

Datum: 13.10.2025
Az.: 45-10-25/01958
Geschäftsnummer des Gerichts: 703 K 1/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
betreffend das als Dauergrünland bzw. Ackerland genutzte unbebaute Grundstück,
eingetragen im Grundbuch von Lohme, Blatt 1473,
in 18551 Lohme, Stubbenkammerstraße



Ausfertigungs-Nr.: 2

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 6 Anlagen mit 15 Seiten.

Es wurde auftragsgemäß in dreifacher 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: Lohme, Blatt 1473, Bestandsverzeichnis Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Hagen	1	160/1	Landwirtschaftsfläche	612 m ²
		160/2	Landwirtschaftsfläche	683 m ²
		160/3	Landwirtschaftsfläche	676 m ²
		160/4	Landwirtschaftsfläche	664 m ²
		160/5	Landwirtschaftsfläche	650 m ²
		160/6	Landwirtschaftsfläche	633 m ²
		160/7	Landwirtschaftsfläche	605 m ²
		160/8	Landwirtschaftsfläche	596 m ²
		160/9	Landwirtschaftsfläche	679 m ²
		180	sonstige Nutzung	61 m ²
		181/1	Landwirtschaftsfläche	3.254 m ²

Objekt: unbebautes Grundstück

PLZ/Ort: 18551 Lohme, Stubbenkammerstraße

Grundbuch: Lohme, Blatt 1473, Bestandsverzeichnis Nr. 2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
Hagen	1	159/1	Landwirtschaftsfläche	1.332 m ²
		159/2	Landwirtschaftsfläche	1.305 m ²
		159/3	Landwirtschaftsfläche	1.321 m ²
		159/4	Landwirtschaftsfläche	1.341 m ²
		159/5	Landwirtschaftsfläche	1.348 m ²
		159/6	Landwirtschaftsfläche	1.367 m ²
		159/7	Landwirtschaftsfläche	1.387 m ²
		159/8	Landwirtschaftsfläche	1.429 m ²
		159/9	Landwirtschaftsfläche	1.701 m ²

Objekt: unbebautes Grundstück

PLZ/Ort: 18551 Lohme, Stubbenkammerstraße

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass	4
1.2. Sachverhalte	5
2. Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1. Lage	12
2.2. Gestalt und Form	13
2.3. Erschließung	13
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	14
2.4.1. Privatrechtliche Situation	14
2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.4.4. Derzeitige Nutzung	15
3. Verkehrswertermittlung	16
3.1. Wertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 1 des BV	19
3.1.1. Bodenwertermittlung	20
3.1.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
3.1.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
3.1.1.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 1	22
3.1.2. Verkehrswert	25
3.2. Wertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 2 des BV	26
3.2.1. Bodenwertermittlung	27
3.2.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	27
3.2.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	27
3.2.1.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 2	29
3.2.2. Verkehrswert	32

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	2 Blatt
Anlage 3:	Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen	1 Blatt
Anlage 4:	Auszug aus dem Feldblockkataster mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes	4 Blatt
Anlage 5:	Fotodokumentation	3 Blatt
Anlage 6:	Literaturverzeichnis	2 Blatt

1 Allgemeine Angaben

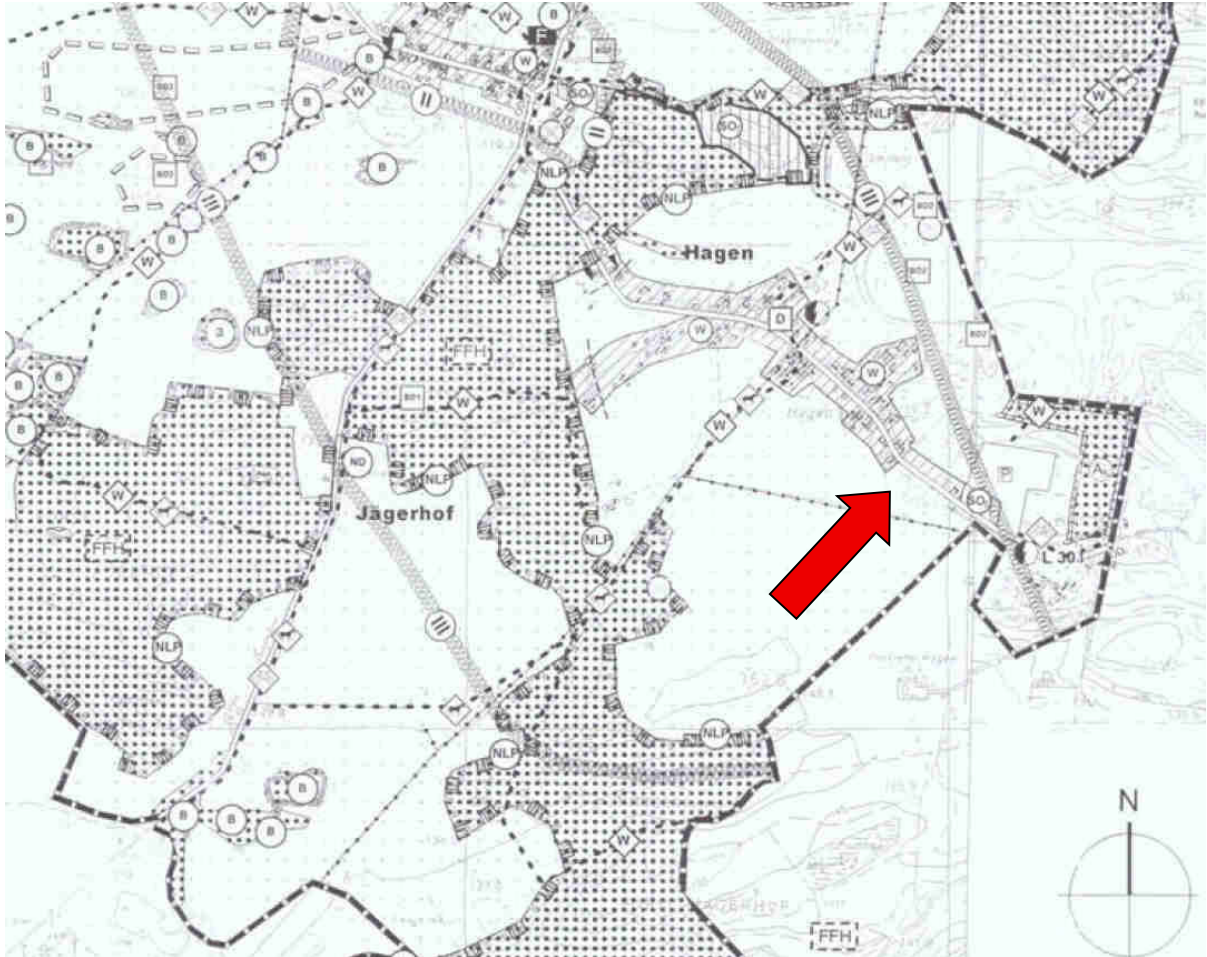
1.1. Auftraggeber, Auftragsanlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Stralsund -Außenstelle Justizzentrum- Rechtspfleger Frankendamm 17 18439 Stralsund
Gutachtenauftrag:	gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Stralsund, vom 09.05.2025, Geschäftsnummer 703 K 1/25
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung, 07.08.2025
Qualitätsstichtag:	07.08.2025
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 24.07.2025 fristgerecht geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Miteigentümer zu 14.1.1• die Miteigentümerin zu 14.1.2• der Gutachter
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
das Gutachten stützt sich u. a. auf folgende Grundlagen:	<p><u>vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u> ein Ausdruck (Entwurf) aus dem Grundbuch von Lohme, Blatt 1473, vom 08.01.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund</p> <p><u>durch den Auftragnehmer angefertigte bzw. bereitgestellte Unterlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• zum Ortstermin angefertigte Notizen und Diktate über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes• Fotodokumentation, Drohnenaufnahmen <p><u>weitere Unterlagen und Angaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Flurstücksnachweis MV mit Bodenschätzung, vom 17.06.2025• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, vom 17.06.2025• Onlineabfrage zu Bodenrichtwerten beim Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen, vom 06.10.2025• Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen• Planungsrechtliche Auskunft des zuständigen Bauamtes, vom 17.06.2025• Ergänzung zur Planungsrechtlichen Auskunft bezüglich des Flurneuerungsverfahrens, vom 30.09.2025• telefonische Auskunft der Flurneuerungsbehörde zum Stand des Verfahrens, vom 01.10.2025

1.2. Sachverhalte

• Vorbemerkungen

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Bereich der Ortslage Hagen, südlich der Ortsdurchfahrt der L 303. Im Flächennutzungsplan sind sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Im öffentlichen Bauplanungsrecht gibt es bei der zentralen Unterscheidung zwischen Außenbereich und Innenbereich, das heißt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, eine kleine Komplikation: Denn in manchen Fällen sind bei organisch entwickelten Orten Ortsteile zusammengewachsen, so dass zwischen ihnen Freiflächen geblieben sind: die sogenannten Außenbereichsinseln. Natürlich ist nicht jede Freifläche im Ort eine solche Außenbereichsinsel. Denn ansonsten könnten bestehende Baulücken gar nicht mehr geschlossen werden. Die Freifläche muss vielmehr so groß sein, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Sie liegt dann nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und wird grundsätzlich als bebauungsrechtlicher Außenbereich eingestuft.

VGH München, Beschluss v. 08.02.2022 – 15 ZB 21.2602:

Leitsätze:

1. Von einer Außenbereichsinsel ist auszugehen, wenn der Bereich zwar auf allen vier Seiten von Bebauung umgeben ist, die bestehende Freifläche aber so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Baulücke- und damit ein Innenbereich-liegt vor, wenn das Baugrundstück noch durch die den Rahmen für die Umgebungsbebauung bildende Bebauung so geprägt wird, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die unerlässlichen Grenzen selbst setzt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)
3. Erforderlich für die Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück im Bebauungszusammenhang liegt, ist weiter, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, also selbst an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

4. Bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich kann ein mit einem Bebauungsplan überplanter Bereich zwar grundsätzlich berücksichtigt werden, aber auch hierbei ist auf die bereits verwirklichte Bebauung abzustellen. Unbebaute Flächen im Bereich eines Bebauungsplans sind nicht allein deshalb wie vorhandene Bebauung zu behandeln, weil sie bebaut werden dürften. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

5. Auch eine Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich (hier: in eine Außenbereichsinsel) hinein ist eine städtebaulich unerwünschte, unorganische Siedlungsweise, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang ist. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

Die Bewertungsgrundstücke werden in der Wertermittlung als Außenbereich im Innenbereich betrachtet.

• **Allgemeine Beschreibung**

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um zwei unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke südlich der Ortslage Hagen, einem Ortsteil von Lohme, gelegen. Grundstück 1 besteht aus 11 Flurstücken, Grundstück 2 besteht aus 9 Flurstücken.

Die Grundstücke werden im nördlichen Bereich als Grünland, im südlichen Bereich im Zusammenhang eines größeren Schrages als Ackerland genutzt.

• **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 des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

• **Gewerbebetrieb**

Das Grundstück wird im südlichen Bereich im Zusammenhang eines größeren Schrages als Ackerland genutzt.

