

CHRISTIAN LOHMANN

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

Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. für Architektur (FH)
Dipl.-Wirt.-Ing. für Immobilienbewertung (FH)



Telefon 0 38 31 · 70 38 67
Fax 0 38 31 · 70 38 68
Mobil 0163 · 97 29 404

An den Bleichen 38
18435 Stralsund

www.gutachter-lohmann.de
info@gutachter-lohmann.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB der Grundstücksflächen

Teilflächen der Flur 10 und 11 der Gemarkung Starrvitz

gelegen auf dem sog. „Bakenberg“ in 18556 Dranske, OT Nonnevitz

Grundstücksnutzung: mit Ferienbungalows bebaute Grundstücksflächen

Auftraggeber: Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund
Hafenstraße 27
18439 Stralsund

Auftragsstellung: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) des Grund und Bodens von zonalen Flächen als Grundlage für die Vergabe von Erbbaurechten

Wertermittlungstichtag: 01.06.2018

Ausfertigungsdatum: 18.07.2018

Register-Nr. Gutachten: 2018-1012

3.0 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Bewertungspraxis in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen. Bei der Anwendung dieses Verfahrens „sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen“ (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Sofern nicht ausreichend oder keine geeigneten Kaufpreise als Vergleichswerte vorliegen, kann gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV „der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“

Weicht das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner wertbildenden Merkmale von den Vergleichsgrundstücken oder den, den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden, Richtwertgrundstücken ab, so ist dieser Umstand i.d.R. „auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten“ zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Merkmale und damit Kriterien zur Einstufung des Bewertungsgrundstückes im Verhältnis zu den Vergleichs- oder Richtwertgrundstücken sind dabei insbesondere:

- der planungsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ)
- die Lage im Ort (Einflüsse auf die Ertragsfähigkeit bzw. den Wohnwert)
- Grundstücksform, Zuschnitt, Größe, Verwertbarkeit der Grundstücksfläche etc.

3.2 Wertansätze

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand 31.12.2016, weist für das Gebiet des Bakenbergs keinen Bodenrichtwert aus. Auch in früheren Richtwertkarten mit zurückliegenden Stichtagen ist aufgrund fehlender Kaufpreise kein Bodenrichtwert für das Gebiet ausgewiesen.

Insgesamt ist die Halbinsel Wittow durch ein vergleichsweise geringes Bodenwertniveau für Baulandflächen in gewachsenen Ortschaften geprägt. Dieser Umstand ist aus gutachterlicher Sicht vor allem in der abgelegenen Lage der Halbinsel zu sehen. Für die Ortschaft **Dranske** ist in oben genannter Bodenrichtwertkarte mit Stand 31.12. 2016 ein Richtwert in Höhe von **70,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 850 m² Grundstücksgröße) ausgewiesen.

Altenkirchen weist laut Bodenrichtwertkarte ein Bodenwertniveau in Höhe von **38,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 850 m² Grundstücksgröße) aus.

Für die Dorflagen werden folgende Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12. 2016 ausgewiesen (jeweils für baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Wohnbauflächen; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 1.000 m² Grundstücksgröße):

Kuhle:	34,- EUR/m²
Banz / Starrvitz:	30,- EUR/m²
Gramtitz:	30,- EUR/m²
Schwarbe:	30,- EUR/m²
Mattschow:	28,- EUR/m²
Varnkevitz:	30,- EUR/m²

Aufgrund der geringen Größe der Ortschaften muss aus gutachterlicher Sicht bereits teilweise von einem Baurecht nach § 35 BauGB (Außenbereich ausgegangen werden). Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Erschließung.

Für die neu geschaffenen Ferienhausgebiete werden innerhalb der Gemeinde Dranske vergleichsweise sehr hohe Bodenwerte gezahlt. Es ergeben sich zum Stichtag 31.12.2016 folgende Bodenrichtwerte für Sondergebiete (Sondergebiet Wochenendhausgebiet bzw. Sondergebiet Ferienhausgebiet):

Rehbergort (Bebauungsplan Nr. 15):	150,- EUR/m²
Goos (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5):	95,- EUR/m²
Lancken (Bebauungspläne Nr. 17 sowie Nr. 18 A/B):	150,- EUR/m²
Dranske, Wiesengrund (Bebauungsplan Nr. 12):	145,- EUR/m²

Für das in westlicher Richtung gelegene **Erholungsgebiet Kreptitzer Heide** (Bebauungsplan Nr. 14) wird zum Stichtag 31.12. 2016 ein Bodenrichtwert in Höhe von **85,- EUR/m²** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Sondergebiet Erholung; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 400 m² Grundstücksgröße) ausgewiesen.

