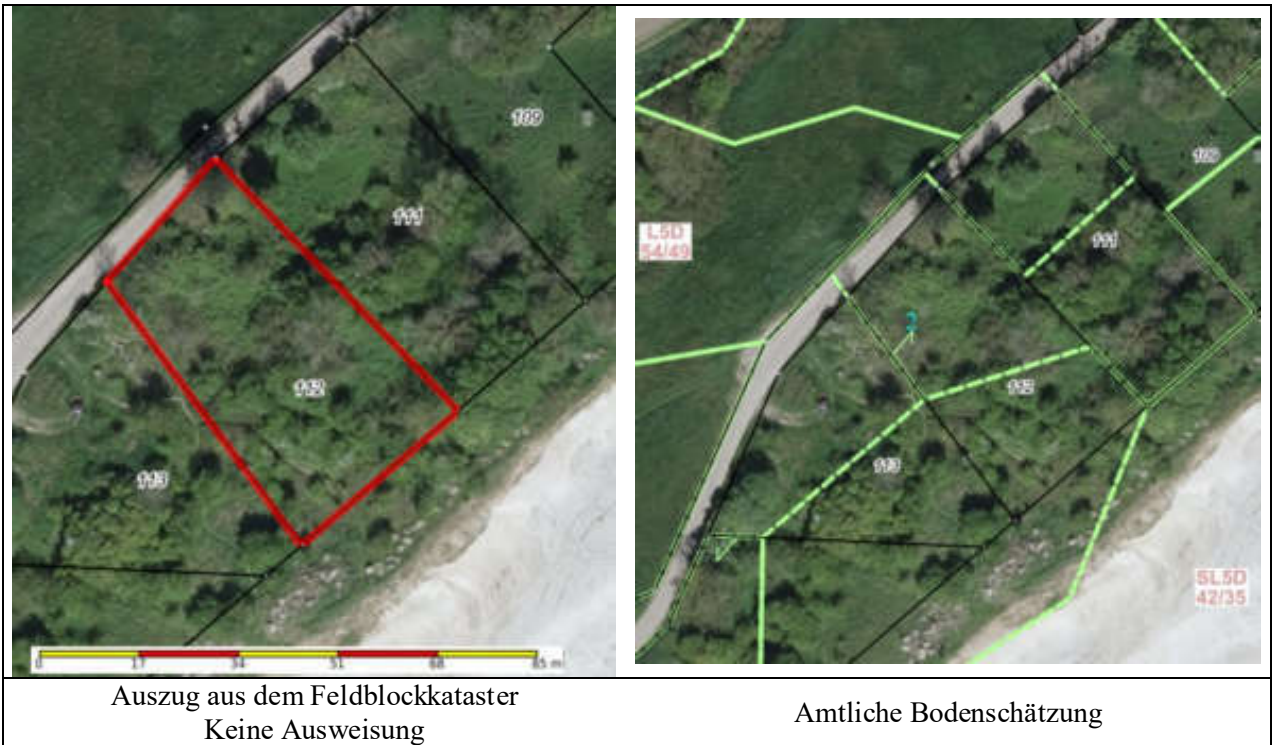
Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
Teilfläche I	Ackerland	29.475	2,74	80.761,50
Teilfläche II	Ertragsame Fläche	7.351	0,20	1.470,20
Gesamt		36.826		82.231,70

20 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 112



Flurstück 112

- Größe: 1.810 m²
- regelmäßiger, parallelogrammförmiger Zuschnitt
- Hanglage
- stark lehmiger Sand, lehmiger Sand
- Ackerzahl 44 bis 46
- Bestandteil des Pachtvertrages
- Baum- und Buschgruppen, Gehölze, Gräser
- Ertragsarme Fläche



Auszug aus dem Feldblockkataster
Keine Ausweisung

Amtliche Bodenschätzung



Bild 24: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 112 (Stand 20.08.2025)