• **Miet- und Pachtverhältnisse**

Beide Grundstücke sind an denselben Pächter verpachtet. Der Pachtvertrag wurde am 01.10.2001 geschlossen. Die Pachtzeit betrug 12 Jahre. Das Pachtverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn es nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Pachtabschluss gekündigt wird. Das auf unbestimmte Zeit laufende Pachtverhältnis kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Pachtjahresende gekündigt werden. Das Pachtjahr läuft vom 01.10. bis 30.09. Am 26.03.2018 wurde eine Ergänzung zum Pachtvertrag vorgenommen, die sich jedoch lediglich auf den Pächter bezieht.

Der Pachtzins beträgt aktuell 276,10 €.

Vorzeitige Kündigung bei Eigenbedarf wird eingeräumt.

Aufgrund der kurzen Kündigungsfristen wird unterstellt, dass aus dem Pachtverhältnis keine signifikante Wertbeeinflussung resultiert.

Die Pächterliste wird gesondert übergeben.

• **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**

Grundstückszufahrt:

Die Bewertungsgrundstücke grenzen direkt an die Landesstraße L 303 (Stubbenkammerstraße) an, haben aber keine direkte Zufahrt. Zum Ortstermin waren Sie über die Flurstücke 161 (westlich) und 157/1 (östlich) befahrbar, die sich jedoch beide in Dritteigentum befinden.

Prof. Holger Weidemann, DVP 4/16, 67. Jahrgang, S. 138 ff. (Auszüge):

„In besonderem Maße sind Grundstückseigentümer auf die Zugänglichkeit ihres Grundstücks zu öffentlichen Straßen angewiesen. Zufahrten und Zugänge ermöglichen es dem Grundstücksnutzer, unmittelbar von einem Grundstück aus, andere Ziele zu erreichen. Häufig müssen dabei Kraftwagen über Teile der öffentlichen Straße, die für den Fahrzeugverkehr nicht vorgesehen sind (z.B. Gehweg), fahren, um die Fahrbahn zu erreichen. Jedes Einfädeln eines Kraftfahrzeugs von einem Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum berührt somit den vorhandenen Verkehrsfluss. Die Verbindung des Grundstücks zur Straße ist damit auch Voraussetzung für die umfangreiche wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks.¹ Von der Art der Zufahrt kann es daher auch abhängen, welche Bauvorhaben sinnvollerweise errichtet werden können und welcher Art die Grundstücksnutzung ist. Dies wirft die Frage auf, ob jeder Grundstückseigentümer alleine entscheiden kann, welche Grundstückszufahrten er wo anlegt oder, ob dem Träger der Straßenbaulast eine Steuerungsmöglichkeit verbleibt. Auf beide Fragen ist eine differenzierte Antwort zu geben, die auch von der jeweiligen Straßenklasse und Funktion der Straße abhängt.

Typischer Weise werden Straßen in folgende Klassen eingestuft, die dem jeweils angegebenen Rechtsregime unterliegen:

Abb.: 1

Straßenklassen	Rechtsgrundlagen
Bundesautobahnen	Bundesfernstraßengesetz
Bundesstraßen	Bundesfernstraßengesetz
Landesstraßen	Landesstraßengesetz
Kreisstraßen	Landesstraßengesetz
Gemeindestraßen	Landesstraßengesetz

Die Verkehrsbedeutung und die Funktion der Straßen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gewandelt. Ursprünglich war eine zentrale Funktion der Straßen, die anliegenden Grundstücke zu erschließen.² Mit wachsendem Verkehr und zunehmender Motorisierung ist die Erschließungsfunktion bei überörtlichen Straßen jedoch zurückgedrängt worden. Dies reicht so weit, dass bei einem bestimmten Straßentypus, der Bundesautobahn, die Erschließungsfunktion der Straße praktisch nicht mehr existiert.³ Lediglich den Gemeindestraßen, den Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie den sonstigen öffentlichen Wegen kommt regelmäßig noch die Erschließungsfunktion zu.⁴

Der Gesetzgeber versucht nun, die unterschiedlichen Interessen mit den Rechtsinstituten des Anliegergebrauchs und der Sondernutzung zu kanalisieren. Soweit der innerörtlichen Straße (einschließlich der Ortsdurchfahrten) neben der klassischen Verkehrsfunktion auch die Erschließungsfunktion der anliegenden Grundstücke zukommt, wird die Anlegung einer Zufahrt grundsätzlich vom sogenannten Anliegergebrauch erfasst.

¹ Grothe in Kodal/Krämer, Straßenrecht, 6. Aufl., Kap 25, Rdnr. 32

² Grothe, Fn. 1, Kap. 2 25 Rdnr. 32

³ Vgl. auch Sauthoff, Öffentliche Straßen, 2. Aufl., Rdnr. 481

⁴ Vgl. auch Grothe, Fn. 1, Kap. 25 Rdnr. 32

Eine Zufahrt ist die für die Benutzung mit Fahrzeugen bestimmte Verbindung von Grundstücken oder von nichtöffentlichen Wegen mit einer Straße.⁵ Dabei ist die Zufahrt nur das Verbindungsstück zwischen der Straße und dem anliegenden Grundstück, das nach seiner Zweckbestimmung und aufgrund der baulichen Ausgestaltung⁶ des Verbindungsstücks nach außen als Grundstückszufahrt zu erkennen ist.⁷ Demgegenüber ist ein Zugang jede für Fußgänger bestimmte Verbindung zwischen einem Anliegergrundstück und der Straße, gleichgültig, ob dafür eine besondere Anlage (Steg, Treppe usw.) erforderlich ist oder nicht.⁸ Nicht ausgeschlossen ist es aber, dass eine Zufahrt zugleich für den fußläufigen Übertritt von dem Erschließungsgrundstück zur Straße genutzt wird. Zuwegung kann als sog. Oberbegriff genommen werden.

Als Anlegung einer Zufahrt bzw. eines Zuganges wird die erstmalige bautechnische Herstellung bezeichnet. Eine Änderung liegt zunächst vor, wenn die vorhandene Zufahrt oder aber der vorhandene Zugang baulich umgestaltet wird. Darüber hinaus liegt nach den Bestimmungen der Straßengesetze eine Änderung auch dann vor, wenn eine Zufahrt oder ein Zugang gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.⁹

Ortsdurchfahrt ist der Streckenabschnitt einer überörtlichen Straße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist. Dabei ist Kennzeichen der geschlossenen Ortslage, dass sie der Teil des Gemeindegebietes ist, der in geschlossener oder offener Bauweise bebaut ist.

Grundstücke, sollen sie sachgerecht genutzt werden können, sind darauf angewiesen, dass sie an das öffentliche Straßenrecht angeschlossen sind. Damit gehört die Erreichbarkeit des Straßennetzes zu den eigentumsrechtlich geschützten Rechtspositionen.¹⁰ Der Grundstückszufahrt kommt damit eine entscheidende Funktion zur Wahrnehmung dieser Rechtsposition zu. Fehlt es an einer Erreichbarkeit, kann das Grundstück faktisch nicht genutzt werden. Die Anlage von Zuwegungen von privaten Grundstücken zur öffentlichen Straße wird traditionell als Verwirklichung des Gemeingebrauchs in der besonderen Form des Anliegergebrauchs gesehen.¹¹ Dieser gesteigerte Gemeingebrauch entspricht der Tatsache, dass der Anlieger einer Straße auf den Gemeingebrauch an dieser Straße in einer spezifisch gesteigerten Weise angewiesen ist.¹² Der Anliegergebrauch erstreckt sich aber nur auf die notwendige Zuwegung des Grundstücks zur Straße und seine Zugänglichkeit. Gewährleistet wird nur die Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz überhaupt, nicht dagegen notwendig auch die Erreichbarkeit des eigenen Grundstücks mit Kraftfahrzeugen des Eigentümers oder gar jeder Anliegerverkehr.¹³

Der traditionelle Ansatz, dass Straßen eine Erschließungsfunktion zukommt, hat aber mit der Veränderung des Verkehrs, insbesondere dem Aufkommen des modernen Massenindividualverkehrs, Einschränkungen erfahren. Die Rechte des Straßenanliegers auf Herstellung und Gestaltung auf Zufahrten wurde zunehmend beschränkt.¹⁴

⁵ So ausdrücklich § 20 Abs. 1 NStrG

⁶ z. B. abgesenkter Bordstein, andersartige Pflasterung, andere Farbgestaltung

⁷ so ausdrücklich Sauthoff, Fn. 3, Rdnr. 464

⁸ So die Nutzungsrichtlinie Teil A Ziff. 5 des Bundes, bekanntgemacht mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 03/2014 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom 04.02.2014. Anders als bei Zufahrten fehlt es an ausdrücklichen gesetzlichen Definitionen. Die genannte Erläuterung der Nutzungsrichtlinie kann aber problemlos herangezogen werden. Von der Rechtsqualität handelt es sich bei der Nutzungsrichtlinie um eine Verwaltungsvorschrift (VwV); grundlegend zu den Arten von VwV und deren Bindungswirkung siehe nur *Suckow/Weidemann*, Allgemeines Verwaltungsrecht, 16. Aufl., Rdnr. 54 ff. m.N.

⁹ Vgl. § 8a Abs. 1 S. 2 FStrG, § 20 Abs. 2 S. 2 NStrG

¹⁰ Vgl. nur BGHZ 48, 58[62f.]

¹¹ OVG Lüneburg NordÖR 2012, S. 463[464 m. N.]

¹² BVerwGE 32, 222 [S. 225]

¹³ BVerwGE 94, 137 [139]

¹⁴ OVG Lüneburg NordÖR 2012, S. 463 [464 m. N.]

Soweit der Anspruch auf Herstellung bzw. Beibehaltung einer vorhandenen Zufahrt gemeinbräuchlich zu beurteilen ist, kann er jedoch nicht unmittelbar auf das Grundgesetz gestützt werden.¹⁵ Die Gewährleistung des Anliegergebrauchs, der (auch) die Zulässigkeit von Zuwegungen von privaten Grundstücken auf öffentliche Straße betrifft, richtet sich nach den einfachgesetzlichen Bestimmungen des Straßenrechts, das insoweit im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 Grundgesetz (GG) Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt und dessen Regelungsgehalt das Nachbarschaftsverhältnis zwischen Straße und angrenzenden Grundstücken umfasst.¹⁶ Damit ergibt sich (primär) aus den jeweiligen Straßengesetzen des Bundes und der Länder die Reichweite des Kernbereichs des erlaubnisfreien Anliegergebrauchs.^{17, 18} Für den Bereich der Zufahrten und Zugängen gibt es nun ausdrückliche Bestimmungen.¹⁹ Dies führt zunächst dazu, dass die Anlegung von Zufahrten und Zugängen an bestimmten Streckenabschnitten eines qualifizierten Straßenbereichs einer Erlaubnispflicht unterstellt werden (siehe Ziff. 4.1). Im Umkehrschluss ergibt sich aber, dass Zuwegungen zu öffentlichen Straßen innerhalb eines Erschließungsgebiets regelmäßig als Anliegergebrauch im Sinne eines gesteigerten Gemeingebrauchs einzustufen sind.²⁰ Eine andere Beurteilung ist aber (wohl) dann geboten, wenn mit der Anlegung bzw. Änderung der Zuwegung ein Eingriff in den (öffentlichen) Straßengrund verbunden ist.²¹

