

Staatlich anerkannter Tierzuchtleiter Dipl.-ing.-agrar **Dieter Quaas**
Von der Industrie- und Handelskammer zu Rostock (vormals seit 1994 vom Ministerium für
Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern) öffentlich bestellter und
vereidigter **Sachverständiger** für die Fachgebiete:
Zucht und Haltung von Pferden; Bewertung von lebendem und toten Inventar (Pferde); Bewertung von
Einzelgrundstücken (bebaut und unbebaut) der Landwirtschaft
Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Vorpommern-Rügen
Am Mühlberg 33; OT Griebenow; 18516 Süderholz
Tel.: 03 83 32 / 80 414 Fax.: 03 83 32 / 80 122 mobil : 01709350074 e-mail : quaasd@gmx.de

GUTACHTEN 5/2023

Auftraggeber: AG Stralsund
Aktenzeichen: 701 K 43/23

In Sachen: _____, _____, _____
wegen Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Festsetzung Verkehrswert durch das Versteigerungsgericht

**Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswertes i. S. des § 194 BauGB für die
Flurstücke:**

Gemarkung Bad Sülze, Flur 1: Flurstücke 15, 80/1, 80/2, 117,118

Gemarkung Bad Sülze, Flur 5: Flurstücke 116, 140, 143, 144

Gemarkung Bad Sülze, Flur 8: Flurstücke 67/2, 84/2, 98/2, 99/2, 151, 251

Gemarkung Bad Sülze, Flur 10: Flurstück 118

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 12.09.2023 12.09.2023
Termin der Ortsbesichtigung: 12.09.2023

erstellt im September 2023

Verkehrswert alle Bewertungsflurstücke:

103.065,00

gerundet:

€ 103.000,-

i. W. EURO Einhundertdreitausend 00/100

Dieses Gutachten umfasst neben dem Titelblatt und dem Inhalts-/und Anlagenverzeichnis
22 Textseiten A4, 16 Anlagen mit 68 Seiten A4 und 16 Fotos. Es wurde in 4 Exemplaren
schriftlich erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners. 1 weiteres
Exemplar wurde dem Auftraggeber ungeheftet übermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Unterlagen	
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	1 - 2
1.3. Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag	2 - 3
1.4. Unterlagen zum Bewertungsobjekt	3 - 4
1.5. Rechtliche Wertermittlungsgrundlagen	5
1.6. Übersicht über die Größe und Nutzungsart der zu bewertenden Flurstücke	5 - 6
2. Lage-, Flurstücksbeschreibung,	
Bewertungsflächen Gemarkung Bad Sülze.	7
3. Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, Grundbücher	
Grundbuch	7
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	7 - 11
Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“	11
4. Bodenwertermittlung	
Vergleichswertverfahren, Richtwerte, Festsetzung Bodenwerte Ackerland, Grünland, Unland/Ödland, Brachland, Weg, Gehölz	11
4.1. Bodenwert Ackerland	11 - 14
4.2. Bodenwert Grünland	14 - 16
4.3. Bodenwert Brachland, Stilllegung, Teich/Graben, Weg, Gehölz.....	16 - 17
5. Ermittlung des Verkehrswertes	
5.1. Zusammenfassung der Bodenwerte	17 - 18
5.2. Erläuterungen zum Verkehrswert	18 - 19
5.3. Weitere Marktanpassungen.....	19
5.4. Verkehrswert	20

1. Auftrag und Unterlagen

1.1. Auftraggeber

Auftraggeber: AG Stralsund
Aktenzeichen: 701 K 43/23

In Sachen:

, ./. ,
wegen Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Festsetzung Verkehrswert durch das Versteigerungsgericht

Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB für folgende
Flurstücke:

Gemarkung Bad Sülze, Flur 1: Flurstücke 15, 80/1, 80/2, 117, 118

Gemarkung Bad Sülze, Flur 5: Flurstücke 116, 140, 143, 144

Gemarkung Bad Sülze, Flur 8: Flurstücke 67/2, 84/2, 98/2, 99/2, 151, 251

Gemarkung Bad Sülze, Flur 10: Flurstück 118

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	12.09.2023	12.09.2023
Termin der Ortsbesichtigung:	12.09.2023	

1.2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Zur Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke bietet sich im Wesentlichen das Vergleichswertverfahren an. Beim Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes sind zu berücksichtigen.

Durch den Unterzeichner wird der aktuelle Stand der Veröffentlichungen zur Bewertungspraxis landwirtschaftlicher Flächen angeführt und berücksichtigt, der zunächst die seit 01.01.2022 gültige Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) anführt. Die bisher neben der früheren Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Jahr 2010 bestehenden Richtlinien (z. B. Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie) wurden in die neue Rechtsverordnung übernommen. Insbesondere die schon bisher bestehende Notwendigkeit der Modellkonformität wird durch einen eigenen Paragraphen betont. § 10 der ImmoWertV regelt in Absatz 1: Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

In Absatz 2 heißt es weiter: 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 zur Modellkonformität erforderlich ist.

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte eine angemessene und ordnungsgemäße Erforschung des Sachverhalts, die sich auf die durchgeführte Ortsbesichtigung, die Angaben des Auftraggebers und die vom Auftraggeber übergebenen, sowie die eingeholten Unterlagen bezieht. Aus dieser Erforschung getroffene Ableitungen wurden nur in dem Umfang getroffen, wie sie für die Wertermittlung benötigt werden.

Die Wertermittlung bezieht sich auf Auskünfte von Ämtern und Aufnahmen im Ortsbesichtigungstermin; sollten sich diese Auskünfte und Aufnahmen bzw. daraus abgeleitete Annahmen als unrichtig oder unvollständig erweise, wäre das Gutachten ggf. zu ergänzen oder zu überarbeiten.

Nachfolgend wird der Verkehrswert der Bewertungsflurstücke nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Bewertungsstichtag ermittelt.