Die vorweg aufgeführten Bodenwerte beziehen sich auf gewachsene Ortschaften (Baurecht nach § 34 BauGB – im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit überwiegender Wohnbebauung zu Dauerwohnzwecken) bzw. auf neu erschlossene Bebauungsgebiete (Baurecht nach § 30 BauGB – im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Sie sind hinsichtlich ihres planungsrechtlichen Entwicklungszustandes sowie der Art der baulichen Nutzung nicht mit dem Bewertungsstandort vergleichbar.

Mittels der vorweg aufgeführten Bodenrichtwerte lässt sich jedoch folgende Tendenz aufzeigen: Innerhalb der gewachsenen Ortschaften ergibt sich ein für die Halbinsel Wittow ein vergleichsweise geringes Bodenwertniveau. Lediglich für die Ortschaft Dranske ergibt sich aufgrund der Wasserlage ein etwas höheres Bodenwertniveau. In neu erschlossenen Bebauungsplangebieten an attraktiven Standorten (unmittelbare Nähe zu der offenen See) lassen sich hohe Kaufpreise für Baugrundstücke erzielen, welche sich im Bereich von 150,- EUR/m² bewegen (tlw. wurden auch höhere Kaufpreise realisiert).

Für Flächenaufkäufe von bestehenden **Campingplätzen** werden auf der Insel Rügen durchschnittlich **Kaufpreise** von etwa **3,- bis 6,- EUR/m²** erzielt. Entsprechend der vorliegenden Kaufpreise ergeben sich bei Standorten an der offenen See Kaufpreise im Bereich von 6,- EUR/m². Für Standorte in Boddenlagen fallen die Preise dagegen leicht ab. Es gilt anzumerken, dass aktuelle Kaufpreise für Campingplatzflächen für die Insel Rügen nicht vorliegen (Kaufpreise stammen aus den Jahren 2011 bis 2014).

Für einen **Caravanstellplatz** mit guten bis sehr guten Lageeigenschaften wurde auf der Insel Rügen ein aktueller Kaufpreis in Höhe von **18,28 EUR/m²** für eine rund 36.000 m² große Grundstücksfläche erzielt (Kaufpreis stammt aus 2017).

Für den betreffenden Standort am **Bakenberg** liegen nur eine sehr geringe Anzahl zeitnaher Kaufpreise vor. Für eine **direkt vergleichbare Grundstücksfläche** auf dem Gebiet des Bakenbergs wurde im Jahr 2013 ein Kaufpreis in Höhe von **31,50 EUR/m²** realisiert. Der Kaufpreis bezieht sich auf eine rund 1.700 m² große Grundstücksfläche. Die Fläche ist mit einem Bestandsgebäude bebaut (Gebäude im Eigentum des Erwerbers). Die Grundstücksfläche befindet sich in einer sehr guten, exponierten Lage (etwa 50 bis 100 m Entfernung zum Strand).

Weiterhin liegt ein Kauffall für eine Grundstücksfläche, welche mit einer **ehem. Verkaufseinrichtung eines Campingplatzes** in **Nonnevitz** bebaut ist, vor. Für die rund 1.700 m² große Grundstücksfläche wurde innerhalb des Kaufvertrages ein Bodenwert in Höhe von **27,89 EUR/m²** ausgewiesen. Der Kauffall stammt aus dem Jahr 2015.

Die beiden vorweg genannten Kaufpreise weisen direkt vergleichbare Lageeigenschaften sowie einen vergleichbaren Entwicklungszustand auf. Sie beziehen sich jedoch auf kleine Grundstücksfläche von etwa 1.700 m². Für größere Grundstücksflächen muss tendenziell von etwas geringeren Bodenwerten ausgegangen werden.