Zufahrten und Zugänge an Bundesstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten als Sondernutzung im Sinne des jeweiligen Straßengesetzes, wenn sie neu angelegt oder aber geändert werden.²² Dies bedeutet zugleich, dass Zufahrten und Zugänge der genannten Straßenabschnitte, soweit sie sich innerhalb von Ortsdurchfahrten befinden und diese Straßenabschnitte auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen, ohne ausdrückliche straßenrechtliche Erlaubnis angelegt werden dürfen. Ob der Straßenabschnitt, der Teil der Ortsdurchfahrt ist, auch dazu bestimmt ist, die anliegenden Grundstücke zu erschließen, bestimmt sich nach tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten.²³ Entscheidend ist daher zunächst auf das baurechtlich zu beurteilende Planungsgebiet²⁴ abzustellen. Zudem muss dieser Streckenabschnitt in funktionaler Weise die Aufgabe einer ortsstraßenmäßigen Netzverknüpfung verkehrlich mittragen.²⁵ Liegen die genannten Voraussetzungen vor, dann sind die Zuwegungen an diesen Straßenabschnitten dem erlaubnisfreien Gemeingebrauch zuzuordnen.²⁶

¹⁵ So ausdrücklich BVerwG NVwZ 2004, S. 231

¹⁶ OVG Lüneburg NordÖR 2012, S. 463 [464] mit Verweis auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.5.1999 NVwZ 1999, S. 1341

¹⁷ s. z. B. ausdrücklich § 14a StrWG NRW

¹⁸ Bei der Bestimmung der rechtlichen Stellung des Straßenanliegers wird häufig zwischen dem selbstständigen Anliegerrecht und dem Anliegergebrauch unterscheiden (vgl. *Papier* in: Ehlers/Fehling/Pünder [Hrsg.], Besonderes Verwaltungsrecht, Bd. 2, 3. Aufl., Kap. 43 Rdnr. 70 ff.). Die Straßen- und Wegegesetze kennen ein selbstständiges Recht des Straßenanliegers auf Ausübung des Gemeingebrauchs nicht. Eine besondere Situation gibt es aber dort, wo den Straßen eine Erschließungsfunktion zukommt (siehe nur BVerwGE 94, 136 [139]). Demgegenüber wird der Anliegergebrauch als „gesteigerter Gemeingebrauch“ bezeichnet.

¹⁹ Siehe neben § 8 a FStrG u.a. §§ 20 NStrG; 20 StrWG NRW; 22 Sächs. StrG; 43 LStrG Rheinland-Pfalz

²⁰ OVG Lüneburg NordÖR 2012, S. 463 [464]

²¹ Beispiele: Errichtung einer Rampe, Hauszugangstreppe im öffentlichen Verkehrsraum, Absenkung des Bordsteins; vgl. auch *Bitterwolf-de Boer*, Fn. 12, § 43 Rdnr. Ziff. 1.2 m.N. ferner OVG Münster Ur. vom 16.6.2014 AZ.: 11 A 1097/12 L Ziff. 5

²² Vgl. nur § 8a Abs. 1 S. 1 FStrG;

²³ Sauthoff in Müller/Schulz FStrG-Kommentar, 2. Aufl., § 8 a Rdnr. 7

²⁴ Beplanter oder sog. unbeplanter Innenbereich

²⁵ So ausdrücklich für Bundesstraßen BVerwG NVwZ 1998, S. 172

²⁶ BVerwG DVBl. 1973, S. 496

Abb.: 3

Straßenklasse	Nutzungsart	Erlaubnispflicht?
Bundesstraße außerhalb der Ortslage	Sondernutzung	JA
Bundesstraße innerhalb der Ortslage mit Erschließungsfunktion	Anliegergebrauch*	NEIN
Landesstraße außerhalb der Ortslage	Sondernutzung	JA
Landesstraße innerhalb der Ortslage mit Erschließungsfunktion	Anliegergebrauch*	NEIN
Kreisstraße außerhalb der Ortslage	Sondernutzung	JA
Kreisstraße innerhalb der Ortslage mit Erschließungsfunktion	Anliegergebrauch*	NEIN
Gemeindliche Erschließungsstraße	Anliegergebrauch*	NEIN
Gemeindliche Erschließungsstraße	Sondernutzung**	JA

* erfasst werden nur die notwendigen Zuwegungen

** erfasst wird hier die nicht notwendige Zuwegung

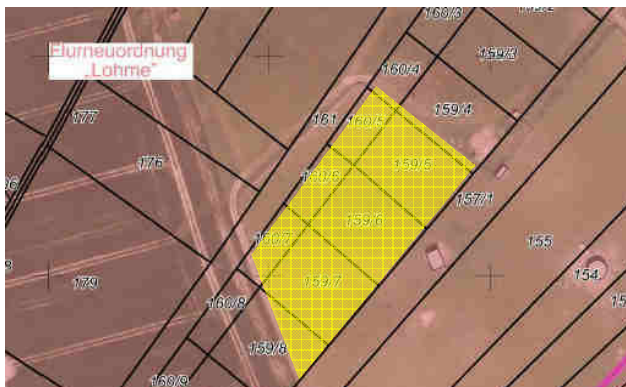
Schlussbetrachtung:

Das Straßenrecht hält ein differenziertes Regelungssystem bereit, um die Nutzungskonflikte, die im Zusammenhang mit der Anlegung bzw. Änderung von Zufahrten und Zugängen entstehen können, zu minimieren. Die Differenzierung nach Straßenklassen und die Lage klassifizierter Straßen in der Gemeinde berücksichtigt die unterschiedlichen Funktionen der Straßen und die dynamische Entwicklung des Straßenverkehrs. Unverkennbar ist das Gefährdungspotential an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen außerhalb geschlossener Ortslagen deutlich höher als innerhalb der Ortslagen. Die zulässigen Geschwindigkeiten auf den entsprechenden Straßenabschnitten vergrößern die möglichen Gefahrenpunkte deutlich, wenn sich – für den Nutzer der Straße – unerwartet ein weiterer Verkehrsteilnehmer von einem Privatgrundstück kommend, in den fließenden Verkehr einfüdet. Das Erlaubnisverfahren hilft, mögliche Beeinträchtigungen und Gefahren zu minimieren. Aber auch für den innerörtlichen Bereich ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass das Recht des privaten Grundstückseigentümers auf Anlage einer Straßenzufahrt durch den Grundsatz der Gemeinverträglichkeit begrenzt wird und auch im Innenstadtbereich eine Zufahrt unzulässig sein kann, wenn sie zur Nutzung des Grundstücks nicht erforderlich ist oder zu einer konkreten Verkehrsgefährdung führt.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Anlegung einer entsprechenden Zufahrt rechtlich zulässig und technisch möglich ist. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist die Verkehrswertermittlung entsprechend abzuändern.

Flächentausch:

Zu Ortstermin wurde mitgeteilt, dass bezüglich der Flurstücke 159/5, 160/5, 159/6, 160/6, 159/7 und 160/7 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 159/8 ein Flächentausch zwischen dem Pächter und einem Dritten stattgefunden hat. D. h., die vorgenannten Flächen werden nicht durch den Pächter, sondern durch diesen Dritten bewirtschaftet. Angaben zu diesem Dritten werden mit der Pächterliste übergeben.



Flurneuordnungsverfahren „Lohme“:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flurneuordnungsverfahrens.

Auf Anfrage wurde durch die Flurneuordnungsbehörde zum Verfahrensstand mitgeteilt, dass sich das Verfahren noch in einem sehr frühen Stadium befindet.

Eigentumsrechtliche Regelungen, die das o.g. Flurstück betreffen, sind noch nicht getroffen worden.

Sich möglicherweise aus dem Verfahren ergebende Wertbeeinflussungen nach Abschluss des Verfahrens (Ausgleichszahlungen) sind ggf. zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Auf die Bestimmungen des § 15 FlurbG - Rechtsnachfolger - wird hingewiesen: „Wer ein Grundstück erwirbt, das im Flurbereinigungsgebiet liegt, muss das bis zu seiner Eintragung im Grundbuch oder bis zur Anmeldung des Erwerbs durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen. Das gilt entsprechend für denjenigen, der durch Erwerb eines Rechts Beteiligter wird.“

Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1:

Das Grundstück 1 ist in Abt. II, lfd. Nr. 1 mit folgendem Recht belastet.

„Dem Domänenfiskus steht das Vorkaufsrecht an diesem Grundstück zu. Eingetragen ex decreto am 09. Februar 1871 und umgeschrieben am 05. September 2000.“

Der **Domänenfiskus** des ehemaligen Großherzogtums (bzw. später des Landes Mecklenburg oder Preußen) ist heute rechtlich **übergegangen auf das Land Mecklenburg-Vorpommern**.

Das eingetragene Vorkaufsrecht des Domänenfiskus ist **ein altes staatliches Recht**, das **kaum oder gar nicht mehr ausgeübt wird, kein dingliches Verwertungsrecht** (es wirkt nur im Verkaufsfall).

Für die Verkehrswertermittlung wird dieses Recht **nicht wertmindernd** angesetzt

Begründung:

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übt ein solches Recht **nur in Ausnahmefällen** aus – etwa, wenn das Grundstück unmittelbar an ein Landesforstgebiet grenzt oder Teil eines staatlichen Liegenschaftszusammenhangs ist.

Eine Löschungsbewilligung kann beim Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Staatshochbau und Liegenschaften beantragt werden.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis:	Vorpommern-Rügen
Ort und Einwohner:	Lohme hat ca. 465 Einwohner
Verkehrslage, Entfernungen (siehe Anlage 1)	
Überregionale Lage:	Entfernungen des Ortes Lohme/OT Hagen zu nächstgelegenen größeren Orten: <ul style="list-style-type: none">• ca. 9 km nördlich von Sassnitz• ca. 12 km nordöstlich von Sagard (Amtssitz)• ca. 29 km nordöstlich von Bergen (ehemaliger Regionalstandort der Kreisverwaltung)• ca. 58 km nordöstlich von Stralsund (Kreisstadt)• ca. 237 km zur Landeshauptstadt Schwerin• Der Flughafen in Rostock/Laage ist ca. 171 km entfernt.
Lage zu Verkehrswegen:	<ul style="list-style-type: none">• Die Landesstraße L 303 verläuft von Sassnitz über Lohme/OT Hagen nach Baldereck auf die L 30.• Die Bundesstraße B 96 verläuft von Berlin – Stralsund über Bergen auf Rügen nach Sassnitz.• Die Bundesautobahn A 20 (Berlin – Rostock – Lübeck), Anschlussstelle Stralsund (26), ist ca. 90 km entfernt.
Regionalplanung:	<ul style="list-style-type: none">• Lohme/OT Hagen befindet sich im ländlichen Siedlungsraum.• Die zuständige Verwaltungsbehörde ist das Amt Nord-Rügen in Sagard.• Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie KITA, Schulen, Supermarkt, Banken und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich in Sassnitz.
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">• Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Ortsrand von Hagen, südlich der Ortsdurchfahrt der L 303 (Stubbenkammerstraße).• Bushaltestelle im Ort• Ca. 9 km entfernt ist der Bahnhof der DB in Sassnitz gelegen.
Verkehrsanbindung:	<ul style="list-style-type: none">• Einbindung in das Liniennetz des Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (Busverkehr) Linie 14: Sassnitz - Hagen - Kap Arkona• Ein Bahnhof der DB befindet sich in Sassnitz. Zugverbindung z. B. auf der Strecke 195: - Stralsund – Bergen auf Rügen – Sassnitz mit Anschluss nach Berlin auf der Strecke 205: - Stralsund – Neubrandenburg – Berlin
Wohn- und Geschäftslage:	als Wohn- und Geschäftslage nicht geeignet, da Außenbereich
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im Ortsteil ein- und zweigeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine nennenswerten Immissionen festgestellt.
Topographische Grundstückslage:	in etwa niveaugleich zur Straße, leicht nach Süden ansteigend

2.2. Gestalt und Form

	Grundstück 1	Grundstück 2
Mittlere Breite:	ca. 16,00 m	ca. 44,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 320,00 m	ca. 293,00 m
Größe der Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	9.113 m ²	12.531 m ²

Bemerkung: Es handelt sich hierbei um 20 rechteckähnlich geschnittene Flurstücke (vgl. auch Anlage 2).