Flurstücksinformationen

Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Grundbuchblatt
1	112	1.810 m ²	2403

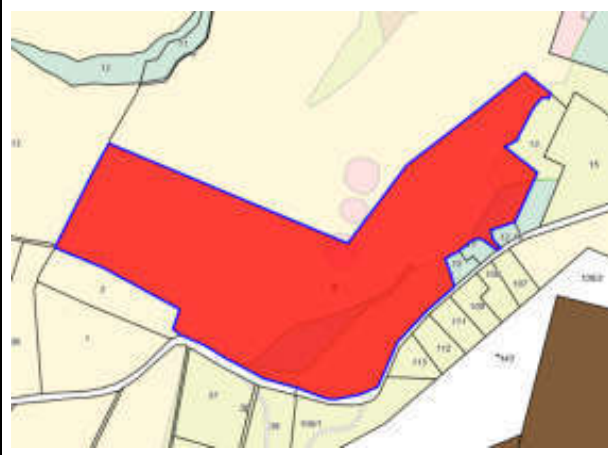
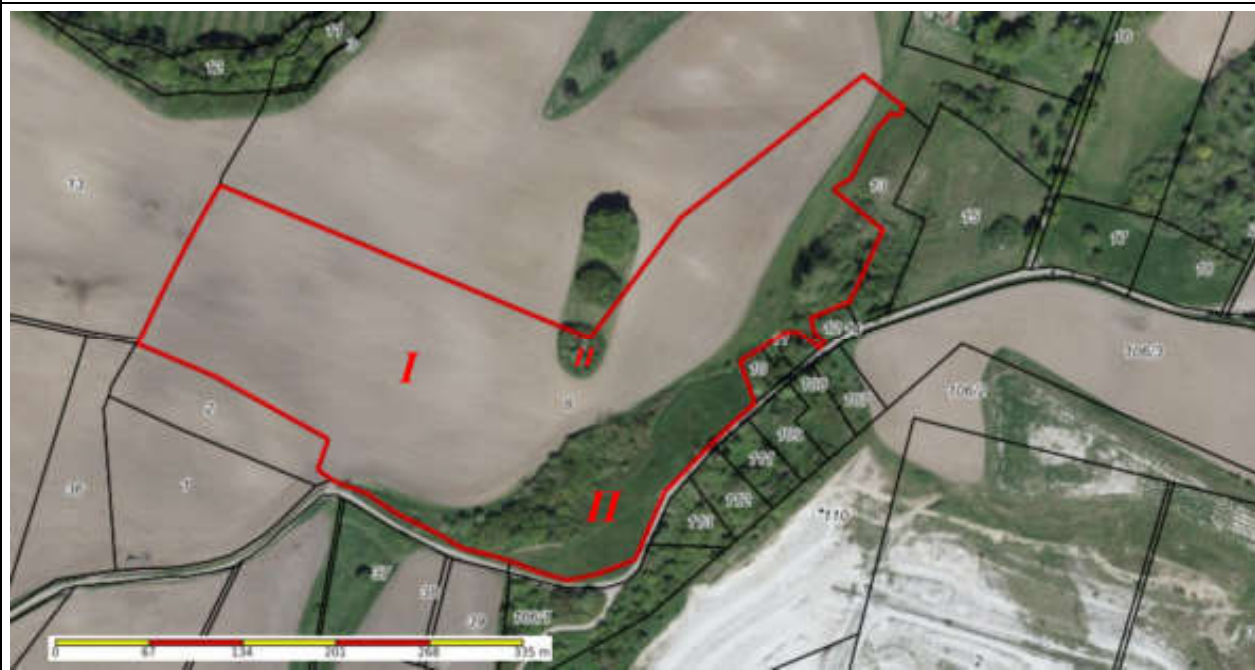
Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		817 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 49/46	1.027 m ²	472 EMZ
	SL4D 48/44	783 m ²	345 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Grünland	1.810 m ²	
(ALKIS)			