Es ergibt sich eine spürbare Preissteigerung gegenüber zurückliegenden Jahren. Innerhalb des bestehenden Verkehrswertgutachtens aus dem Jahr 2012 konnten zwei vergleichbare Kaufpreise aus dem Jahr 2003 (ehem. Kaufhalle eines Campingplatzes; Fläche etwa 1.500 m²) sowie dem Jahr 2006 (ehem. Gaststättengebäude; Fläche etwa 1.600 m²) recherchiert werden. Hierbei wurden Kaufpreise in Höhe von 20,- EUR/m² (Jahr 2003) bzw. 25,- EUR/m² (Jahr 2006) realisiert. Setzt man den Mittelwert dieser beiden Kaufpreise von 22,50 EUR/m² für das Modeljahr 2004,5 (Mittelwert zwischen 2003 und 2006) in das Verhältnis zu den beiden jüngeren Kaufpreisen (Mittelwert = 29,70 EUR/m²; mittlerer Zeitpunkt des Kaufvertrages = 2014), so ergibt sich eine **durchschnittliche Preissteigerung** von etwa **3,4 % pro Jahr**. Eine entsprechende Preissteigerung kann für den Zeitraum 2004 bis 2014 als plausibel angesehen werden.

Schließlich liegt noch ein Kaufvertrag für das **Feriendorf Bakenberg** (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1) aus dem Jahr 2015 vor. Hierbei wurde der Kaufvertrag in fünf Unterabschnitte gegliedert, welche bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als gesonderte Kaufpreise erfasst werden. Die Kaufpreise beziehen sich auf Grundstücksflächen zwischen rund 21.000 bis 35.000 m². Es wurden Kaufpreise zwischen 16,04 bis 26,73 EUR/m² registriert. Der Mittelwert liegt bei **21,42 EUR/m²**. Die Kaufpreise beziehen sich auf die Entwicklungsqualität von **Rohbauland**. Aufgrund der abweichenden planungsrechtlichen Entwicklungsqualität ist ein Rückgriff auf die vorliegenden Kaufpreise nicht sachgerecht.

Unter Würdigung der vorweg aufgeführten Kaufpreise ergibt sich zunächst ein durchschnittliches Bodenwertniveau von etwa 30,- EUR/m² für vergleichbare Standorte. Die Kaufpreise beziehen sich jeweils auf Gebäude, welche dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind und lediglich dem Bestandsschutz unterliegen. Hinsichtlich der Erschließungsqualität kann nur von einem teilerschlossenen bzw. erneuerungsbedürftigen Erschließungszustand ausgegangen werden. Das Maß der baulichen Nutzung kann für den Kauffall am Bakenberg mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,1 angenommen werden. Für den Kauffall in der Gemarkung Schwarbe (Ortsteil Nonnevitz) ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,35 bis 0,40 (genaue Grundfläche nicht bekannt).

Für eine Ableitung des Bodenwertes der Bewertungsflächen sind die vorweg genannten Kaufpreise aus gutachterlicher Sicht nicht hinreichend geeignet. Die Kaufpreise sind in ihrer Anzahl sehr gering. Weiterhin liegen sie zeitlich bereits 3 bzw. 5 Jahre zurück. Sie sind aber auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur tlw. mit dem Bewertungsstandort vergleichbar. Innerhalb der Bodenwertableitung wird daher auf die vorweg genannten Kaufpreise nicht zurückgegriffen.

3.3 Ableitung des Bodenwertes für Bauerwartungsland

Bestehendes Pachtzinsmodell

Im gegenwärtigen Zustand wird für die Ableitung des Pachtwertes der vorhandenen Bebauung eine unterschiedliche anteilige Grundstücksfläche zugeordnet. Den vorhandenen Bungalows wird eine ideelle Fläche von 105 m² zugeordnet. Für die verschiedenen Mehrzweckgebäude wird eine anteilige Grundstücksfläche von pauschal 200 m² zugrunde gelegt. Weiterhin wird für die verbleibenden Grundstücksflächen (Waldfläche) eine gesonderte Pacht erhoben.

Innerhalb dieses Gutachtens wird auf die derzeit bestehende Flächenzuordnung kein Bezug genommen. Die **Flächenzuordnung basiert** noch **auf** der **ehemaligen Zuordnung der Grundstücksflächen als Wald**. Nunmehr wurde für die drei Entwicklungsbereiche die Zuordnung als Waldfläche aufgegeben. Die betreffenden Bereiche wurden im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung umgewandelt.

Bei der Bodenwertableitung wird innerhalb dieses Gutachtens auf die neue Entwicklungsqualität von Bauerwartungsland Bezug genommen. Für die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes wurden in dem Rahmenplan Aussagen zum künftigen Maß der baulichen Nutzung getroffen. Auf diese Angaben wird innerhalb des Gutachtens Bezug genommen.