2.3. Erschließung

Straßenart:	Nördlich der Bewertungsgrundstücke verläuft die Stubbenkammerstraße als Ortsdurchfahrt der L 303. Die Bewertungsgrundstücke haben jedoch keine eigene Zufahrt.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • asphaltierte Fahrbahn • einseitiger Gehweg (auf den Bewertungsgrundstücken gelegen) • Straßenbeleuchtung • Alleebäume
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (entspr. vorliegenden Angaben)	Im Bereich der Bewertungsgrundstücke liegen keine Ver- und Entsorgungsmedien an.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten des Bewertungsobjektes keine Grenzbe- oder überbauung vor.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none"> • augenscheinlich normal gewachsener Grund • keine Grundwassereinflüsse erkennbar
Anmerkung:	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-schungen wurden nicht angestellt.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

Durch den Auftraggeber wurde ein Ausdruck (Entwurf) aus dem Grundbuch von Lohme, Blatt 1473, vom 08.01.2025, vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Stralsund übergeben.

In Abt. II des vorgenannten Grundbuchssind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1:

für Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

Dem Domänenfiskus steht das Vorkaufsrecht an diesem Grundstück zu. Eingetragen ex decreto am 09. Februar 1871 und umgeschrieben am 05. September 2000.

lfd. Nr. 2:

für Grundstück lfd. Nr. 1,2 des BV

Lastend auf Abt. I Nr. 13.8 und 13.1.4.1:

Die Testamentsvollstreckung ist angeordnet; eingetragen am 18.11.2020.

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

Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren):

Das Grundstück ist derzeit in das Flurneuordnungsverfahren „Lohme“ einbezogen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Nach vorliegender Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, vom 17.06.2025, wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz (Bodendenkmal) besteht nicht.

Bauplanungsrecht

- Darstellung im Flächennutzungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme (Erstaufstellung), vom 07.07.2006, vor.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor.
- Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Das Bewertungsobjekt ist, dem städtebaulichen Entwicklungszustand nach, wie folgt einzustufen:
- Fläche der Land- und Forstwirtschaft:
 - Grünland (ca. 13.924 m²)
 - Ackerland (ca. 7.720 m²)
- Beitrags- und Abgabensituation: entfällt

2.4.3. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf Recherchen im Internet.

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: Dauergrünland, Ackerland

Öffentliche Verkehrsflächen sind Straßen, Wege, Plätze und andere Flächen, die der Allgemeinheit wegerechtlich gewidmet (rechtlich öffentlicher Raum) oder tatsächlich für den Verkehr zugänglich und genutzt sind (tatsächlich öffentlicher Raum), unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Sie dienen der Bewegung von Menschen und Fahrzeugen und sind für eine unbestimmte Vielzahl von Personen zugänglich, sei es durch ausdrückliche Erlaubnis oder stillschweigende Duldung.

Unterscheidung nach rechtlichem Status:

- **Rechtlich öffentlicher Verkehrsraum:**
 - Dies sind Flächen, die nach dem Bundes- oder Landesrecht dem öffentlichen Verkehr gewidmet wurden.
 - Die Widmung ist eine ausdrückliche Erlaubnis der zuständigen Behörde zur Nutzung durch jedermann.
 - Beispiele sind gewidmete Straßen, Wege und Plätze.
- **Tatsächlich öffentlicher Verkehrsraum (faktischer öffentlicher Verkehrsraum):**
 - Hierbei handelt es sich um Flächen, die für jedermann zugänglich sind und auch tatsächlich genutzt werden, selbst wenn keine formelle Widmung vorliegt.
 - Die Benutzung ist durch einen unbestimmten Personenkreis möglich und findet auch tatsächlich statt.
 - Beispiele sind die Parkplätze von Supermärkten, die von jedermann benutzt werden können, oder auch Tankstellengelände.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um faktisch öffentlichen Verkehrsraum.

Der Kaufpreis für den Ankauf durch die Gemeinde richtet sich nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG).

§ 5 Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen; Entgelt für Dienstbarkeit

(1) Bei Verkehrsflächen beträgt der Kaufpreis 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter und höchstens 5 Euro je Quadratmeter in Gemeinden bis zu 10.000 Einwohnern, höchstens 10 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern und höchstens 15 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern. Maßgebend ist die Zahl der Einwohner am 31. Dezember des Jahres, das der Ausübung des Rechts aus § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2 vorausgeht. Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung) zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme als Verkehrsfläche hatte.

(2) Soweit Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuches vorliegen, soll der Wert des Grundstücks hiernach bestimmt werden. Für Ackerflächen und Grünflächen soll der Wert nach den regionalen Wertansätzen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 der Flächenerwerbsverordnung vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), die zuletzt durch Artikel 3 § 61 des Gesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) geändert worden ist, bestimmt werden, wenn Bodenrichtwerte nicht ermittelt worden sind. Jeder Beteiligte kann eine von Satz 1 oder 2 abweichende Bestimmung verlangen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bodenrichtwerte oder die regionalen Wertansätze auf Grund untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind.

(3) Im Fall der Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 3 kann der Eigentümer ein einmaliges Entgelt, wie es für die Begründung solcher Belastungen üblich ist, verlangen. Dabei ist als Wert der belasteten Fläche der sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebende Kaufpreis zugrunde zu legen.

Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen und das Verfahren nach dem Ausgleichleistungsgesetz (Flächenerwerbsverordnung - FlErwV), § 5 Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen

(1) Der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen nach § 3 Abs. 7 Satz 1, Satz 6 und § 3a Abs. 2 des Ausgleichleistungsgesetzes wird ermittelt nach den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110). Soweit für Acker- und Grünland regionale Wertansätze vorliegen, soll der Wert hiernach bestimmt werden. Die regionalen Wertansätze werden vom Bundesminister der Finanzen im Bundesanzeiger veröffentlicht. Wenn tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die regionalen Wertansätze als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind, unterbreitet die Privatisierungsstelle ein die Wertentwicklung berücksichtigendes Angebot. Kommt eine Einigung nicht zustande, können der Kaufbewerber oder die Privatisierungsstelle eine Bestimmung des Verkehrswertes durch ein Verkehrswertgutachten des nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichteten und örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, bei dem auch die aktuelle Wertentwicklung nach Bieterverfahren für vergleichbare Flächen für die Verkehrswertermittlung heranzuziehen ist, verlangen.

Daraus folgt, für den Flächenerwerb ist der amtliche Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen anzusetzen.

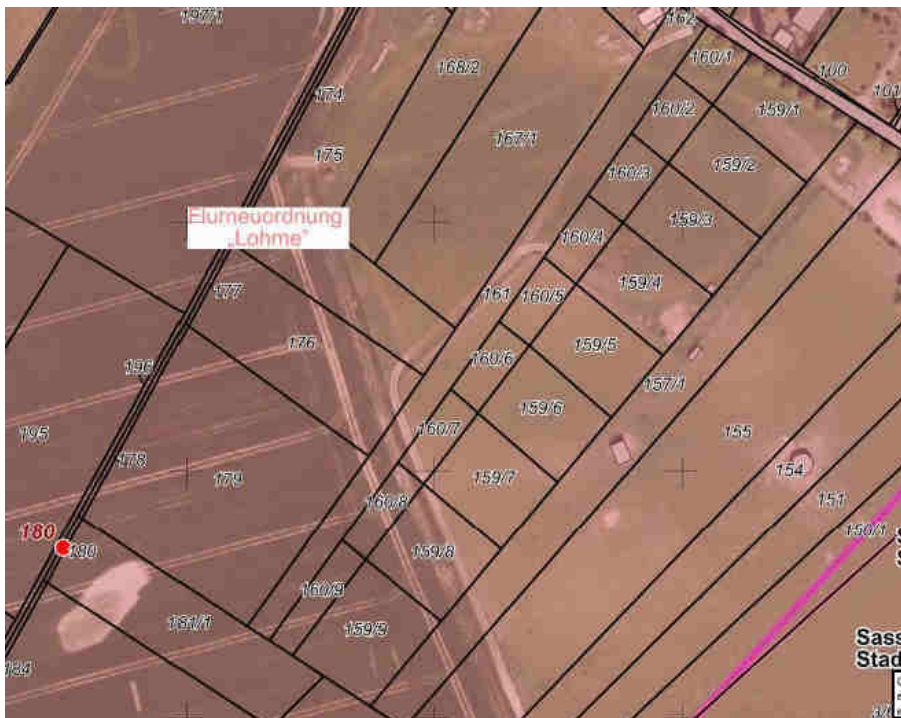
3.1. Wertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 1 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das als Dauergrünland bzw. Ackerland genutzte unbebaute Grundstück in 18551 Lohme, Stubbenkammerstraße

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lohme	1473	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hagen	1	160/1	612 m ²
		160/2	683 m ²
		160/3	676 m ²
		160/4	664 m ²
		160/5	650 m ²
		160/6	633 m ²
		160/7	605 m ²
		160/8	596 m ²
		160/9	679 m ²
		180	61 m ²
		181/1	3.254 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 ermittelt.



Flurstücke 160/1 bis 160/7 sind Dauergrünland (vgl. Feldblockkataster)

Zum Dauergrünland zählen alle Flächen, die fünf Jahre oder länger als Wiese (vorwiegend zur Schnittnutzung) oder Weide genutzt wurden, insbesondere zur Grünfütter-, Silage- und Heugewinnung oder zum Abweiden. Typische Nutzungsformen des Grünlandes sind Wiesen und Mähweiden, Weiden, Almen sowie ertragsarmes Dauergrünland, das auch als Hutung bezeichnet wird.

Einige Bundesländer (z.B. Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Baden-Württemberg) haben landesrechtliche Regelungen zum Umbruch von Grünland erlassen. In diesen Bundesländern ist jede Umwandlung von Dauergrünland in Acker grundsätzlich verboten. Verstöße gegen dieses Verbot sind Ordnungswidrigkeiten, allerdings sind Ausnahmen und Befreiungen möglich. Ausschließlich für sensibles Dauergrünland auf sogenannten Natura-2000-Flächen in FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat-Gebieten) gilt ein absolutes Umwandlungs- und Pflugverbot.

Die Fläche unterliegt dem Umwandlungsverbot. Deshalb wird trotz der Bodenaschätzung als Ackerland in der Wertermittlung auf Grünland abgestellt.