Der Unterzeichner hat die tatsächlichen Beschaffenheitsmerkmale der Bewertungsflurstücke im Ortstermin im Beisein des Pächters (Landwirtschaft GmbH & Co.KG) vor Ort aufgenommen. Schlagzugehörigkeit, Anbau, Bewirtschaftungsmerkmale, Beweidung, Grünlandschnitt o. ä.) waren vor Ort erkennbar. Auf Nachfrage des Unterzeichners hat den Pachtvertrag in Ablichtung übergeben (siehe Anlage). Die Pachtzeit läuft vom 01.10.2017 bis zum 30.09.2016. Ergänzend teilt auf Anfrage des Unterzeichners das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU Vp) – - mit Datum 24.08.2023 die Stammdatenliste Landpachverträge -Pächter Landwirtschaft GmbH & Co.KG mit (siehe Anlage)

Die Bewertung der Fläche erfolgt auf der Grundlage der tatsächlich vorgefundenen Anbau-Bewuchs- und Vegetationsmerkmale. Grundlage der Einstufung der Nutzungsarten Ackerland und Grünland bilden die Flurstücksnachweise mit aufgeführten Sachdaten

1.3. Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Seitens des Unterzeichners waren fristgerecht zum Ortstermin 12.09.2023 10.00 Uhr entsprechend Auftrag geladen:

- _____, _____,
- _____, _____, 31812
- Pächter: _____ (_____ Landwirtschaft GmbH & Co.KG)

Nach Eingang der Einladung zum Ortstermin durch den Unterzeichner teilte mit, dass seinerseits keine Teilnahme im Ortstermin erfolgt (Siehe Anlage).

Ergänzende Hinweise entsprechen Ladungsinhalt des Unterzeichners (Sind Dokumente, Nachweise u. ä. vorhanden, die Auskunft über die beschlussinhaltliche Landwirtschaftsfläche enthalten, bitte ich um Beibringung im Ortstermin. (Angabe Bewirtschafter / Nutzer; ggfs. Pacht-/ Nutzungsvertrag,) wurden nicht mitgeteilt.

Seitens _____ erhielt der Unterzeichner keine Nachricht; im Ortstermin 12.09.2023 war er nicht anwesend.

Im Ortstermin 12.09.2023 war der Pächter _____ anwesend und stand dem Unterzeichner die Flurstücksortung und für Angaben zu den Bewertungsflurstücken zur Verfügung.

Mit Feststellung der Nicht-Teilnahme durch die Eigentümer erfolgte die Besichtigung der Bewertungsflurstücke.

1.4. Unterlagen zum Bewertungsobjekt

Für die Wertermittlung standen folgende objektbezogene Unterlagen zur Verfügung:

- vom Auftraggeber wurden dem Unterzeichner übergeben:
 - Auftragsschreiben vom 09.08.2023
 - Grundbuch von Bad Sülze, Blatt 1033 Seiten 1 – 8; Bestandsverzeichnis, Erste-, Zweit-, Dritte Abteilung
- Amt Recknitz-Trebeltal, Auskunft vom 17.08.2023, SBIT/Invest.Bau,
- Landkreis Vorpommern-Rügen

1. Kataster- und Vermessungsamt:

Auszüge Liegenschaftskarten; Flurstücksnachweise, Sachdaten Bodenschätzung, Karten, - siehe o. g. Flurstücke

2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis VR

- Auszug aus der Kaufpreissammlung, Ackerland, vom 15.09.2023
 - Auszug aus der Kaufpreissammlung, Grünland, vom 22.03.2023
 - Bodenrichtwerte Landwirtschaft- Stand 01.01.2022;
Amt Recknitz-Trebeltal: Ackerland, NVP-500—7
 Grünland, NVP-600-14
 Wald NVP-700-1
- Orientierungswert (Ödland, Unland, Wasserflächen)

3. Fachdienst Umwelt, Fachgebiet Umweltschutz, _____ ; Auskunft vom 17.08.2023

4. Fachdienst Umwelt, Fachgebiet Wasserwirtschaft / _____ ;
Auskunft vom 17.08.2023

5. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Denkmalschutz / _____ ;
Auskunft vom 21.08.2023

6. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Denkmalschutz / Bodendenkmale;
; Auskunft vom 17.08.2023

7. Fachdienst Umwelt, Fachgebiet Naturschutz, _____ ;
Auskunft vom 17.08.2023

8. 1. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Bauordnung Festland; Baulasten;
; Auskunft vom 17.08.2023 (Flur 1)

8.2. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Bauordnung Festland; Baulasten;
; Auskunft vom 17.08.2023 (Flur 5)

8.3. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Bauordnung Festland; Baulasten;
; Auskunft vom 17.08.2023 (Flur 8 und Flur 10)

- Schriftliche Auskunft Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“,
vom 21.08.2023, Geschäftsführerin
- StALU VP, Stammdatenliste Landpachtverträge, Ausdruck vom 24.08.2023;
- Schriftliche Auskunft Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“, Ribnitz-
Damgarten; _____, vom 05.10.2023
- _____ Landwirtschafts GmbH & Co..KG;
Pachtvertrag lw. Grundstücke, vom 19.11.2017
- _____, mündliche Auskunft zum Ortstermin 12.09.2023:
Die Bewertungsflurstücke gehören zur Jagdgenossenschaft Bad Sülze;
- Vorsitzender
- Höhe Jagdpacht/ha und Jagdjahr: 3,00 €/ha
- Auszahlungstermin Jagdpacht (Reinertrag) erfolgt auf Eigentümerantrag

1.5. Rechtliche Wertermittlungsgrundlagen

- * Baugesetzbuch (BauGB)
- * Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- * Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- * Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit
- * Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- ä* Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- * Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V)
- * Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V
- * Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V)
- * Landeswassergesetz (LWaG M-V)
- * Wassergesetz M-V vom 30.11.92, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.05.2016
- * Meliorationsanlagengesetz
- * Gesetz zur Erhaltung von Dauergrünland im Land Mecklenburg Vorpommern (DGERhG M-V)
- * Landesverordnung über besondere Anforderungen an die Düngung in belasteten Gebieten (Düngelandesverordnung – DüLVO M-V); GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 7820