Vorgaben nach dem Rahmenplan

Innerhalb des rechtskräftigen Rahmenplanes für das Gebiet am Bakenberg wurden drei Entwicklungsbereiche, welche für eine höherwertigere touristische Nutzung ausgebaut werden können, dargestellt. Diese Bereiche wurden in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nachträglich als Sondergebiet Erholung aufgeführt. Nunmehr ist die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Umsetzung einer höherwertigeren baulichen Nutzung möglich. Es handelt sich somit bei diesen Entwicklungsbereichen um die Entwicklungsstufe von **Bauerwartungsland**. Für die Bereiche soll auftragsgemäß ein zonaler Bodenwert, bezogen auf die Basis von einem Quad-

ratmeter, abgeleitet werden. Dieser durchschnittliche, zonale Bodenwert wird im Anschluss entsprechend der unterschiedlichen Lageeigenschaften auf mehrere Wertzonen angepasst.

Für die drei Entwicklungsbereiche ergibt sich nach den Ausführungen des Rahmenplanes eine Flächengröße von etwa 30 Hektar (vgl. Seite 5, Teils II des Rahmenplans). Zur Sicherung des Baumbestandes wird sich planungsrechtlich lediglich ein sehr geringes Maß der baulichen Dichte realisieren lassen. Gemäß Rahmenplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 angezeigt (vgl. Seite 5, Teil II des Rahmenplans). Bei einer angenommenen Verteilung von etwa 18 Ferienhäusern je Hektar würde sich eine Gesamtkapazität von rund 540 Ferienhäusern realisieren lassen (vgl. Seite 5, Teil II des Rahmenplans). Innerhalb des Rahmenplans wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 65 m² angenommen (vgl. Seite 7, Teil II des Rahmenplans). Es würde sich folglich eine geringe Größe der Ferienhäuser ergeben. Zur Erzielung einer angemessenen Wohnfläche wird eine 1 ½ -geschossige Bauweise (1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss mit Dachneigung zwischen 40 bis 50 Grad) notwendig sein. So könnte eine Wohnfläche von etwa 75 bis 80 m² erreicht werden. Eine derartige Wohnfläche wird für eine touristische Nutzung eines Ferienhauses durch 4 bis 6 Personen als zeitgemäß und angemessen beurteilt.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Rahmenplans ergeben sich für die drei Entwicklungsbereiche folgende Kennzahlen:

- anteilige Flächengröße je Ferienhaus (inkl. Erschließungsflächen): ca. 555 m²
(300.000 m² ./ 540 Ferienhäuser = 555,56 m²)
- Maß der baulichen Nutzung: **Grundfläche je Ferienhaus = 65 m²**

Ableitung und Anpassung des Vergleichswertes

Für die Ableitung des Bodenwertes wurde durch den Gutachter eine Kaufpreisauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingeholt. Hiernach liegen für die Entwicklungsstufe von Bauerwartungsland für die Insel Rügen nur eine sehr geringe Anzahl zeitnaher Kaufpreise vor. Nach der Aussonderung von Kleinstflächen (Flächen unterhalb von 3.000 m² können nicht als klassische Flächenaufkäufe für ein zukünftiges Bebauungsplangebiet beurteilt werden) liegen für die Jahre 2016 und 2017 lediglich vier Kaufpreise vor. Hierbei beziehen sich zwei Kaufpreise auf die Stadt Garz. Es handelt sich hierbei um einen Flächenankauf für einen geplanten Sportplatz (Kaufpreise jeweils 3,18 EUR/m²). Ein weiterer Kaufpreis für ein 3.148 m² großes Grundstück bezieht sich auf die Ortschaft Gademow. Es handelt sich hierbei um einen Flächenaufkauf von sog. hausnahmen Gartenland (Hinterland). Es wurde ein Kaufpreis in Höhe von 9,31 EUR/m² realisiert. Auch dieser Kaufpreis bezieht sich nicht auf einen typischen Flächenaufkauf von Bauerwartungsland. Schließlich verbleibt lediglich ein **Kaufpreis** für eine 14.441 m² große Fläche in der Ortslage **Lauterbach** (Putbus). Es wurde ein Kaufpreis in Höhe von **23,54 EUR/m²** gezahlt. Dieser Kaufpreis kann als klassischer Flächenaufkauf von **Bauerwartungsland** beurteilt werden. In Bezug auf einen möglichen Endverkaufspreis im voll erschlossenen, baureifen Entwicklungszustand von 125,- bis 140,- EUR/m² (Schätzung des Sachverständigen) entspricht dies einer Kennzahl von 16,8 bis 18,8 %.