Flurstücke 160/8, 160/9, 180 und 181/1 sind Ackerland (vgl. Feldblockkataster)

3.1.1. Bodenwertermittlung

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

3.1.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Grünland:

Stichtag:	01.01.2024
Zonennummer:	1217
Zonentyp:	Grünland
örtl. Bezeichnung:	Insel Rügen
Bodenrichtwert:	0,99 €/m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)
Nutzungsart:	Grünland (GR)
Fläche:	25.500 m ²
Grünlandzahl:	38

Ackerland:

Stichtag:	01.01.2024
Zonennummer:	1205
Zonentyp:	Ackerland
örtl. Bezeichnung:	Gemeinden Dranske, Putgarten, Wiek, Altenkirchen, Breege, Glowe, Lohme, Sagard, Sassnitz, Lietzow
Bodenrichtwert:	2,75 €/m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)
Nutzungsart:	Ackerland (A)
Fläche:	100.000 m ²
Ackerzahl:	47

3.1.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2025
Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksgröße	= 9.113 m ²
Tatsächliche Nutzung:	= 4.523 m ² Grünland 4.590 m ² Ackerland

Bodenschätzung:

Flst.	Flur	Gemarkg.	amtl. Fläche	Klassifizierung	Klass-Fläche	EMZ
'160/1'	1	Hagen	612	A IS 3 D 48/43	612	263
'160/1'	1	Hagen	612			
'160/1'	1	Hagen	612			
Ackerland gesamt: EMZ 263, BWZ 43						
'160/2'	1	Hagen	683	A IS 3 D 48/43	683	294
'160/2'	1	Hagen	683			
'160/2'	1	Hagen	683			
Ackerland gesamt: EMZ 294, BWZ 43						
'160/3'	1	Hagen	676	A IS 3 D 48/43	676	291
'160/3'	1	Hagen	676			
'160/3'	1	Hagen	676			
Ackerland gesamt: EMZ 291, BWZ 43						
'160/4'	1	Hagen	664	A SI 4 Dg 22/20	507	101
'160/4'	1	Hagen	664	A IS 3 D 48/43	157	68
'160/4'	1	Hagen	664			
'160/4'	1	Hagen	664			
Ackerland gesamt: EMZ 169, BWZ 25						
'160/5'	1	Hagen	650	A SI 4 Dg 22/20	514	103
'160/5'	1	Hagen	650	A IS 3 D 48/43	136	58
'160/5'	1	Hagen	650			
'160/5'	1	Hagen	650			
Ackerland gesamt: EMZ 161, BWZ 25						
'160/6'	1	Hagen	633	A IS 3 D 48/43	633	272
'160/6'	1	Hagen	633			
'160/6'	1	Hagen	633			
Ackerland gesamt: EMZ 272, BWZ 43						
'160/7'	1	Hagen	605	A SL 4 D 49/40	605	242
'160/7'	1	Hagen	605			
'160/7'	1	Hagen	605			
Ackerland gesamt: EMZ 242, BWZ 40						
'160/8'	1	Hagen	596	A SL 4 D 49/40	596	238
'160/8'	1	Hagen	596			
'160/8'	1	Hagen	596			
Ackerland gesamt: EMZ 238, BWZ 40						
'160/9'	1	Hagen	679	A SL 4 D 49/40	679	272
'160/9'	1	Hagen	679			
'160/9'	1	Hagen	679			
Ackerland gesamt: EMZ 272, BWZ 40						
'180/0'	1	Hagen	61	A SL 4 D 49/40	61	24
'180/0'	1	Hagen	61			
'180/0'	1	Hagen	61			
Ackerland gesamt: EMZ 24, BWZ 39						
'181/1'	1	Hagen	3254	A SL 4 D 49/40	3254	1302
'181/1'	1	Hagen	3254			
'181/1'	1	Hagen	3254			
Ackerland gesamt: EMZ 1302, BWZ 40						

3.1.1.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 1

Nach § 5 Ziff. 1 ImmoWertV sind „**Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ solche, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Auf Grund von, vom Gutachterausschuss auf Nachfrage, erteilten Auskünften, ist davon auszugehen, dass sich die mitgeteilten Bodenrichtwerte jeweils auf eine für den LK Vorpommern-Rügen gegendübliche Fläche der Landwirtschaft (Richtwertgrundstück) beziehen, der folgende Eigenschaften unterstellt werden:

Grünland:

- geschlossene Grasnarbe
- guter Pflanzenbestand
- keine extremen Hang- und Höhenlagen
- regulierte Grundwasserverhältnisse
- gegendübliche innere und äußere Verkehrslage.

Ackerland:

- regelmäßige Grundstücksform
- Nährstoffzustand und Krumentiefe des Bodens in gutem Zustand, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht
- Boden frei von Unkräutern und Nematoden
- keine Bodenverdichtung
- geregelte Wasserregulierung
- landwirtschaftliches Wegenetz in gutem Zustand und mit befestigten Zufahrten
- gegendübliche Schlagentfernungen von der Ortslage
- gegendübliche Entfernungen zu Einkaufs- und Verkaufszentren
- Anbauverhältnisse und Erträge, die sich bei vergleichbaren natürlichen Standortbedingungen gemeinhin herausbilden.

Anpassung an die konkreten Bedingungen:

- | | |
|---|--------|
| - ortsnahe Lage | + 50 % |
| - sehr schmaler Zuschnitt, geringe Fläche | - 50 % |
| Summe | ± 0 % |

Ergibt: 100 % + 0 % = 100 %

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**

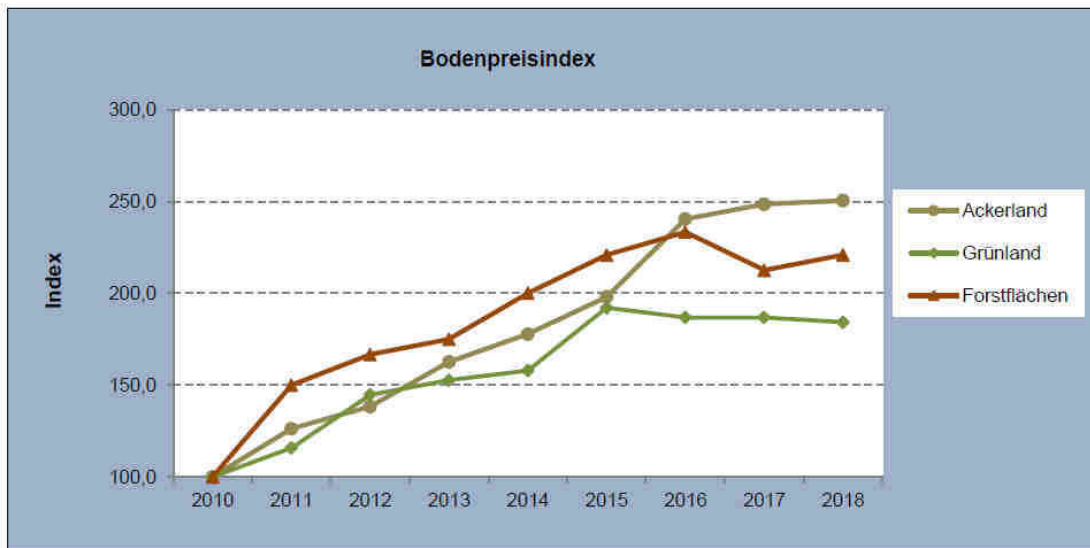


Abbildung 26 - Entwicklung Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Flächen 2010 - 2018

Grünland:

Für die Richtwertzone 1227 betrug der Bodenrichtwert für Grünland zum Stichtag 01.01.2020 **0,88 €/m²** und zum Stichtag 01.01.2022 **1,00 €/m²**.

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Stagnieren des Bodenwertes seit dem 01.01.2024 unterstellt.

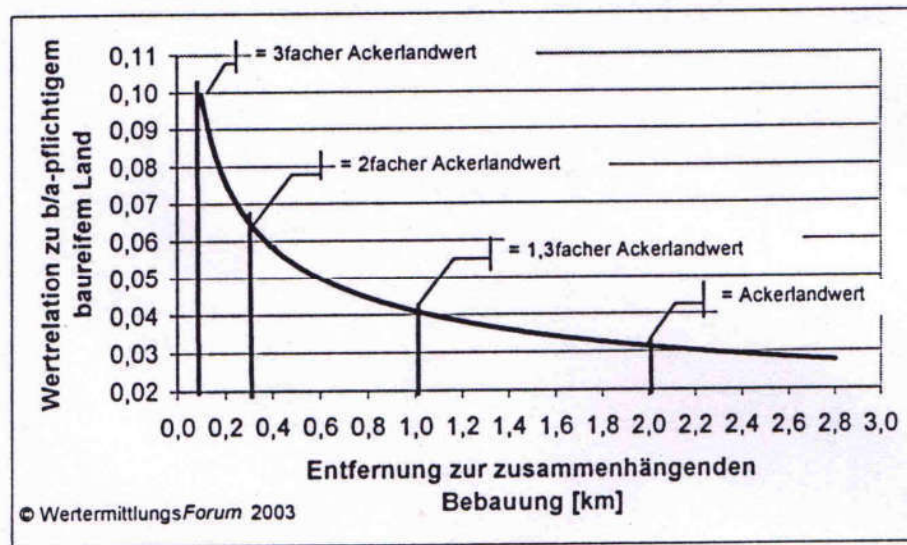
Ackerland:

Für die Richtwertzone 1213 betrug der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 **2,75 €/m²** und zum Stichtag 01.01.2022 **3,20 €/m²**

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Stagnieren des Bodenwertes seit dem 01.01.2024 unterstellt.

Anpassung an die Entfernung zur Ortslage:

Die Entfernung vom Rand der bebauten Ortslage hat sich in empirischen Kaufpreisanalysen als signifikant wertbeeinflussend herausgestellt. Bei Ackerland ergibt sich folgende Abhängigkeit, für Grünland wird eine ähnliche Abhängigkeit unterstellt:



In Auswertung der vorstehenden Analyse wird für die ortsnahe günstige Lage ein Zuschlag von 50 % (ergibt insgesamt das 1,5-Fache) des Ackerlandwertes gewählt.

Anpassung an den schmalen Zuschnitt und die geringe Fläche:

Für den schmalen Zuschnitt und die geringe Fläche, durch welche der effektive Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen erschwert wird, wird ein Abschlag von 50 % als sachgerecht erachtet.

Grünland:

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünland, von der Grünlandzahl konnte im Landkreis Vorpommern-Rügen nicht nachgewiesen werden.

Summe der Abschnittsflächen: 4.523 m² Landwirtschaftliche Nutzung

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	0,99 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 0,99 €/m²	
Fläche	× 4.523 m ²	
Bodenwert	= 4.477,77 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= 4.477,77 € <u>rd. 4.478,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des **Grünlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 **rd. 4.478,00 €**.

Ackerland:

Summe der Abschnittsflächen: 4.590 m² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl: 1.836

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Ackerzahl von 40.