1.6. Übersicht über die Größe und Nutzungsart der zu bewertenden Flurstücke

Flurstück	Fläche gesamt m ²	Klassifizierung	Bodenschätzung	Ackerland	Grünland	Tatsächliche Nutzung m ²	BWZ
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1							
15	3.989	3.989 Grünland	1.499 A SL ₁ ,SL ₃ , D 24-48			3.989 Grünland	38
80/1	1.880	498 Grünland 308 Brachland 1.074 Teich	355 A SL 3 D 52/44			498 Grünland 308 Brachland 1.074 Teich	44
80/2	6.683	6.683 Grünland	2.246 A IS,SI ¾ D 31-44	IS II a 3 41/41		6.683 Grünland	41
117	9.235	8.937 Grünland 298 Weg	2.893 A SI ₁ ,SL ¾ D 19-52			8.937 Grünland 298 Weg	32
118	3.122	3.122 Grünland	1.342 A SL 3 D 52/43			3.122 Grünland	43
Gemarkung Bad Sülze, Flur 5							
116	6.894	5.922 Grünland 60 Gehölz 912 Graben		Gr Mo II 3 a 32/32		5.922 Grünland 60 Gehölz 912 Graben	32
140	4.271	4.271 Grünland	562	Gr Mo II a 3 31/31		4.271 Grünland	31 nicht bewirtschaftbar
143	2.103	2.103 Grünland	560	Gr Mo II a 3 31/31		2.103 Grünland	31 nicht bewirtschaftbar
144	2.103	2.103 Grünland	560	Gr Mo II a 3 31/31		2.103 Grünland	31 nicht bewirtschaftbar
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8							
67/2	3.047	3.047 Ackerland	988 A SI ₁ ,S 3 D 26/38			3.047 Ackerland	32
84/2	3.489	3.489 Ackerland	945 A S,SL 3,4 D 21/38			3.489 Ackerland	27
98/2	4.983	4.983 Ackerland	1.573 A IS,SL ₁ ,S 3,4 D 27/45			4.983 Ackerland	32
99/2	4.901	4.901 Ackerland	1.843 A IS,SI 3,4 D			4.901 Ackerland	38
151	3.772	3.772 Ackerland	675 S 4,5 D 13/21			3.772 Ackerland	18 Stilllegungsfläche
251	8.910	8.910 Ackerland	2.052 A S 3,4,5 D 17/27			8.910 Ackerland	23
Gemarkung Bad Sülze, Flur 10							
118	5.268	4.731 Ackerland 463 Brachland 53 Weg 21 Laub-/Nadelholz	876 A S 4,5,6 D 12/23			4.731 Ackerland 463 Brachland 53 Weg 21 Gehölz	17

2. Lage-, Flurstücksbeschreibung

Bewertungsflächen Gemarkung Bad Sülze

Die Bewertungsflurstücke liegen in der Gemarkung Bad Sülze, Amt Recknitz-Trebeltal, im Landkreis Vorpommern-Rügen, M-V;

Die Stadt Bad Sülze hat ca. 1.796 Einwohner und erstreckt sich über 26,67 km². Verwaltet wird die Stadt Bad Sülze durch das Amt Recknitz-Trebeltal mit Sitz in Tribsees.

Von der Autobahn-Abfahrt Tribsees (A 20) kommend, liegen die Bewertungsflurstücke südwestlich und nord-östlich der Tribseer Chaussee in den Gemarkungen 1, 5, 8 und 10.

Alle Bewertungsflurstücke sind im Weiteren über das örtliche Straßen- und Wegenetz verkehrseitig erschlossen und erreichbar. (siehe auch Flurkartenauszüge i. d. Anlage).

3. Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, Grundbuch

Dem Auftrag lag der Grundbuchauszug von Bad Sülze. Blatt 1033, Ausdruck vom 08.05.2023, Seiten 1 – 12 mit Bestandsverzeichnis, Erster Abteilung (Eigentümer), Zweiter Abteilung (Lasten) und Dritter Abteilung (Hypotheken, ..) bei.

Wertrelevant ist hier die Eintragung in der Zweiten Abteilung, lastend auf dem Flurstück **251**, Flur 8, Gemarkung Bad Sülze: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (**Leitungsrecht**) für Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten; gemäß Ersuchen vom 02.07.2007, Landkreis Nordvorpommern – Untere Wasserbehörde-, Grimmen; GBBerG/13057/006/96525/05/07) eingetragen am 19.07.2007".

Durch den Unterzeichner erfolgt hier lediglich die Feststellung der Wertbeeinträchtigung. Ihre Berücksichtigung erfolgt durch Festlegung des Amtsgerichtes im Versteigerungstermin.

Die Dritte Abteilung (Seiten 7, 8) enthält keine Eintragungen. Die Bewertung erfolgt damit lastenfrei in der Abteilungen III des Grundbuches.

Landwirtschafts-GmbH & Co.KG

Durch _____, Landwirtschaftsbetrieb _____ Landwirtschafts-GmbH & Co.KG als Pächter der Bewertungsflurstücke wurde dem Unterzeichner (siehe Anlagen) der Landpachtvertrag übergeben:

- Verpächter: _____,
- Pächter: _____ Landwirtschafts-GmbH & Co.KG

Gegenstand der Pacht:

Gemarkung Bad Sülze, Flur 1, Flurstücke 15, 80, 117, 118

Gemarkung Bad Sülze, Flur 5, Flurstücke 116, 140, 143, 144

Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, Flurstücke 67/2, 84/2, 98/2, 99/2, 151, 251

Gemarkung Bad Sülze, Flur 10, Flurstücke 118

Pachtsumme insgesamt: 9.216,18 €

Dorow 19.11.2017 unterzeichnet von _____,

Entsprechend Pachtverträgen beträgt die Pachtzeit 9 Jahre mit der **Laufzeit 01.10.2017 bis 30.09.2026**.

Zum Bewertungsstichtag **12.09.2023** ist damit davon auszugehen, dass der Pachtvertrag weitere 3 Bewirtschaftungsjahre durch den jetzigen Pächter, den Landwirtschaftsbetrieb Landwirtschafts-GmbH & Co.KG die GmbH, auch im möglichen vorgelagertem Verkaufsfall, besteh bleibt. Mit dieser Bewirtschaftungsbindung ist am Bodenmarkt zum Bewertungsstichtag eine Wertminderung verbunden.