Zusammenfassung Flurstück 112

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks- Größe in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks- wert in €
Flurstück 112	Ertragsame Fläche	1.810	0,20	362,00
Gesamt		1.810		362,00

21 Wertermittlung: Flur 1, Flurstück 8

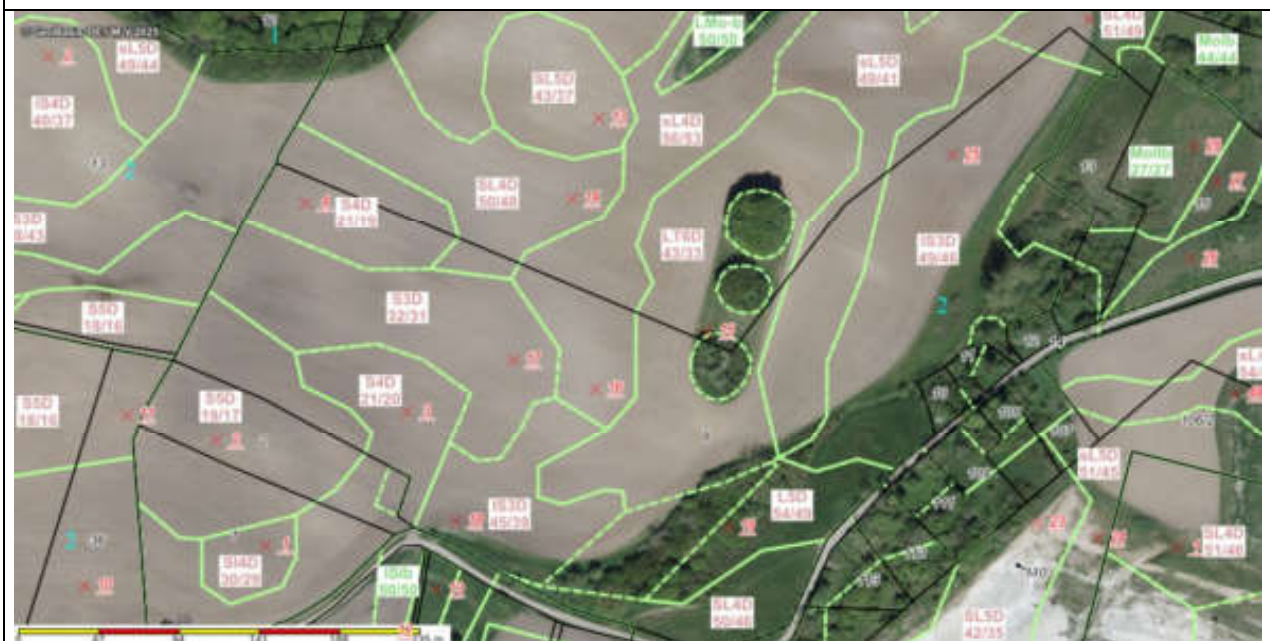


Flurstück 8

- Größe: 84.970 m²
- Davon Ackerland: 59.500 m²
- unregelmäßiger Zuschnitt
- stark lehmiger Sand, lehmiger Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm, Sand und Lehm
- Ackerzahl zwischen 17 und 53
- Leichte Hanglage, welliges Profil
- normale Bewirtschaftungsbedingungen
- verpachtet
- Teilfläche II: Baum- und Buschgruppen (=ertragsarme Fläche: „Ödland/Unland“)
 - **Hügelgrab (Grabhügel)**



Auszug aus dem Feldblockkataster: DEMVLI052AC20147: **Ackerland**



Amtliche Bodenschätzung



Bilder 25-26: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 8 (Stand 20.08.2025)



Bilder 27-28: Fotoansichten ca. von der Lage des Flurstückes 8 (Stand 20.08.2025)