Bei einer Ackerzahl von 40 wird der Bodenwert wie folgt angepasst:

$$\text{Bodenwert: } \frac{2,75 \text{ €/m}^2 \times 100 \% \times 40}{47} = \text{rd. } 2,34 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	2,34 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 2,34 €/m²	
Fläche	× 4.590 m ²	
Bodenwert	= 10.740,60 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= 10.740,60 € <u>rd. 10.741,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des **Ackerlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 **rd. 10.741,00 €**.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
Grünland	4.478,00 €	
Ackerland	10.741,00 €	
Gesamtbodenwert	15.219,00 € <u>rd. 15.200,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 **rd. 15.200,00 €**.

3.1.2. Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Dauergrünland bzw. Ackerland genutzte unbebaute Grundstück in 18551 Lohme, Stubbenkammerstraße

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Lohme		1473	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hagen	1	160/1	612 m ²
		160/2	683 m ²
		160/3	676 m ²
		160/4	664 m ²
		160/5	650 m ²
		160/6	633 m ²
		160/7	605 m ²
		160/8	596 m ²
		160/9	679 m ²
		180	61 m ²
		181/1	3.254 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 mit rd.

15.200,00 €
(in Worten: fünfzehntausendzweihundert Euro)

geschätzt.

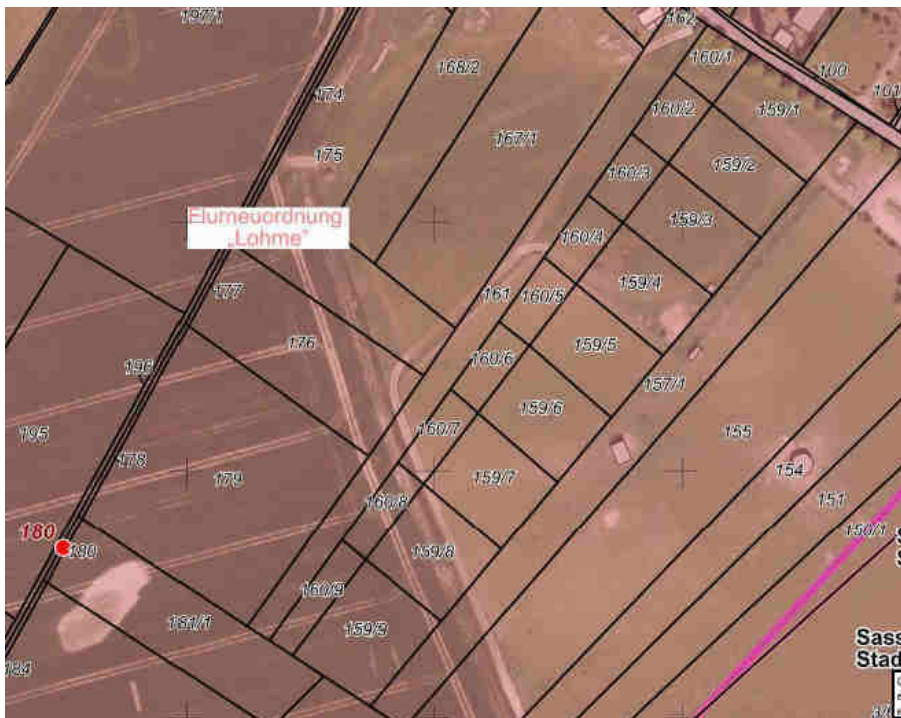
3.2. Wertermittlung für Grundstück lfd. Nr. 2 des BV

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das als Dauergrünland bzw. Ackerland genutzte unbebaute Grundstück in 18551 Lohme, Stubbenkammerstraße

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lohme	1473	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hagen	1	159/1	1.332 m ²
		159/2	1.305 m ²
		159/3	1.321 m ²
		159/4	1.342 m ²
		159/5	1.348 m ²
		159/6	1.367 m ²
		159/7	1.387 m ²
		159/8	1.429 m ²
		159/9	1.701 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 ermittelt.



Flurstücke 159/1 bis 159/7 sind Dauergrünland (vgl. Feldblockkataster)

Zum Dauergrünland zählen alle Flächen, die fünf Jahre oder länger als Wiese (vorwiegend zur Schnittnutzung) oder Weide genutzt wurden, insbesondere zur Grünfütter-, Silage- und Heugewinnung oder zum Abweiden. Typische Nutzungsformen des Grünlandes sind Wiesen und Mähweiden, Weiden, Almen sowie ertragsarmes Dauergrünland, das auch als Hutung bezeichnet wird.

Einige Bundesländer (z.B. Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Baden-Württemberg) haben landesrechtliche Regelungen zum Umbruch von Grünland erlassen. In diesen Bundesländern ist jede Umwandlung von Dauergrünland in Acker grundsätzlich verboten. Verstöße gegen dieses Verbot sind Ordnungswidrigkeiten, allerdings sind Ausnahmen und Befreiungen möglich. Ausschließlich für sensibles Dauergrünland auf sogenannten Natura-2000-Flächen in FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat-Gebieten) gilt ein absolutes Umwandlungs- und Pflugverbot.

Die Fläche unterliegt dem Umwandlungsverbot. Deshalb wird trotz der Bodenaschätzung als Ackerland in der Wertermittlung auf Grünland abgestellt.

Flurstücke 159/8 und 159/9 sind Ackerland (vgl. Feldblockkataster)

3.2.1. Bodenwertermittlung

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

3.2.1.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Grünland:

Stichtag:	01.01.2024
Zonennummer:	1217
Zonentyp:	Grünland
örtl. Bezeichnung:	Insel Rügen
Bodenrichtwert:	0,99 €/m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)
Nutzungsart:	Grünland (GR)
Fläche:	25.500 m ²
Grünlandzahl:	38

Ackerland:

Stichtag:	01.01.2024
Zonennummer:	1205
Zonentyp:	Ackerland
örtl. Bezeichnung:	Gemeinden Dranske, Putgarten, Wiek, Altenkirchen, Breege, Glowe, Lohme, Sagard, Sassnitz, Lietzow
Bodenrichtwert:	2,75 €/m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)
Nutzungsart:	Ackerland (A)
Fläche:	100.000 m ²
Ackerzahl:	47

3.2.1.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.08.2025
Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksgröße	= 12.531 m ²
Tatsächliche Nutzung:	= 9.401 m ² Grünland 3.130 m ² Ackerland

Bodenschätzung:

Flst.	Flur	Gemarkg.	amtl. Fläche	Klassifizierung	Klass-Fläche	EMZ
'159/1'	1	Hagen	1332	A IS 3 D 48/43	1332	573
'159/1'	1	Hagen	1332			
'159/1'	1	Hagen	1332			
					Ackerland gesamt: EMZ 573, BWZ 43	
'159/2'	1	Hagen	1305	A IS 3 D 48/43	1305	561
'159/2'	1	Hagen	1305			
'159/2'	1	Hagen	1305			
					Ackerland gesamt: EMZ 561, BWZ 43	
'159/3'	1	Hagen	1321	A SL 4 Dg 22/20	101	20
'159/3'	1	Hagen	1321	A IS 3 D 48/43	1220	525
'159/3'	1	Hagen	1321			
'159/3'	1	Hagen	1321			
					Ackerland gesamt: EMZ 545, BWZ 41	
'159/4'	1	Hagen	1341	A IS 3 D 48/43	40	17
'159/4'	1	Hagen	1341	A SL 4 Dg 22/20	1301	260
'159/4'	1	Hagen	1341			
'159/4'	1	Hagen	1341			
					Ackerland gesamt: EMZ 277, BWZ 21	
'159/5'	1	Hagen	1348	A IS 3 D 48/43	438	188
'159/5'	1	Hagen	1348	A SL 4 Dg 22/20	910	182
'159/5'	1	Hagen	1348			
'159/5'	1	Hagen	1348			
					Ackerland gesamt: EMZ 370, BWZ 27	
'159/6'	1	Hagen	1367	A IS 3 D 48/43	1247	536
'159/6'	1	Hagen	1367	A IS 5 D 30/24	120	29
'159/6'	1	Hagen	1367			
'159/6'	1	Hagen	1367			
					Ackerland gesamt: EMZ 565, BWZ 41	
'159/7'	1	Hagen	1387	A IS 5 D 30/24	1387	333
'159/7'	1	Hagen	1387			
'159/7'	1	Hagen	1387			
					Ackerland gesamt: EMZ 333, BWZ 24	
'159/8'	1	Hagen	1429	A SL 4 D 49/40	1429	572
'159/8'	1	Hagen	1429			
'159/8'	1	Hagen	1429			
					Ackerland gesamt: EMZ 572, BWZ 40	
'159/9'	1	Hagen	1701	A SL 4 D 49/40	1701	680
'159/9'	1	Hagen	1701			
'159/9'	1	Hagen	1701			
					Ackerland gesamt: EMZ 680, BWZ 40	

3.2.1.3. Wertermittlung für das Bewertungsgrundstück 2

Nach § 5 Ziff. 1 ImmoWertV sind „**Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ solche, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Auf Grund von, vom Gutachterausschuss auf Nachfrage, erteilten Auskünften, ist davon auszugehen, dass sich die mitgeteilten Bodenrichtwerte jeweils auf eine für den LK Vorpommern-Rügen gegendübliche Fläche der Landwirtschaft (Richtwertgrundstück) beziehen, der folgende Eigenschaften unterstellt werden:

Grünland:

- geschlossene Grasnarbe
- guter Pflanzenbestand
- keine extremen Hang- und Höhenlagen
- regulierte Grundwasserverhältnisse
- gegendübliche innere und äußere Verkehrslage.

Ackerland:

- regelmäßige Grundstücksform
- Nährstoffzustand und Krumentiefe des Bodens in gutem Zustand, der einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht
- Boden frei von Unkräutern und Nematoden
- keine Bodenverdichtung
- geregelte Wasserregulierung
- landwirtschaftliches Wegenetz in gutem Zustand und mit befestigten Zufahrten
- gegendübliche Schlagentfernungen von der Ortslage
- gegendübliche Entfernungen zu Einkaufs- und Verkaufszentren
- Anbauverhältnisse und Erträge, die sich bei vergleichbaren natürlichen Standortbedingungen gemeinhin herausbilden.

Anpassung an die konkreten Bedingungen:

- ortsnahe Lage	+ 50 %
- schmaler Zuschnitt, geringe Fläche	<u>- 25 %</u>
Summe	+ 25 %

Ergibt: 100 % + 25 % = 125 %

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**

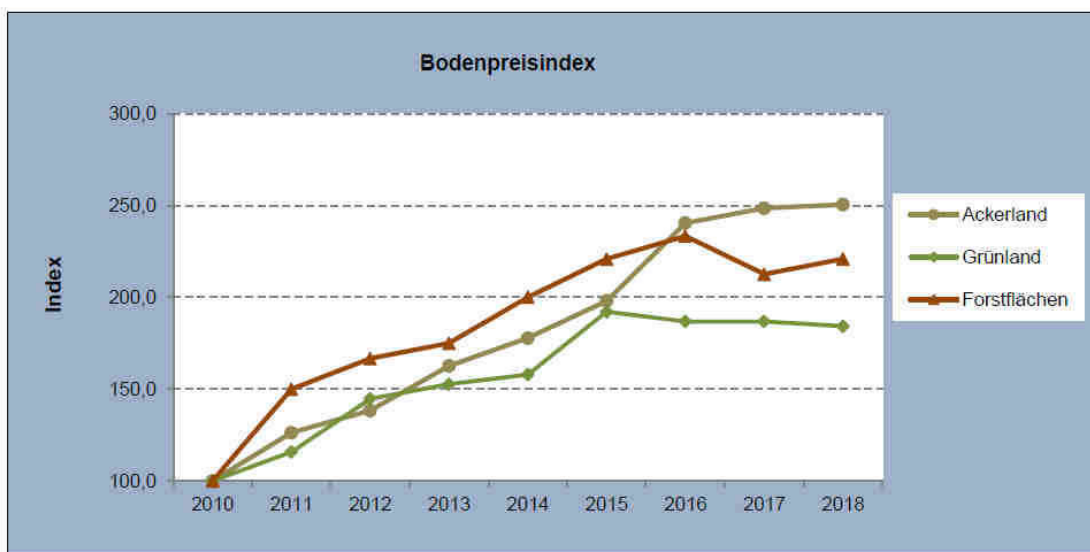


Abbildung 26 - Entwicklung Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Flächen 2010 - 2018

Grünland:

Für die Richtwertzone 1227 betrug der Bodenrichtwert für Grünland zum Stichtag 01.01.2020 **0,88 €/m²** und zum Stichtag 01.01.2022 **1,00 €/m²**.