Der Unterzeichner setzt zum Bewirtschaftungsstichtag zur **Berücksichtigung der Marktpreislage** bei fortlaufender Bewirtschaftung (3 Jahre) durch den jetzigen Pächter einen **Abschlag in Höhe von 2,0 % des ermittelten Bruttogrundwertes Ackerland/Grünland** fest.

Im Ortstermin 12.09.2023 teilt mit:

1. **Das Flurstück 151** (lt. Katasterauszug Ackerland) der Flur 8, Gemarkung Bad Sülze ist Agrar-Antrag als Stilllegungsfläche deklariert.

Feststellung des Unterzeichners: Auf Grund der Nichtbewirtschaftung der Ackerlandfläche ist über die natürliche Sukzession ein Pflanzenbestand vorhanden, der erhöhte Aufwendungen für die evt. Rückführung zur Ackerland-Bewirtschaftung verlangt. Zur Berücksichtigung dieser möglichen Aufwendungen setzt der Unterzeichner den Verkehrswert zum Bewertungsstichtag mit **50 %** des AL-Wertes fest.

2. **Die Flurstücke 140, 143 und 144**, der Flur 8, Gemarkung Bad Sülze **151** (lt. Katasterauszug Grünland) sind nach Aussage des Pächters, , auf Grund der Lage und geringen Flurstücksgröße nicht bewirtschaftbar (siehe auch Fotos in er Anlage). Der Unterzeichner setzt daher für diese Flurstücke den Orientierungswert Ödland/Unland entsprechend Bodenrichtwert 2022 fest (**0,20 €/m²**)

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Mitteilung STALU VP, , vom 05.10.2023;

Nachweis Zuordnung Feldblocknummern Flur 1, 5, 8, 10

- Ackerland

- Grünland

Feststellung des Unterzeichners:

Entsprechend Recherche: Landesverordnung über besondere Anforderungen an die Düngung in belasteten Gebieten (Düngelandesverordnung – DüLVO M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 7820 - 15 – 4, vom 17.01.2023, Feldblockliste Rote Gebiete MV **liegt keiner der aufgeführten Feldblöcke in einem Roten Gebiet**, Abzüge sind dahingehend nicht notwendig.

Amt Recknitz-Trebetal, SB IT / Bau:

Mit Schriftsatz vom 17.08.2023 teilt mit (siehe Anlage):

„Für folgende Flurstücke liegt eine **Planungsabsicht** vor:

Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, **Flurstücke 84/2, 151 und 251**. (Ackerlandnutzung)

Für diese Flurstücke wurde am 20.06.2023 ein Aufstellungsbeschluss für eine F-Planänderung und den dazugehörigen B-Plan in einer Stadtvertreterversammlung gefasst. Hier soll ein Solarpark entstehen. (Anlage. Beschlussauszüge beigefügt).

Der Unterzeichner setzt daher für diese Flurstücke einen **Zuschlag** in Höhe von **10 %** des Ackerlandwertes fest.

Alle anderen angefragten Flurstücke sind unbebaut, von keiner Planung betroffen und liegen im Außenbereich“.

Verkehrswertbezogene Zu- und Abschläge sind zum Bewertungsstichtag nicht notwendig.

Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“, Ribnitz-Damgarten; _____, vom 05.10.2023; (Leitungsrecht Flur 8, Flurstück 251)
„in der Anlage erhalten sie eine Bestandsunterlage über die öffentliche Trinkwasserversorgung. Es handelt sich hier um eine AZ-Rohrleitung DIN 200, die zu beiden Seiten einen 3 m breiten Schutzstreifen hat“.

Aus der beigegeführten Übersichtskarte mit eingezeichnetem Leitungsverlauf geht hervor, dass die Trinkwasserrohrleitung am östlichen Flurstücksrand des Flurstückes 251 liegt. Bei einer Länge von ca. 18 m und einem 3 m breiten Schutzstreifen auf dem Bewertungsflurstück ergeben sich ca. **54 m²** Fläche, die aus der Bewirtschaftung fallen.

Der Unterzeichner setzt für die Feststellung der Wertbeeinträchtigung dieser Ackerland-Fläche den Orientierungswert Ödland/Unland entsprechend Bodenrichtwert 2022 fest (**0,20 €/m²**)

Landkreis Vorpommern-Rügen

1. Fachdienst Umwelt, Fachgebiet Umweltschutz, _____; Auskunft vom 17.08.2023

„Das **Flurstück 118** (Nutzung lt. Katasterauszug Ackerland, Brachland, Weg, Gehölz) in der Flur 10 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Recknitztal“ und weist am nördlichen Ende auf ca. 1.100 m² Moorboden auf. Es liegt darüber hinaus im GGB (= FFH-Gebiet) DE1941-301 „Recknitz-Trebeltal“ mit Zuflüssen“ und im Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz-Trebeltal“ mit Seitentälern und Feldmark“.

Der Unterzeichner setzt daher für die Beachtung von Schutzstatus und Bewirtschaftungseinschränkungen für das **Flurstück 118** einen **Abschlag** in Höhe von **10 %** des anteiligen Ackerlandwertes fest.

„Andere (Natur-) Schutzgebiete, Kompensationsflächen, Ökokonten oder geschützte Biotope sind für die betreffenden Flurstücke nicht verzeichnet“.

Verkehrswertbezogene Zu- und Abschläge sind daher zum Bewertungsstichtag nicht notwendig.

- 2.. Fachdienst Umwelt, Fachgebiet Wasserwirtschaft / _____; Auskunft vom 17.08.2023

„Alle Bewertungsflurstücke befinden sich nicht im Einzugsbereich einer Wasserfassung. Die genannten Flurstücke in der Flur 5 befinden sich im Bereich des Grenztaalmoores, gehören aber nicht zum Vernässungsgebiet.

Das Flurstück 116, Flur 5, grenzt an den Graben 31/15 (Graben aus Kavelstorf). Für alle Grundstücke, auf denen sich Gräben befinden, gelten die Restriktionen nach dem Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz, insbesondere § 38 WHG (Gewässerrandstreifen). Der Unterzeichner setzt daher für die Beachtung von Schutzstatus und Bewirtschaftungseinschränkungen für das **Flurstück 116** einen **Abschlag** in Höhe von **10 %** des anteiligen Grünlandwertes fest.