Flurstücksinformationen

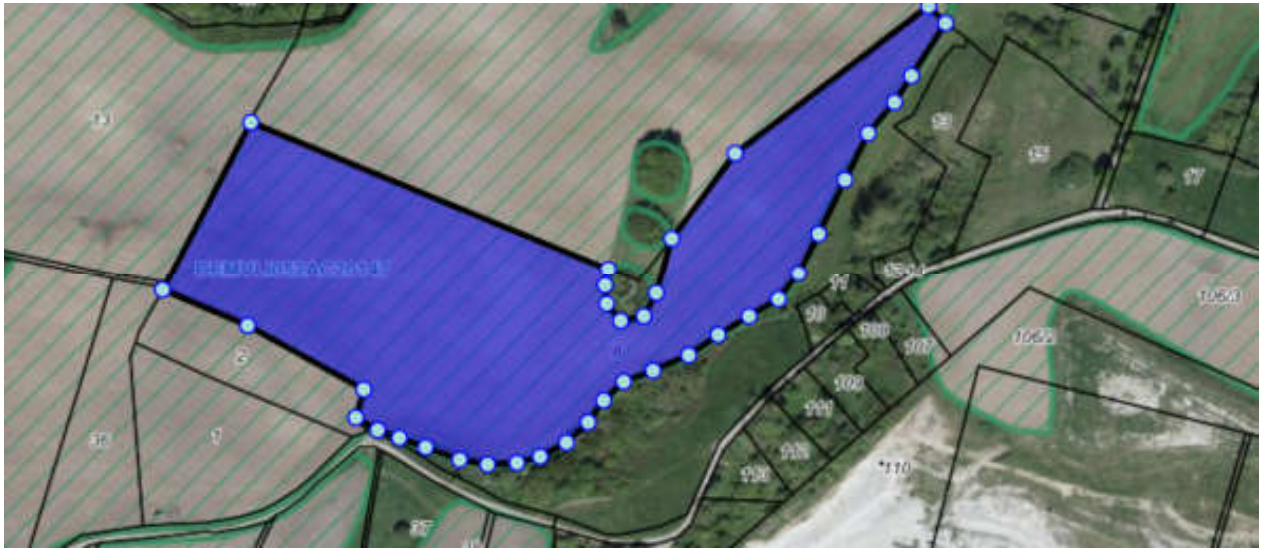
Gemarkung und -nummer		Grundbuchbezirk und -nummer	
Promoisel (133124)		Sagard (133115)	
Flur	Flurstück	Antliche Fläche	Grundbuchblatt
1	8	84.970 m ²	2403

Ertragsmesszahlen und Tatsächliche Nutzung

Ertragsmesszahl (gesamt)	Gem. Bodenschätzung		29940 EMZ
Zu Grunde liegende Teilflächen:			
Landwirtschaftliche Nutzung	IS3D 49/46	18.663 m ²	8585 EMZ
	S3D 32/31	12.322 m ²	3820 EMZ
	LT6D 43/33	8.376 m ²	2764 EMZ
	IS3D 45/39	6.810 m ²	2656 EMZ
	sL5D 49/41	5.287 m ²	2168 EMZ
	S4D 21/20	4.992 m ²	998 EMZ
	L5D 54/49	4.451 m ²	2181 EMZ
	SL4D 50/46	4.354 m ²	2003 EMZ
	S4D 21/19	4.015 m ²	763 EMZ
	sL4D 56/53	3.815 m ²	2022 EMZ
	S5D 19/17	3.585 m ²	609 EMZ
	Molb2 44/44	1.712 m ²	753 EMZ
	SL4D 50/48	680 m ²	326 EMZ
	SL4D 51/49	596 m ²	292 EMZ
Tatsächliche Nutzung	Historische Anlage	908 m ²	
(ALKIS)	Ackerland	65.022 m ²	
	Laubholz	4.272 m ²	
	Gehölz	2.060 m ²	
	Grünland	12.708 m ²	