Entsprechend allgemeiner Erfahrungswerte aus Flächenaufkäufen in anderen Regionen kann die Wertigkeit von **Bauerwartungsland** grob in einer Spanne von etwa **15 bis 20 %** des Verkaufspreises von **baureifem Land** eingeordnet werden.

Direkte Vergleichspreise liegen zur Bewertung nicht in ausreichender Anzahl vor. Daher muss die Bodenwertableitung hilfsweise deduktiv durch Rückrechnung ausgehend von dem möglichen Bodenwertniveau im fiktiv voll erschlossenen und entwickelten Grundstückszustand (baureifes Land für Ferienhäuser) vorgenommen werden.

Hierfür wird der ausgewiesene Bodenrichtwert für das Bebauungsplangebiet Nr. 14 „**Erholungsgebiet Kreptitzer Heide**“ der Gemeinde Dranske als gut vergleichbar eingeschätzt. Der ausgewiesene Bodenrichtwert in Höhe von **85,- EUR/m²** bezieht sich auf folgende Grundstücksmerkmale: baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei; Sondergebiet Erholung; offene Bauweise; 1 Vollgeschoss; 400 m² Grundstücksgröße.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2016. Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes sowie dem Wertermittlungsstichtag liegt eine Zeitspanne von rund 1 ½ Jahren. Innerhalb dieser Zeitspanne muss von einer positiven konjunkturellen Entwicklung der Grundstückspreise ausgegangen werden. Der Bodenpreisindex des regionalen Gutachterausschusses ergibt für die Jahre 2012 bis 2016 eine durchschnittliche Steigerung der Bodenrichtwerte (über 80,- EUR/m²) von etwa 11 % pro Jahr. Ich halte daher im vorliegenden Fall eine Anhebung des ausgewiesenen Bodenrichtwertes um rund **15 %** für die zu erwartende **positive konjunkturelle Entwicklung** für marktgerecht.

Ausgangswert = Bodenrichtwert Kreptitzer Heide (Stand 31.12.2016)		85,00 EUR/m²
Zuschlag für positive konjunkturelle Entwicklung bei den Grundstückspreisen in guten Lagen	+ 15,0 %	+ 12,75 EUR/m ²

		97,75 EUR/m ²
zur Rundung		0,25 EUR/m ²
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert Erholungsgebiet Kreptitzer Heide		98,00 EUR/m²

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15. Es ergibt sich folglich eine bebaubare Grundstücksfläche von durchschnittlich 60 m² (bezogen auf die Flächengröße des Richtwertgrundstückes von 400 m²).

Bei einer Umrechnung des angepassten Bodenrichtwertes auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Kennzahl:

- Bodenrichtwert für Erholungsgebiet Kreptitzer Heide:	98,- EUR/m ²
- Flächengröße laut Richtwert:	x 400 m ²

- durchschnittlicher Kaufpreis nach Klassifizierung des Richtwertes:	39.200,- EUR
- maximal zulässige Grundfläche nach Festlegung B-Plan:	./. 60 m ²

- durchschnittlicher Kaufpreis bezogen auf die Kennzahl Grundfläche:	653,- EUR/m²

Für die Entwicklungsbereiche auf dem Bakenberg ergibt sich eine mögliche Grundfläche von maximal 65 m² (laut Vorgaben des Rahmenplanes). Bezogen auf dieses Maß der baulichen Nutzung würde sich folgender Bodenwertanteil je Ferienhaus ergeben:

- vorweg abgeleitete Kennzahl je Quadratmeter Grundfläche:	653,- EUR/m ²
- mögliche Grundfläche für Entwicklungsbereiche am Bakenberg:	x 65 m ²

- angenommener Kaufpreis je anteiliger Grundstücksfläche pro Ferienhaus:	42.445,- EUR

Gemäß den Vorgaben des Rahmenplanes ergibt sich eine anteilige Grundstücksfläche von etwa 555 m² je Ferienhaus (vgl. Seite 14 des Gutachtens). Diese Fläche beinhaltet auch die notwendigen Erschließungsflächen für die zukünftigen Bebauungsplangebiete (Straßen, Parkplätze, Gehwege etc.). Es ist zwar seitens der Rahmenplanung eine sparsame Erschließung gewünscht. Dennoch muss aus gutachterlicher Sicht mit einem Flächenverlust von etwa 20 % für die notwendige Erschließung des Gebietes gerechnet werden. Es ergibt sich folglich folgender angepasster Flächenanteil je Ferienhaus nach Abzug der möglichen Erschließungsflächen: 555 m² x 0,8 = 444 m². Bezogen auf diese Flächengröße ergibt sich nachfolgender möglicher Kaufpreis je Quadratmeter Grundstücksfläche:

- angenommener Kaufpreis je anteiliger Grundstücksfläche pro Ferienhaus:	42.445,- EUR
- anteilige Flächengröße je Ferienhaus (ohne Erschließungsflächen):	./ 444 m ²

	95,60 EUR/m ²
	- 0,60 EUR/m ²

zur Rundung:	
- angenommener Kaufpreis je Quadratmeter Grundstücksfläche:	95,00 EUR/m²

Dieser vorweg abgeleitete mögliche Kaufpreis wird in seiner Höhe als angemessen und plausibel eingeschätzt. Er wurde auf der Basis des Bodenrichtwertes eines vergleichbaren Bebauungsplangebietes unter Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung angepasst. Der abgeleitete Bodenwert wird nachfolgend für die Herleitung eines möglichen Bodenwertes im deduktiven Verfahren herangezogen.

Anpassung des Vergleichswertes an die vorhandene Entwicklungsstufe von Bauerwartungsland

Ausgangswert = vorweg abgeleiteter Bodenwert	95,00 EUR/m²
abzüglich Wertanteil für Erschließungsbedarf (innere Erschließung erforderlich; Kostenansatz in Anlehnung an Erschließungskosten vergleichbarer Bebauungsplangebiete)	- 40,00 EUR/m²
geordnetes, erschließungsbeitragspflichtiges Rohbauland	55,00 EUR/m ²
abzüglich Wertanteil für Bodenordnung, Erschließungsflächen, Pkw-Stellplatzflächen, Gehwege etc. – 1/5 Flächenabzug	- 11,00 EUR/m²
ungeordnetes, erschließungsbeitragspflichtiges Rohbauland	44,00 EUR/m ²
abzüglich Wertanteil für Planungskosten – rund 15 % Abzug (./ 1,15)	- 5,74 EUR/m²
Bodenwert unmittelbar vor Rechtskraftwerdung eines Bebauungsplanes	38,26 EUR/m ²
abgezinst um 10 Jahre angenommene Wartezeit bis zur durchschnittlichen Überplanung der Entwicklungsbereiche mittels einer verbindlichen Bauleitplanung bei einem Zinssatz von 4,5 %, Diskontierungsfaktor q^{-n} ($q = 1,045$; $n = 10$ Jahre)	x 0,6439
	24,64 EUR/m ²
<p>Der vorweg abgeleitete Bodenwert ist abschließend um einen Abschlag für das bestehende Planungsrisiko (Umwandlung in Baulandqualität), die Finanzierungskosten sowie für Unvorhergesehenes abzumindern. Dieser Abschlag liegt üblicher Weise in einer Spanne zwischen 15 bis 20 %. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einer Vielzahl von Bungalowgebäuden ein hohes Risiko in der tatsächlichen Realisierbarkeit der Vorgaben des Rahmenplanes gesehen (Schwierigkeiten durch Bestandsgebäude sowie Vielzahl unterschiedlicher Gebäudeeigentümer). Es wird daher ein Abschlag in Höhe von 20 % für notwendig erachtet. Es ergibt sich somit folgender angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:</p>	
abzüglich Abschlag für Risiko u.a. in Höhe von 20,0 %	- 4,93 EUR/m²
	19,71 EUR/m ²
zur Rundung	0,29 EUR/m ²
angepasster Bodenwert der Bewertungsfläche	20,00 EUR/m²

Plausibilitätsprüfung

Der vorweg abgeleitete Bodenwert in Höhe von 20,- EUR/m² entspricht rund **21,1 %** des angenommenen **Bodenwertes** im fiktiv **baureifen und voll erschlossenen Entwicklungszustandes**. Diese Kennzahl liegt innerhalb der marktüblichen Spannbreite der Kaufpreise für die Entwicklungsstufe von Bauerwartungsland.

So weist der Grundstücksmarktbericht 2017 der **Landeshauptstadt Schwerin** für die Entwicklungsstufe von Bauerwartungsland eine **Kennzahl** von **17 % des Baulandwertes** aus (Spanne aus 42 Kauffällen = 7 bis 25 %). Der Grundstücksmarktbericht 2017 der **Hansestadt Rostock** weist für Bauerwartungsland eine durchschnittliche **Kennzahl** von **30 % des Baulandwertes** aus (bezogen auf das Jahr 2016; Durchschnittswert aus 4 Kauffällen). Innerhalb des Grundstücksmarktberichtes 2017 des **Landkreises Rostock** wird für die Entwicklungsstufe von Bauerwartungsland eine durchschnittliche **Kennzahl** in Höhe von **20 % des Bodenrichtwertes** ausgewiesen.