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Stagnieren des Bodenwertes seit dem 01.01.2024 unterstellt.

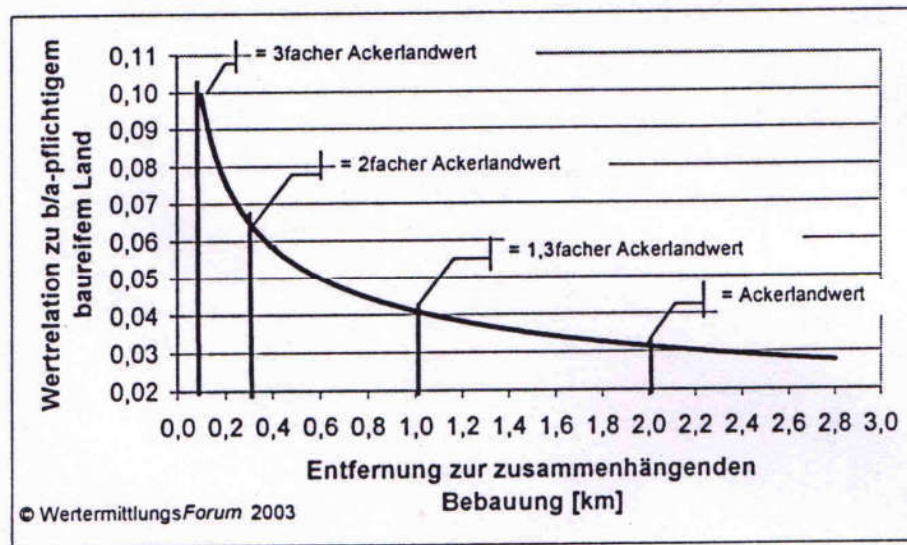
Ackerland:

Für die Richtwertzone 1213 betrug der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 **2,75 €/m²** und zum Stichtag 01.01.2022 **3,20 €/m²**

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Stagnieren des Bodenwertes seit dem 01.01.2024 unterstellt.

Anpassung an die Entfernung zur Ortslage:

Die Entfernung vom Rand der bebauten Ortslage hat sich in empirischen Kaufpreisanalysen als signifikant wertbeeinflussend herausgestellt. Bei Ackerland ergibt sich folgende Abhängigkeit, für Grünland wird eine ähnliche Abhängigkeit unterstellt:



In Auswertung der vorstehenden Analyse wird für die ortsnahe günstige Lage ein Zuschlag von 50 % (ergibt insgesamt das 1,5-Fache) des Ackerlandwertes gewählt.

Anpassung an den schmalen Zuschnitt und die geringe Fläche:

Für den schmalen Zuschnitt und die geringe Fläche, durch welche der effektive Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen erschwert wird, wird ein Abschlag von 25 % als sachgerecht erachtet.

Grünland:

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünland, von der Grünlandzahl konnte im Landkreis Vorpommern-Rügen nicht nachgewiesen werden.

Summe der Abschnittsflächen: 9.401 m² Landwirtschaftliche Nutzung

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	0,99 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,25 €/m ²	+ 25%
relativer Bodenwert	= 1,24 €/m²	
Fläche	× 9.401 m ²	
Bodenwert	= 11.657,24 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= 11.657,24 € <u>rd. 11.657,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des **Grünlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 **rd. 11.657,00 €**.

Ackerland:

Summe der Abschnittsflächen: 3.130 m² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl: 1.252

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Ackerzahl von 40.

Bei einer Ackerzahl von 40 wird der Bodenwert wie folgt angepasst:

$$\text{Bodenwert: } \frac{2,75 \text{ €/m}^2 \times 125 \% \times 40}{47} = \text{rd. } 2,93 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	2,93 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²	Zuschlag siehe Formel
relativer Bodenwert	= 2,93 €/m²	
Fläche	× 3.130 m ²	
Bodenwert	= 9.170,90 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert		
Bodenwert	= 9.170,90 € <u>rd. 9.171,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des **Ackerlandes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 **rd. 9.171,00 €**.

Gesamtbodenwert

Ermittlung des Gesamtbodenwerts des Bewertungsgrundstücks		Erläuterung
Grünland	11.657,00 €	
Ackerland	9.171,00 €	
Gesamtbodenwert	20.828,00 € <u>rd. 20.800,00 €</u>	

Der **Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 **rd. 20.800,00 €**.

3.2.2. Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Dauergrünland bzw. Ackerland genutzte unbebaute Grundstück in 18551 Lohme, Stubbenkammerstraße

Grundstücksdaten

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Lohme		1473	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hagen	1	159/1	1.332 m ²
		159/2	1.305 m ²
		159/3	1.321 m ²
		159/4	1.342 m ²
		159/5	1.348 m ²
		159/6	1.367 m ²
		159/7	1.387 m ²
		159/8	1.429 m ²
		159/9	1.701 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 mit rd.

20.800,00 €

(in Worten: zwanzigtausendachthundert Euro)

geschätzt.

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



17034 Neubrandenburg, 13.10.2025

Diplom-Betriebswirt (FH) Jörg Berger

Hinweise zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



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.

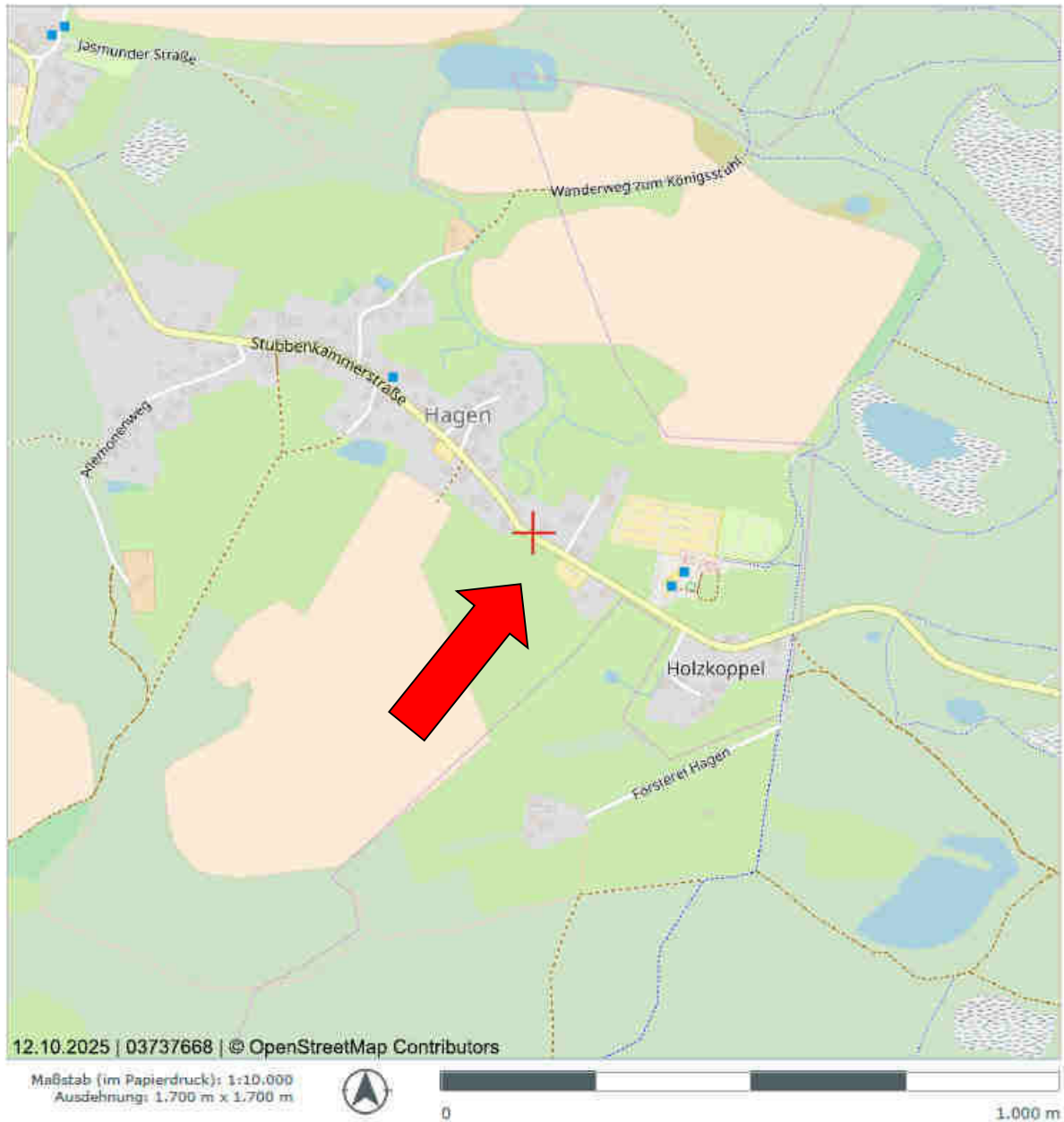
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende-Stand: 2025

**Auszug aus der topografischen Karte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes**



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.