Tatsächlich nutzbares Ackerland: ca. 59.500 m²

- o Gemäß Feldblockkataster, Luftbild und tatsächlicher Nutzung vor Ort



Anpassung Flurstück 8

	in €/m ²	• Bemerkungen
Ausgangswert	2,75	<ul style="list-style-type: none"> • Richtwert für Landkreis Vorpommern-Rügen • Stichtag 01.01.2024 • mittlere Größe 10 ha • Ackerzahl 47
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	0,00	<ul style="list-style-type: none"> • eine weitere konjunkturelle Entwicklung lässt sich aktuell nicht nachweisen
Angepasster Wert	2,75	
Anpassung an die Größe Faktor (Multiplikator)	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • dem Richtwert liegt eine mittlere Größe von 10 ha zu Grunde, die zu bewertende Fläche ist kleiner, liegt aber im Bereich 5 bis 15 ha
Anpassung an die Bonität	0,96	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerzahl zwischen 17 und 53 • Großteil der Flächen unter 40 • Faktor wird interpoliert
Bewirtschaftungsbedingungen	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • Normal
Pachthöhe Faktor	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • verpachtet, normale Pacht
Pachtdauer Faktor	1,00	<ul style="list-style-type: none"> • unbefristet, 6 Monate Kündigungsfrist
Gesamt gerundet	2,64	
Marktanpassungsfaktor	1,00	keine weitere Marktanpassung
Angepasster Bodenwert	2,64	

Zusammenfassung Flurstück 8

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücks-Größe in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
Teilfläche I	Ackerland	59.500	2,64	157.080,00
Teilfläche II	Ertragsame Fläche	25.470	0,20	5.094,00
Gesamt		84.970		162.174,00

22 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
 von 11 Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft
 in der Gemarkung Promoisel
 zum Wertermittlungsstichtag 25. August 2025
 geschätzt mit

- Gerundet je BV auf volle 500 €

BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Verkehrswert in €	Gesamt je BV
BV 1	Promoisel	1	18	3.320	1.660,00	19.000 €
BV 1	Promoisel	1	19/2	1.630	326,00	
BV 1	Promoisel	1	24	9.470	16.841,90	
Gesamt BV 1					18.827,9	
BV 2	Promoisel	1	33	21.200	20.988,80	21.000 €
BV 3	Promoisel	1	19/1	30.840	35.774,85	47.000 €
BV 3	Promoisel	1	25	7.740	11.345,00	
BV 3	Promoisel	1	26	130	65,00	
Gesamt BV 3					47.184,85	
BV 4	Promoisel	1	106/1	9.297	3.718,80	86.000 €
BV 4	Promoisel	1	106/3	36.826	82.231,70	
Gesamt BV 4					85.950,50	
BV 6	Promoisel	1	112	1.810	362,00	500 €
BV 7	Promoisel	1	8	84.970	162.174,00	162.000 €
			Gesamt			335.500

23 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1** Darstellung der Lage der Grundstücke (Regionalplan)
- Anlage 2** Umliegende B-Pläne und Flächennutzungsplan
- Anlage 3** Fotoansichten

24 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage

- landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich
 - keine Wohn- und Geschäftslage

Verdacht auf Hausschwamm

Betrifft nur das Wohnhaus auf dem Flurstück 19/2

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Aufgrund des ruinösen Zustandes ist der Befall wahrscheinlich, aber wertmethodisch ohne Relevanz

baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- nicht bekannt

Mieter/Pächter

- Die Pächternamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Energiepass:

- nicht vorhanden

Kaminkehrer:

- kein Kaminkehrer

Gewerbebetrieb

- Unbebaute Grundstücke: landwirtschaftliche Nutzung (Agrarbetrieb)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen

- nicht vorhanden

Bodenordnung

- Es wird in diesem Bereich kein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

Überbauungen

Gebäude A: ruinöses Wohnhaus (leerstehend seit > 25 Jahren), bebaute Fläche ca. 126 m²

Gebäude B: ruinöse Stallanlage (bebaute Fläche ca. 120 m²)



- Das Gebäude A (befindlich auf Flurstück 19/2) überbaut geringfügig das Flurstück 19/1.
- Das Gebäude B (befindlich auf Flurstück 19/1) überbaut das Flurstück 19/2.
- Diese Überbauungen haben keine wertmethodische Relevanz.