Der zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Vorpommern-Rügen hat derartige Kennzahlen bisher noch nicht veröffentlicht.

3.4 zonale Anpassung des Bodenwertes

Unter Abschnitt 3.3 wurde ein durchschnittlicher Bodenwert für die Grundstücksflächen, welche innerhalb der Entwicklungsbereiche des Rahmenplanes liegen, abgeleitet. Nachfolgend wird dieser Durchschnittswert an die abweichenden Lageeigenschaften der Bewertungsflächen angepasst. Es wird diesbezüglich auf den Lageplan in der Anlage 5.4 verwiesen.

Der abgeleitete Bodenwert kann auch für die Gebäude, welche lediglich dem Bestandsschutz unterliegen, herangezogen werden. Der Bodenwert gilt für diese Gebäude lediglich bis zur Aufrechterhaltung des Bestandsschutzes. Der vorhandenen Bebauung ist eine angemessene anteilige Grundstücksfläche zuzuordnen. Diese Zuordnung kann im Rahmen dieses Gutachtens aufgrund der abweichenden räumlichen Ordnung der Bestandsgebäude in der Örtlichkeit nicht erfolgen.

Auf eine gesonderte Bodenwertableitung für sog. Rückbauflächen (Grundstücksflächen, welche mit Bungalowgebäuden bebaut sind die einem zukünftig geplanten Rückbau unterliegen) sowie bebaute Grundstücksflächen im Waldabstandsbereich nach § 20 Landeswaldgesetz M-V (sog. „Pufferzonen“ laut Rahmenplan) kann verzichtet werden.

Für Grundstücksflächen, welche mit Bungalowgebäuden bebaut sind, die zum Bewertungsstichtag augenscheinlich bereits zu Dauerwohnzwecken genutzt wurden, wird ein gesonderter Bodenwert abgeleitet.

Zone I (Lage innerhalb des 50 m Küstenbereiches)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe an der offenen See verfügen die vorhandenen Bestandsgebäude über besondere Lageeigenschaften. Es ergibt sich von diesem Standort häufig eine direkte Aussicht auf das Wasser.

Unter Würdigung der besonderen Lageeigenschaften (direkte Wasserlage) sind die betreffenden Grundstücksflächen über den Zeitraum der Aufrechterhaltung des Bestandsschutzes spürbar höherwertiger, als ein durchschnittlicher Standort innerhalb eines Entwicklungsbereiches. Es wird daher eine **Anhebung** des durchschnittlichen Bodenwertniveaus **um 100 %** für angemessen und marktgerecht erachtet. Es ergibt sich somit folgender angepasster Bodenwert für die Zone I:

durchschnittlicher Bodenwert im Entwicklungsbereich:		20,- EUR/m ²
Zuschlag für Bodenwertzone I:	+ 100,0 %	+ 20,- EUR/m ²

angepasster Bodenwert für Zone I:		40,- EUR/m²
		=====

Zone II (Lage zwischen 50 m bis 100 m von der Küstenlinie)

Die Grundstückflächen im Bereich von 50 bis 100 m Entfernung von der Küstenlinie verfügen aufgrund ihrer Nähe zu der offenen See über eine leicht überdurchschnittliche Lageeigenschaft. Es wird daher eine **Anhebung** des durchschnittlichen Bodenwertniveaus **um 20 %** für angemessen und marktgerecht erachtet. Es ergibt sich somit folgender angepasster Bodenwert für die Zone II:

durchschnittlicher Bodenwert im Entwicklungsbereich:		20,- EUR/m ²
Zuschlag für Bodenwertzone II:	+ 20,0 %	+ 4,- EUR/m ²
angepasster Bodenwert für Zone II:		24,- EUR/m²

Zone III (durchschnittliche Lage)

Der Zone III liegt die Bodenwertableitung des Abschnittes 3.3 zugrunde. Auf eine gesonderte Anpassung des abgeleiteten Bodenwertes kann daher verzichtet werden.

durchschnittlicher Bodenwert im Entwicklungsbereich:		20,- EUR/m ²
Zuschlag / Abschlag für Bodenwertzone III:	+/- 0 %	+/- 0,- EUR/m ²
angepasster Bodenwert für Zone III:		20,- EUR/m²