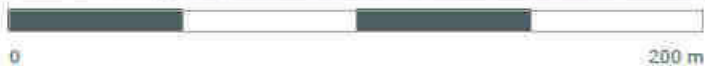
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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 (LAIW) – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

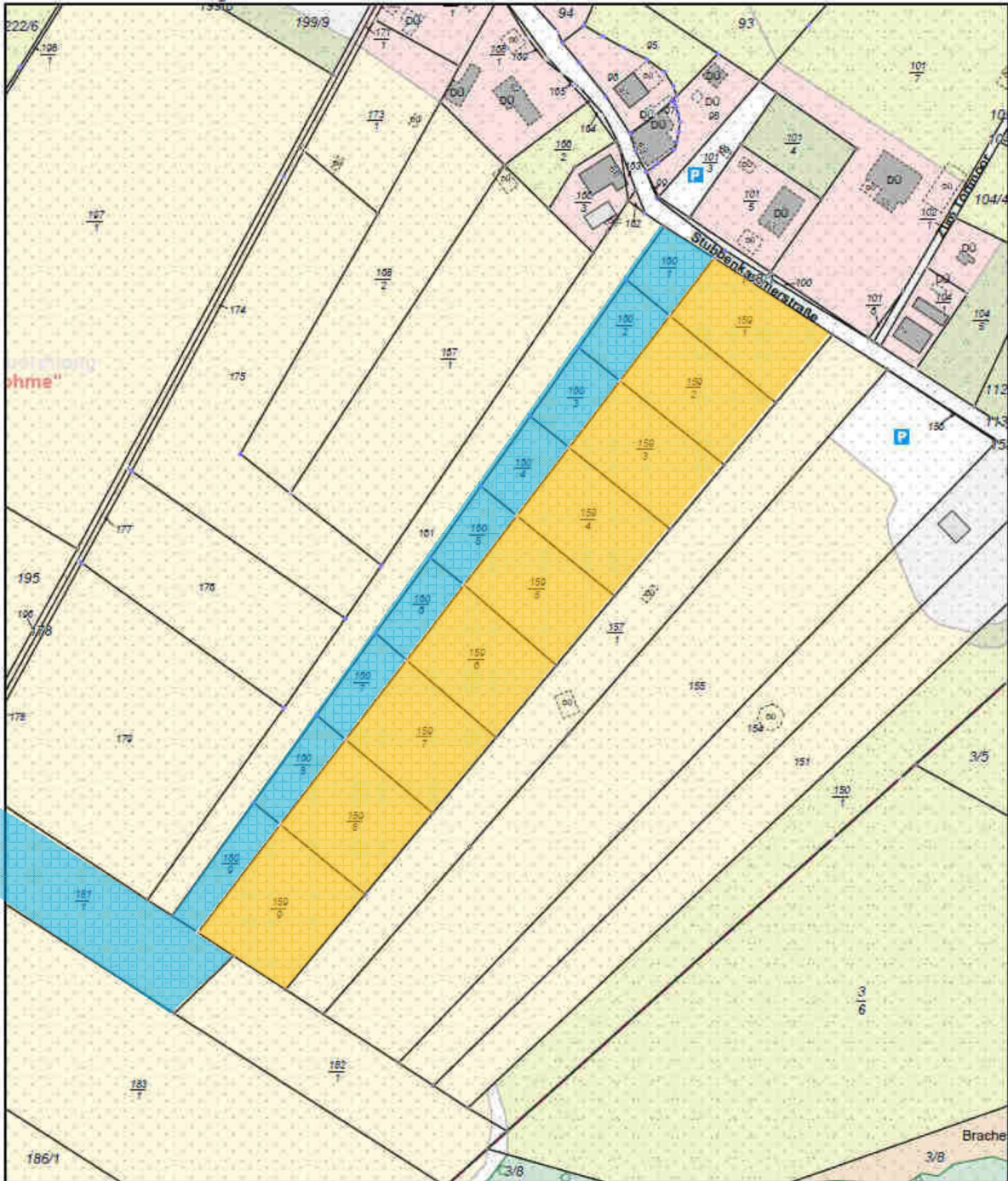
Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Gemarkung: Hagen

Flur: 1

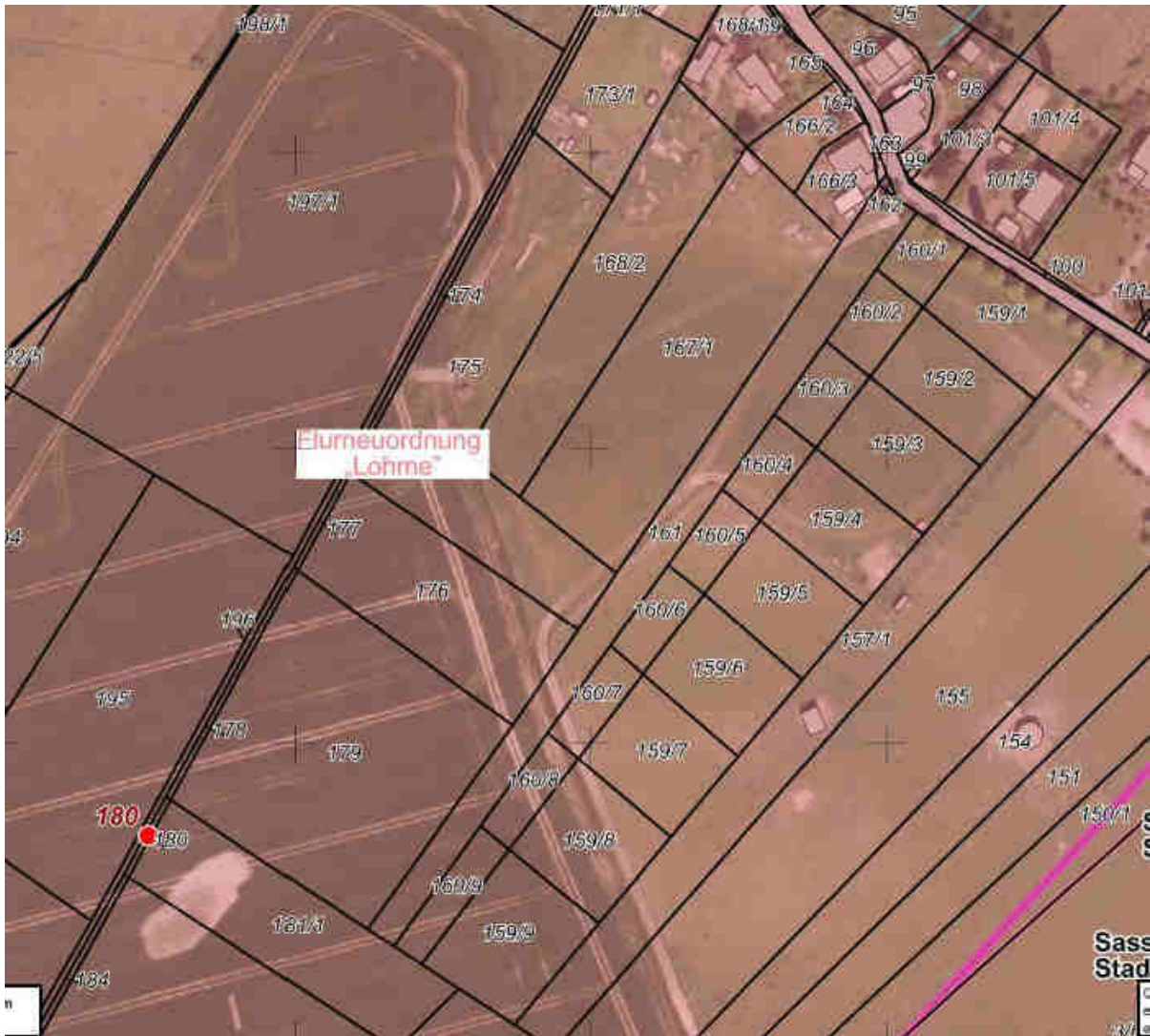
Maßstab: ca. 1 : 2.000



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).

Da auf vorstehendem Auszug aus dem Liegenschaftskataster das Flurstück 181/1 nur teilweise und das Flurstück 180 gar nicht abgebildet sind, wird nachfolgende Flurkarte mit DOP herangezogen.

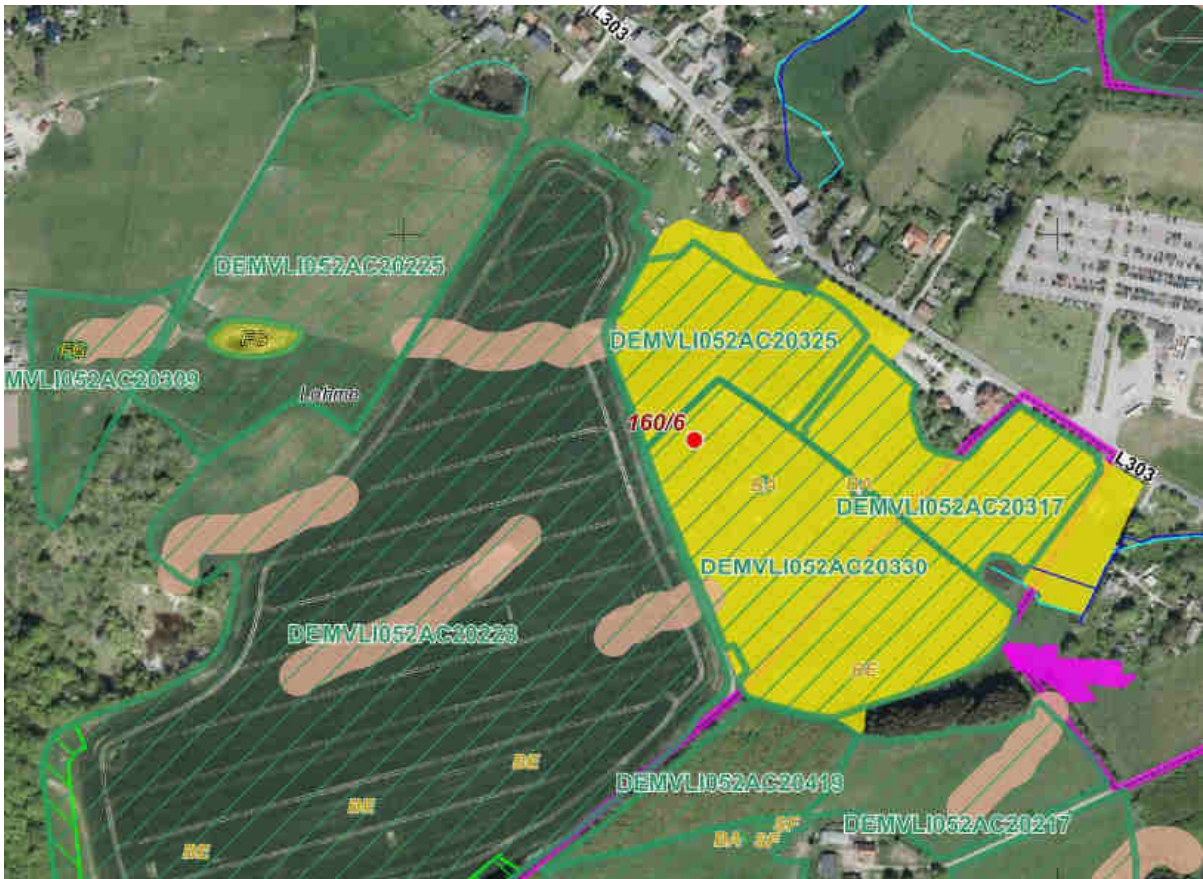


Anmerkung zu den Grundbuchunterlagen:

Ein Abdruck (Entwurf) aus dem Grundbuch hat im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vorgelegen.

Er wird auftragsgemäß diesem Gutachten nicht als Anlage beigefügt.

Auszug aus dem Feldblockkataster
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Gemarkung: Hagen
Flur: 1





↑ **Bild 1:** Blick auf die Stubbenkammerstraße nördlich des Bewertungsobjektes



↑ **Bild 2:** nördliche Grundstücksgrenze mit auf den Grundstücken verlaufendem Gehweg



↑ **Bild 3:** nördlicher Teil der Bewertungsgrundstücke (Dauergrünland) (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 4:** eingezäunter, vom Flächentausch betroffener Teil der Bewertungsgrundstücke (Dauergrünland) (Drohnenaufnahme)



↑ **Bild 5:** südlicher Teil der Bewertungsgrundstücke (Ackerland)

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 01.10.2025) erstellt.