3. 1. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Denkmalschutz / ;
Auskunft vom 21.08.2023

„Für die erfragten Grundstücke bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange des Denkmalschutzes“.

3.2. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Denkmalschutz / Bodendenkmale, Baudenkmal, Umgebungsschutz
; Auskunft vom 17.08.2023

„Für die erfragten Grundstücke bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange des Denkmalschutzes“.

4. Fachdienst Umwelt, Fachgebiet Naturschutz, ;
Auskunft vom 17.08.2023

„lt. dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises VR(dBAK LK VR) befinden sich auf o. g. Grundstücken **keine Altlasten** sowie Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Ebenfalls liegen keine Informationen vor, die auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 4 BBodSchG hinweisen“.

Verkehrswertbezogene Zu- und Abschläge sind zum Bewertungsstichtag daher nicht notwendig.

5.1. Fachdienst Bau und Planung, Fachgebiet Bauordnung Festland; Baulasten;
; Auskunft vom 17.08.2023 (**Flur 1**)

„Hiermit wird bescheinigt, das auf den o. g. Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung MV eingetragen ist“.

5.2. Fachdienst Bau und Planung, Fachgebiet Bauordnung Festland; Baulasten;
; Auskunft vom 17.08.2023 (**Flur 5**)

„Hiermit wird bescheinigt, das auf den o. g. Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung MV eingetragen ist“.

5.3. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Bauordnung Festland; Baulasten;
; Auskunft vom 17.08.2023 (**Flur 8 und Flur 10**)

„Hiermit wird bescheinigt, das auf den o. g. Flurstücken derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 der Landesbauordnung MV eingetragen ist“.

Eine weitere monetäre Berücksichtigung der Auskünfte Landkreis VR ist im Rahmen dieser Verkehrswertfeststellung nicht notwendig.

*** Auszug aus der Kaufpreissammlung; Flächen der Land- und Forstwirtschaft;
 Gutachterausschuss Landkreis VR; Nutzungsart Ackerland; vom 02.03.2023**

(siehe Anlage)

Ackerland: Amt Recknitz-Trebetal, NVP-500-7:

Es ergibt sich aus den 9 aufgeführten Kaufpreisen aus dem Kalenderjahr 2023 folgender, nach Flächengröße und Bonität gewichteter Wert in Höhe von 23.232,- €/ha über 47,4814 ha verkaufter AL-Fläche mit 41,21 Bodenpunkten = gerundet 598,- €/BP und ha. (siehe Tabelle i.d. Anlage)

Deutlich ist zunächst festzustellen, dass mit aktuellem Bezug (2023) die Kaufpreismittelwerte unter dem Bodenrichtwert, Stichtag 01.01.2022 = 28.500,-€/ha, liegen.

In Bezug zum ausgewiesenen Bodenrichtwert Ackerland und den steigenden AL-Werten in den benachbarten Bodenrichtwertzonen setzt der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe von 10 % zum ermittelten Durchschnittswert aus der Kaufpreissammlung fest:

Gew. Mittel KP-Auswertung Ackerland:	23.232,- €/ha
zzgl. 10 %	+ 2.323,- €
vorläufiger Bodenwert Ackerland	<u>25.555,- €/ha</u>

Entsprechend Kaufpreisauswertung und Anpassung an den aktuellen Markt setzt der Gutachter den sich ergebenden Ackerlandwert als **vorläufigen Bodenwert Ackerland mit 25.555,- €/ha bei gerundet 41 Bodenpunkten als Bodenwertgrundbetrag fest.**

Entsprechend Bonität der zu bewertenden Ackerland-Flächen erfolgt eine weitere Differenzierung:

relativ %	€/ha	Bodenpunkte	€/BP ha
109	27.855,-	56	497,-
106	27.088,-	51	531,-
103	26.322,-	46	572,-
100	25.555,-	41	623,-
97	24.788,-	36	689,-
94	24.022,-	31	775,-
91	23.255	26	894,-
88	22.488,-	21	1.071,-
85	21.722,-	16	1.358,-

Bewertung Ackerland

Bezogen auf die Bewertungsflurstücke und deren Bonität ergibt sich folgender, interpolierter Wert für die als Ackerland genutzten Flächen:

Flur	Flurstück	Ackerland ha	Bodenwertgrundbetrag €/ha	vorläufiger Bodenwert €	Bodenpunkte
Gemarkung Bad Sülze					
8	67/7	0,3047	24.175,-	7.366,-	32
8	84/2	0,3489	23.408,-	8.167,-	27
8	98/2	0,4983	24.175,-	12.046,-	32
8	99/2	0,4901	25.095,-	12.299,-	38
8	151	0,3772	22.028,-	8.309,-	18
8	251	0,8910	22.795,-	20.310,-	23
10	118	0,4731	21.875,-	10.349,-	17

Zur Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse sind weiteren **Abschläge vom vorläufigen Bodenwert** für das ausgewiesene Ackerland notwendig:

Flurstück 67/2, Flur 8, Gemarkung Bad Sülze	
Bodenwertgrundbetrag Ackerland	7.366,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag	
(2 % von 24.175,- €/ha = 484,- € x 0,3047 ha =	./. 147,- €

Bodenwert Ackerland Flurstück 67/2	= 7.219,- €
Flurstück 84/2, Flur 8, Gemarkung Bad Sülze	
Bodenwertgrundbetrag Ackerland	8.167,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag	
(2 % von 23.408,- €/ha = 468,- € x 0,3489 ha =	./. 163,- €
zzgl. Planungsabsicht Solarpark	
(10 % von 23.408,- €/ha = 2.341,- € x 0,3489 ha =	+ 817,- €

Bodenwert Ackerland Flurstück 84/2	= 8.821,- €
Flurstück 98/2, Flur 8, Gemarkung Bad Sülze	
Bodenwertgrundbetrag Ackerland	12.046,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag	
(2 % von 24.175,- €/ha = 484,- € x 0,4983 ha =	./. 241,- €