25 Urheberrecht/Datenschutz

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

Hinweise zur Datenspeicherung

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

26 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr.6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr.6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

27 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Gragetopshof, den 25.08.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 25.08.2025 13:41



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

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

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

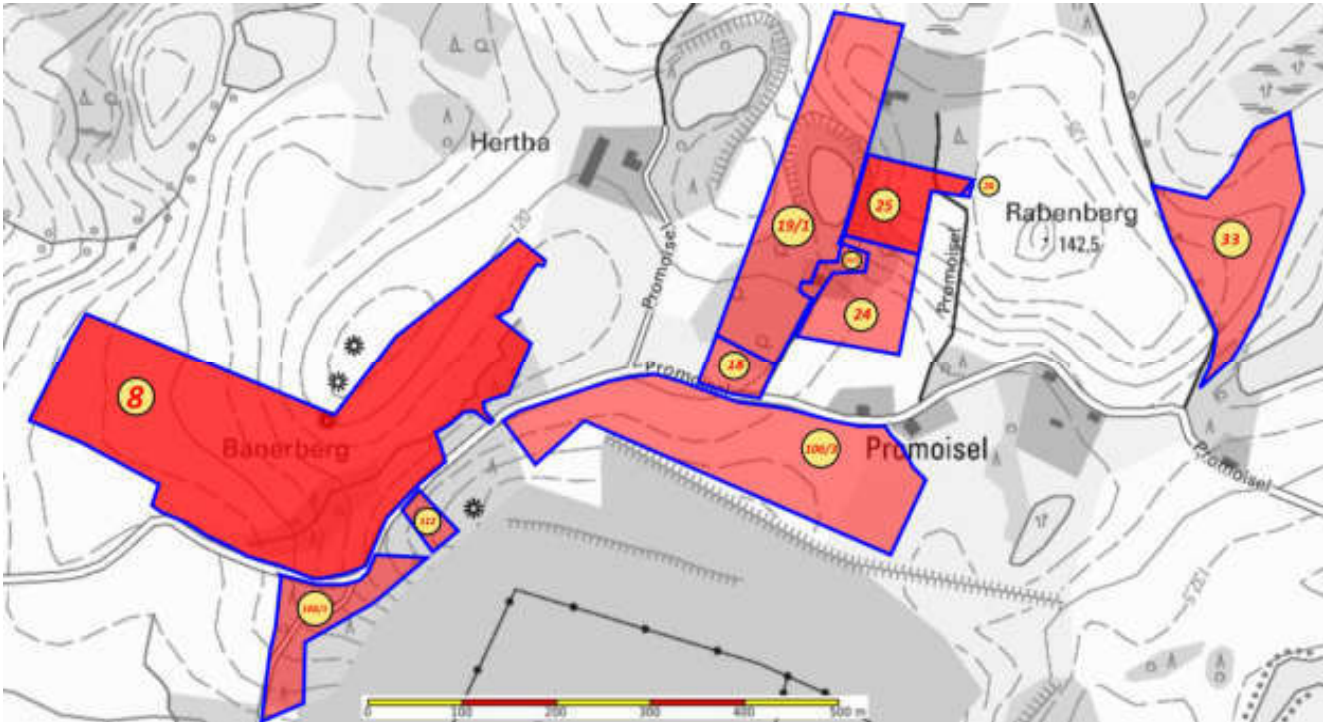
- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