Bodenwert Ackerland Flurstück 98/2	= 11.805,- €
Flurstück 99/2, Flur 8, Gemarkung Bad Sülze	
Bodenwertgrundbetrag Ackerland	12.299,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag	
(2 % von 25.095,- €/ha = 502,- € x 0,4901 ha =	./. 246,- €

Bodenwert Ackerland Flurstück 98/2	= 12.053,- €
Flurstück 151, Flur 8, Gemarkung Bad Sülze	
Bodenwertgrundbetrag Ackerland	7.366,- €
abzgl. Marktanpassung Stilllegung	
(50 % von 22.028,- €/ha = 11.014,- € x 0,3772 ha =	./. 4.154,- €
zzgl. Planungsabsicht Solarpark	
(10 % von 22.028,- €/ha = 2.203,- € x 0,3772 ha =	+ 831,- €

Bodenwert Ackerland Flurstück 151	= 4.043,- €
Flurstück 251, Flur 8, Gemarkung Bad Sülze	
Bodenwertgrundbetrag Ackerland	20.310,- €
zzgl. Planungsabsicht Solarpark	
(10 % von 22.795,- €/ha = 2.280,- € x 0,8910 ha =	+ 2.031,- €

Bodenwert Ackerland Flurstück 251	= 22.341,- €
<u>Feststellung Wertbeeinträchtigung. Schutzstreifen Trinkwasserleitung</u>	
Flurstück 251: (54 m ² x 0,20 €/m ² = <u>11,- €</u>) – nicht Bestandteil Verkehrswert	

Flurstück 118, Flur 10, Gemarkung Bad Sülze	
Bodenwertgrundbetrag Ackerland	10.349,- €
abzgl. Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet, Moorschutz	
(10 % von 21.875,- €/ha = 2.188,- € x 0,4731 ha =	./. 1.035,- €

Bodenwert Ackerland Flurstück 118	= <u>9.314,- €</u>

4.2. Bodenwert Grünland

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertgrundbetrages Grünland ist:

- Gutachterausschuss Landkreis VR; Bodenrichtwerte Landwirtschaft 01.01.2022

Beschluss vom 06.10.2022

* **Bodenrichtwerte** für land- und forstwirtschaftliche Flächen per 01.01.2022,

Bodenrichtwertzone NVP-600-14::

Grünland: 9.400,-€/ha Bodenpunkte 36 Größe Richtwertgrundstück 1,5500 ha
(siehe Anlage)

* Auszug aus der Kaufpreissammlung; Flächen der Land- und Forstwirtschaft;

Gutachterausschuss Landkreis VR; Nutzungsart Grünland; vom 22.09.2023

(siehe Anlage)

Grünland: Gemarkung Bad Sülze – 2022/2023 (KP)

Es ergibt sich aus den 7 aufgeführten Kaufpreisen aus 2022/2023 folgender, nach Flächengröße und Bonität gewichteter Wert in Höhe von 7.937,- €/ha über 15,9063 ha verkaufter GL-Fläche mit 35,42 Bodenpunkten = 219,51 gerundet 220,- €/BP und ha. (siehe Tabelle i.d. Anlage)

Deutlich ist auch hier festzustellen, dass mit aktuellem Bezug (2022/23) die Kaufpreiswerte unter dem Bodenrichtwert, Stichtag 01.01.2022 = 9.400,-€/ha, liegen.

In Bezug zum ausgewiesenen Bodenrichtwert Grünland und den steigenden Grünlandwerten in den benachbarten Bodenrichtwertzonen setzt der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe von 10 % zum ermittelten Durchschnittswert aus der Kaufpreissammlung fest:

Gew. Mittel KP-Auswertung Grünland:	7.937,- €/ha
zzgl. 10 %	+ 794,- €
vorläufiger Bodenwert Grünland	<u>8.731,- €/ha</u>

Entsprechend Kaufpreisauswertung und Anpassung an den aktuellen Markt setzt der den sich ergebenden Grünlandwert **als vorläufigen Bodenwert Grünland mit 8.731,- €/ha bei gerundet 35 Bodenpunkten als Bodenwertgrundbetrag fest.**

Entsprechend Bonität der zu bewertenden Grünland-Flächen erfolgt eine weitere Differenzierung:

relativ %	€/ha	Bodenpunkte	€/BP ha
106	9.255,-	45	206,-
103	8.993,-	40	225,-
100	8.731,-	35	249,-
97	8.469,-	30	282,-

Bewertung Grünland

Bezogen auf die Bewertungsflurstücke und deren Bonität ergibt sich folgender, interpolierter Wert für die als Grünland genutzten Flächen:

Flur	Flurstück	Grünland ha	Bodenwert- grundbetrag €/ha	vorläufiger Bodenwert €	Bodenpunkte
Gemarkung Bad Sülze					
1	15	0,3989	8.888,-	3.545,-	38
1	80/1	0,0498	9.203,-	458,-	44
1	80/2	0,6683	9.045,-	6.045,-	41
1	117	0,8937	8.574,-	7.663,-	32
1	118	0,3122	9.150,-	2.857,-	43
5	116	0,5922	8.574,-	5.078,-	32

Zur Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse sind weiteren **Abschläge vom vorläufigen Bodenwert** für das ausgewiesene Ackerland notwendig:

Flurstück 15, Flur 1, Gemarkung Bad Sülze

Bodenwertgrundbetrag Grünland	3.545,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag (2 % von 8.888,- €/ha = 178,- € x 0,3989 ha =	./.
	71,- €

Bodenwert Grünland Flurstück 15

3.474,- €

Flurstück 80/1, Flur 1, Gemarkung Bad Sülze

Bodenwertgrundbetrag Grünland	458,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag (2 % von 9.203,- €/ha = 184,- € x 0,0498 ha =	./.
	9,- €

Bodenwert Grünland Flurstück 80/1

449,- €

Flurstück 80/2, Flur 1, Gemarkung Bad Sülze

Bodenwertgrundbetrag Grünland	6.045,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag (2 % von 9.045,- €/ha = 181,- € x 0,6683 ha =	./.
	121,- €

Bodenwert Grünland Flurstück 80/2

5.924,- €

Flurstück 117, Flur 1, Gemarkung Bad Sülze

Bodenwertgrundbetrag Grünland	7.663,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag (2 % von 8.574,- €/ha = 171,- € x 0,8937 ha =	./. 153,- €
Bodenwert Grünland Flurstück 117	= <u>7.510,- €</u>

Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bad Sülze

Bodenwertgrundbetrag Grünland	2.857,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag (2 % von 9.150,- €/ha = 183,- € x 0,3545 ha =	./. 65,- €
Bodenwert Grünland Flurstück 118	= <u>2.792,- €</u>

Flurstück 116, Flur 5, Gemarkung Bad Sülze

Bodenwertgrundbetrag Grünland	5.078,- €
abzgl. Marktanpassung Laufzeit Pachtvertrag (2 % von 8.574,- €/ha = 171,- € x 0,5922 ha =	./. 101,- €
Bodenwert Grünland Flurstück 116	= <u>4.977,- €</u>

4.3. Bodenwert Brachland, Stilllegung, nicht bewirtschaftbare Flächen, Teich/Graben, Weg, Gehölz

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertgrundbetrages Öd-/Unland, Wasserflächen ist:

- Gutachterausschuss Landkreis VR – Bodenrichtwerte per 01.01.2022

Orientierungswert Ödland, Unland, überwachener Wald, Wasserflächen = 2.000,- €/ha

Der Unterzeichner setzt diesen Wert für die monetäre Bewertung der Flächenanteile **Brachland, Stilllegung, nicht bewirtschaftbare Flächen, Teich/Graben, Weg, Gehölz fest.**

Bodenwerte

Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe ha	Bodenwert €/ha	Bodenwert gesamt €
1	80/1	Brachland	0,0308	2.000,-	62,-
1	80/1	Teich	0,1074	2.000,-	215,-
1	117	Weg	0,0298	2.000,-	<u>60,-</u>
5	116	Gehölz	0,0060	2.000,-	12,-
5	116	Graben	0,0912	2.000,-	182,-

Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe ha	Bodenwert €/ha	Bodenwert gesamt €
5	140	GL nicht bewirtschaftbar	0,4271	2.000,-	854,-
5	143	GL nicht bewirtschaftbar	0,2103	2.000,-	421,-
5	144	GL nicht bewirtschaftbar	0,2103	2.000,-	421,-
10	118	Brachland	0,0463	2.000,-	93,-
10	118	Weg	0,0053	2.000,-	11,-
10	118	Gehölz	0,0021	2.000,-	4,-

5. Ermittlung des Verkehrswertes

5.1. Zusammenfassung der Bodenwerte

In der Summe ergeben sich folgende **Bodenwerte**:

	ha	Nutzungsart	Bodenwert (€)
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1			
Flurstück 15	<u>0,3989</u>	Grünland	<u>3.482,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1			
Flurstück 80/1	0,0489	Grünland	449,-
	0,0308	Brachland	62,-
	0,1074	Teich	215,-
	<u>0,1880</u>		<u>726,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1			
Flurstück 80/2	<u>0,6683</u>	Grünland	<u>5.924,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1			
Flurstück 117	0,8937	Grünland	7.510,-
	0,0298	Weg	60,-
	<u>0,9235</u>		<u>7.570,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1			
Flurstück 118	<u>0,3122</u>	Grünland	<u>2.792,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 5			
Flurstück 116	0,5922	Grünland	4.977,-
	0,060	Gehölz	12,-
	0,0912	Graben	182,-
	<u>0,8694</u>		<u>5.171,-</u>

Gemarkung Bad Sülze, Flur 5			
Flurstück 140	<u>0,4271</u>	GL nicht bewirtschaftbar	<u>854,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 5			
Flurstück 143	<u>0,2103</u>	GL nicht bewirtschaftbar	<u>421,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 5			
Flurstück 144	<u>0,2103</u>	GL nicht bewirtschaftbar	<u>421,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8			
Flurstück 67/2	<u>0,3047</u>	Ackerland	<u>7.219,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8			
Flurstück 84/2	<u>0,3489</u>	Ackerland	<u>8.821,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8			
Flurstück 98/2	<u>0,4983</u>	Ackerland	<u>11.805,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8			
Flurstück 99/2	<u>0,4901</u>	Ackerland	<u>12.053,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8			
Flurstück 151	<u>0,3722</u>	Ackerland	<u>4.043,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8			
Flurstück 251	<u>0,8910</u>	Ackerland	<u>22.341,-</u>
Gemarkung Bad Sülze, Flur 10			
Flurstück 118	0,4731	Ackerland	9.314,-
	0,0463	Brachland	93,-
	0,0053	Weg	11,-
	<u>0,0021</u>	Gehölz	<u>4,-</u>
	<u>0,5268</u>		<u>9.422,-</u>

5.2. Erläuterungen zum Verkehrswert

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind in allen Fällen die wertbeeinflussenden Lage-, Nutzbarkeits- und Beschaffenheitsfaktoren, die Planungsqualität sowie die Nachfrage am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die Bewertungsflurstücke sind baurechtlich als Fläche für Land- und Forstwirtschaft nach § 35 BauGB ausgewiesen. Die Bewirtschaftung der Nutzflächen erfolgt durch den Pächter, Landwirtschfts-GmbH & Co.KG

Der Bodenwert/Verkehrswert der in diesem Gutachten zu bewertenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke in der Gemarkung Bad Sülze mit den Nutzungsarten Ackerland und Grünland ergibt sich aus dem gewichteten Mittelwert der tatsächliche Kaufpreissfälle 2022/2023 in den Bodenrichtwertzonen NVP -500-7 (Ackerland) und NVP-600-14 (Grünland), mitgeteilt über die Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis VR. Die errechneten Werte wurden für Ackerland und Grünland, gewichtet nach Flächengröße und Bonität (Bodenpunkte Ackerzahl, Grünlandzahl), an die tatsächlichen Verhältnisse und den Bodenrichtwerten angepasst.