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

"landwirtschaftliche Grundstücke in Promoisel" - erstellt von Ingo Kuhwald

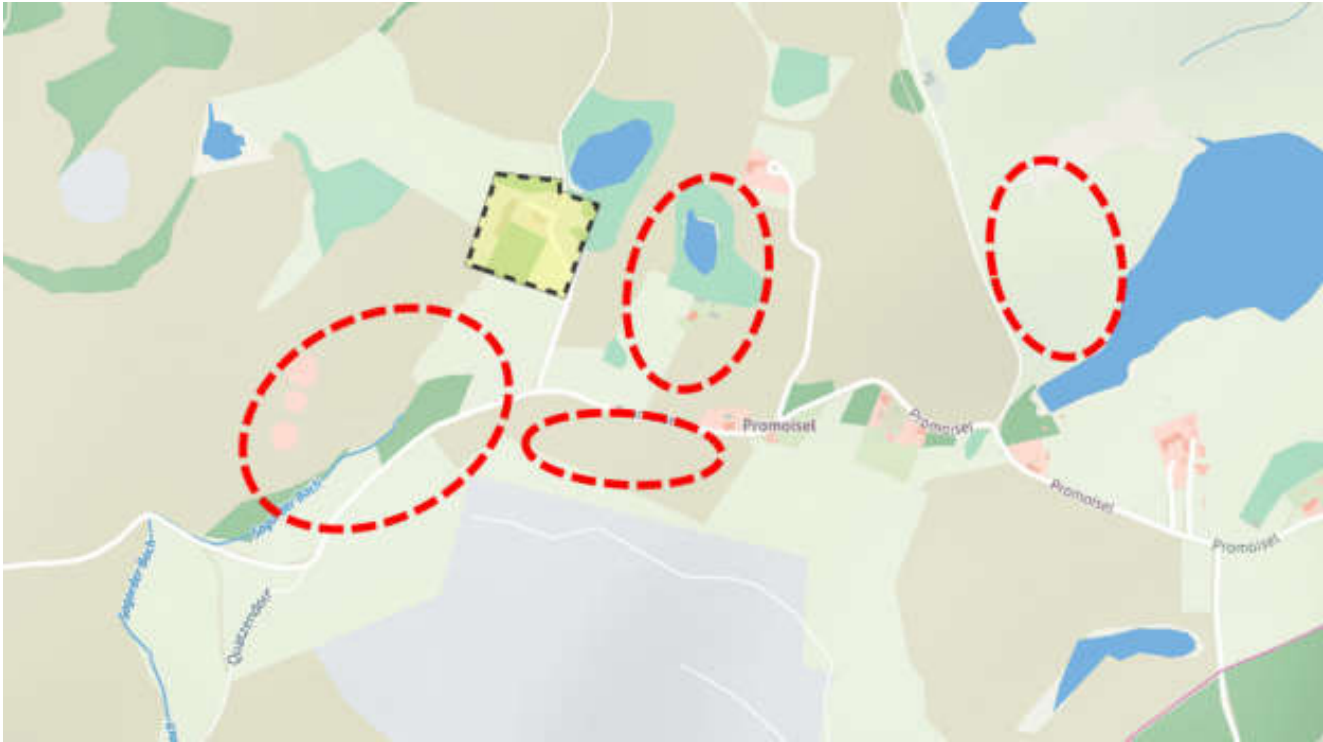


Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)



Quelle: Lizenz über gaia-mv.de; © GeoBasis-DE/M-V (2025)