Es erfolgte die Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag noch bestehenden weiteren Nutzungs-/Pachtdauer für 3 Jahre durch den jetzigen Pächter.

Dem Unterzeichner lag der Grundbuchbestand für die Bewertungsflurstücke in den benannten Gemarkungen vor; wertmindernd wurde dahingehend die Belastung in Abt. II des Grundbuches (Trinkwasserrecht-Schutzstreifen) berücksichtigt.

Weitere, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Pachtsachennutzung über den Bewertungsstichtag hinaus, der Beschluss der Stadt Bad Sülze über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 (Solarpark Bad Sülze II) und die Lage in „Schutzgebieten“ wurden ebenfalls einbezogen.

Zusammenfassend wird deshalb davon ausgegangen, dass alle wertrelevanten Faktoren und Umstände ausreichend berücksichtigt wurden, und keine weiteren flurstücksbezogenen Zu- oder Abschläge mehr vorgenommen werden müssen.

5.3. Weitere Marktanpassungen

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse für landwirtschaftliche Flächen ist der vorläufige Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses Landkreis VR vom 15./18.09.2023 (siehe Anlage) enthalten dahingehend zeitaktuelle Kauffälle für Ackerland und Grünland, Kalenderjahre 2022 – 2023.

Grundlage für die Festsetzung des Bodenrichtwertes Ackerland und Grünland waren für den Unterzeichner die vergleichbaren, auswertbaren aktuellen Kauffälle aus den Jahrgängen 2022 – 2023 und die Berücksichtigung der umliegenden Bodenrichtwerte.

Marktanpassungen erfolgten für die Pachtzeitbindung über den Bewertungsstichtag hinaus, und für den Schutzstreifen Trinkwasserleitung.

Der in der Zusammenstellung aufgeführte Bodenwert bildet damit den Verkehrswert.

5.4. Verkehrswert

Unter Beachtung der in vorliegenden Gutachten genannten und erläuterten wertbestimmenden Faktoren, Eigenschaften und örtlichen Gegebenheiten setzt der Unterzeichner den Verkehrswert zum Bewertungsstichtag für die Grundstücke:

Gemarkung Bad Sülze, Flur 1, Flurstück 15	mit	3.482,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1, Flurstück 80/1	mit	726,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1, Flurstück 80/2	mit	5.924,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1, Flurstück 117	mit	7.570,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 1, Flurstück 118	mit	2.792,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 5, Flurstück 116	mit	5.171,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 5, Flurstück 140	mit	854,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 5, Flurstück 143	mit	421,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 5, Flurstück 144	mit	421,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, Flurstück 67/2	mit	7.219,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, Flurstück 84/2	mit	8.821,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, Flurstück 98/2	mit	11.805,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, Flurstück 99/2	mit	12.053,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, Flurstück 151	mit	4.043,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, Flurstück 251	mit	22.341,- €
Gemarkung Bad Sülze, Flur 10, Flurstück 118	mit	<u>9.422,- €</u>
		103.065,- €
	gerundet	<u><u>103.000,- €</u></u>

i. W. EURO Einhundertdreitausend 00/100

fest.

D. Quaas



Griebenow, den 11.10.2023

D. Quaas

Der Unterzeichner hat dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Interesse am Ergebnis erstellt.

Vorliegendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet (Urheberrecht)

Anlagenverzeichnis

1. Foto-Nr. 1 – 16
2. Auftragschreiben AG Stralsund, vom 09.08.2023
3. Grundbuch von Bad Sülze, Blatt 1033 Seiten 1 - 12
4. Amt Recknitz-Trebeltal, Auskunft vom 17.08.2023, SBIT/Invest.Bau, [redacted]
- Landkreis Vorpommern-Rügen**
5. Kataster- und Vermessungsamt:
 Auszüge Liegenschaftskarten; Flurstücksnachweise, Sachdaten Bodenschätzung, Karten, - siehe o. g. Flurstücke
6. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis VR
 - Auszug aus der Kaufpreissammlung, Ackerland, vom 15.09.2023
 - Auszug aus der Kaufpreissammlung, Grünland, vom 22.03.2023
 - Bodenrichtwerte Landwirtschaft- Stand 01.01.2022;
 Amt Recknitz-Trebeltal: Ackerland, NVP-500—7
 Grünland, NVP-600-14
 Wald NVP-700-1
 Orientierungswert (Ödland, Unland, Wasserflächen)
7. Fachdienst Umwelt, Fachgebiet Umweltschutz, [redacted] ; Auskunft vom 17.08.2023
8. Fachdienst Umwelt, Fachgebiet Wasserwirtschaft / [redacted] ; Auskunft vom 17.08.2023
9. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Denkmalschutz / [redacted] ; Auskunft vom 21.08.2023
10. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Denkmalschutz / Bodendenkmale; [redacted] ; Auskunft vom 17.08.2023
11. Fachdienst Umwelt, Fachgebiet Naturschutz, [redacted] ; Auskunft vom 17.08.2023
12. 1. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Bauordnung Festland; Baulasten; [redacted] ; Auskunft vom 17.08.2023 (Flur 1)
- 12.2. Fachdienst Bau und Planung, , Fachgebiet Bauordnung Festland; Baulasten; [redacted] ; Auskunft vom 17.08.2023 (Flur 5)
- 12.3. Fachdienst Bau und Planung, Fachgebiet Bauordnung Festland; Baulasten; [redacted] ; Auskunft vom 17.08.2023 (Flur 8 und Flur 10)
- StALU Vorpommern**
- 13.1. Stammdatenliste Landpachtverträge [redacted] / [redacted] – [redacted] Landwirtschafts GmbH & Co.KG, Ausdruck vom 24.08.2023
- 13.2. Übersichtskarten Zuordnung Feldblocknummern / Flurstücke
14. Schriftliche Auskunft Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“, vom 21.08.2023, Geschäftsführerin
15. Schriftliche Auskunft **Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“**, Ribnitz-Damgarten; [redacted] , vom 05.10.2023
16. [redacted] **Landwirtschafts GmbH & Co.KG**; Pachtvertrag lw. Grundstücke, vom 19.11.2017