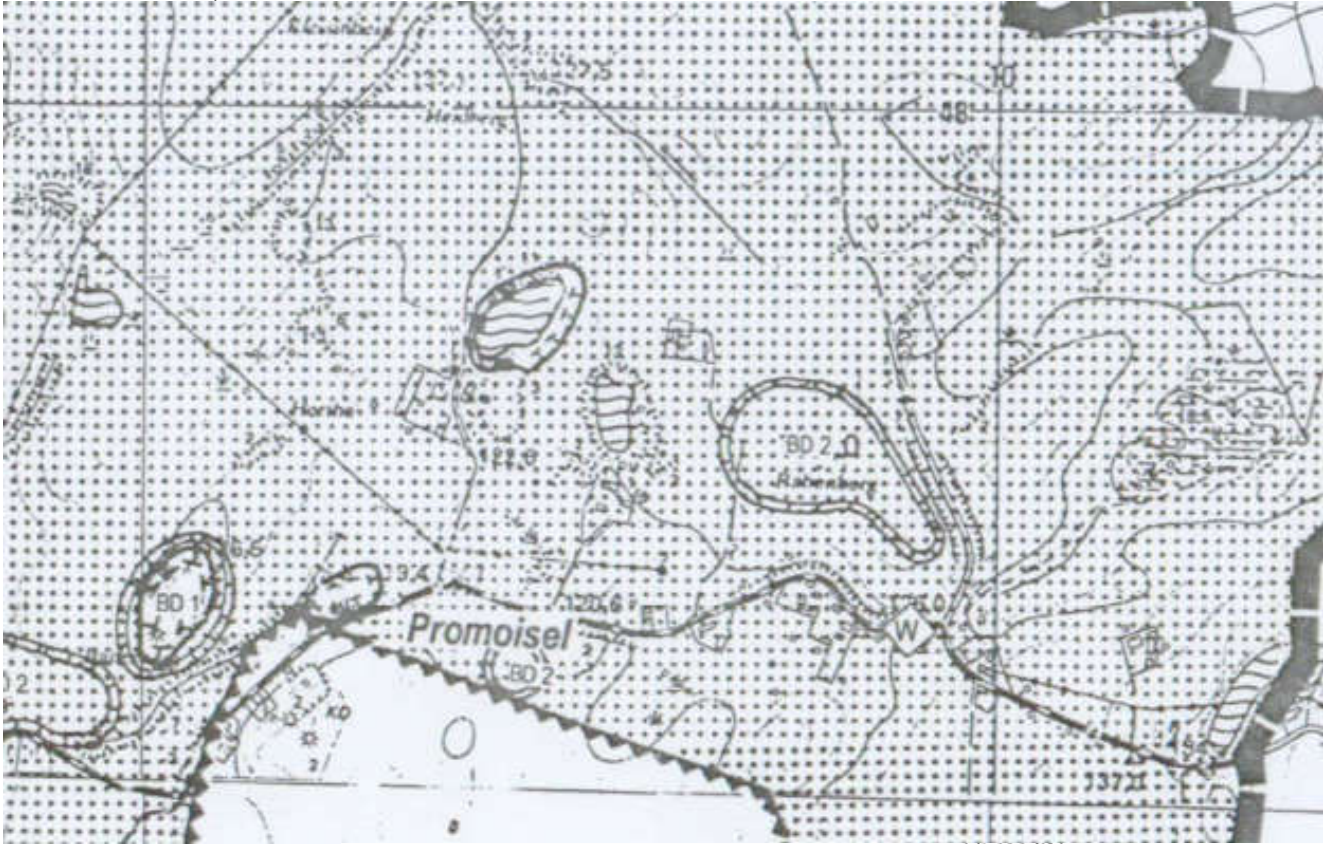
Darstellung der Lage des Grundstücks (Regionalplan + Stadtplanauszug)
lizenziert für Ingo Kuhwald



Oben: Darstellung des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen in und um Promoisel

Keines der zu bewertenden Flurstücke ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen

- o Beim dargestellten B-Plan-Gebiet handelt es sich um den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 „Hertha-Hof – Promoisel)



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

 Flächen für die Landwirtschaft

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard von 2001
Auszug für den Bereich Promoisel**



Bild 29-30 o Links und Rechts: Ansichten der ländlichen Straße, die nach Promoisel führt



Bild 31 o Weitere Ansicht der ländlichen Straße, die nach Promoisel führt