Zone IV (Lage bis 50 m von einer asphaltierten Durchgangsstraße)

Die Grundstücksflächen, welche sich in der unmittelbaren Nähe zu den asphaltierten Durchgangsstraßen am südlichen Grenzbereich des Bewertungsstandortes bzw. dem Grenzbereich zwischen der Flur 10 und Flur 11 befinden, sind in ihrer Lagegunst schlechter zu beurteilen, als ein durchschnittlicher Standort innerhalb des Entwicklungsbereiches. Es ergibt sich eine erhöhte Lärmbelastung sowie eine erhöhte Einsehbarkeit. Es wird daher eine **Absenkung** des durchschnittlichen Bodenwertniveaus **um 20 %** für angemessen und marktgerecht erachtet. Es ergibt sich somit folgender angepasster Bodenwert für die Zone IV:

durchschnittlicher Bodenwert im Entwicklungsbereich:		20,- EUR/m ²
Abschlag für Bodenwertzone IV:	- 20,0 %	- 4,- EUR/m ²
angepasster Bodenwert für Zone IV:		16,- EUR/m²

Zone V (Dauerwohnen bzw. saisonales Wohnen – 1. oder 2. Wohnsitz)

In geringen Teilbereichen des Bewertungsgebietes werden die Bungalows zu dauerhaftem Wohnen genutzt. Hierbei werden die Bungalows tlw. ganzjährig zu Dauerwohnzwecken oder aber lediglich saisonal dauerhaft genutzt. Die Dauerwohnnutzung wird geduldet, obwohl es sich bei den Bestandsgebäuden lediglich um Ferienbungalows handelt (saisonale Nutzung zur gewerblichen Vermietung an wechselnde Personen – kein Dauerwohnen).

Der tatsächliche Nutzwert für die Gebäudeeigentümer, welche die Bungalows zu Dauerwohnzwecken nutzen, ist höher als bei der ortsüblichen Nutzung zu Ferienwohnzwecken. Für die betreffenden Nutzer ist eine zukünftige Überplanung der gepachteten Grundstücksflächen von untergeordnetem Interesse, da bereits zum Stichtag eine intensive Nutzung der gepachteten Grundstücksflächen stattfindet.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung zu Dauerwohnzwecken handelt es sich bei den betreffenden Grundstücksflächen quasi bereits um Bauland. Eine hinreichende Erschließung ist für die betreffenden Flächen gegeben.

Unter Würdigung der abweichenden tatsächlichen Entwicklungsqualität (Bauland anstatt Bauerwartungsland) wird zunächst ein Wertfaktor von 5,0 für die höherwertigere Nutzung für angemessen erachtet (vgl. Seite 14 des Gutachtens – Einstufung von Bauerwartungsland mit etwa 20 % des Bodenwertes von baureifem Land). Aufgrund des eingeschränkten Baurechtes (Gebäude genießen derzeit nur Bestandsschutz mit stark eingeschränkter baulicher Erweiterungsmöglichkeit) ist die Einstufung als vollwertiges Bauland nicht gerechtfertigt. Es wird daher im Anschluss eine Absenkung des Baulandwertes um 20 % für die eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit als marktgerecht beurteilt.

durchschnittlicher Bodenwert im Entwicklungsbereich (aus Seite 17):		20,- EUR/m ²
Wertfaktor für vorliegende Baulandqualität:		x 500 %

angepasster Bodenwert für Baulandqualität:		100,- EUR/m ²
Abschlag für eingeschränktes Baurecht:	- 20,0 %	- 20,- EUR/m ²

angepasster Bodenwert für Zone V:		80,- EUR/m²
		=====

Anmerkung zum Bodenwert für Zone V:

Die vorweg durchgeführte Bodenwertableitung bezieht sich auf etwa 7 Pachtflächen mit einer Flächengröße von 720 bis 1.000 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rund 830 m². Somit würde sich ein Bodenwert von rund 66.000,- EUR ergeben (830 m² x 80,- EUR/m² = 66.400,- EUR). Der Bodenwert von insgesamt 66.000,- EUR wird als Grenzwert für eine angemessene Ableitung eines grundstücksbezogenen Bodenwertes gesehen. Bei einer spürbaren Überschreitung dieses Bodenwertes ergibt sich ein Missverhältnis zwischen der absoluten Höhe des Bodenwertes sowie dem tatsächlichen wohnwirtschaftlichen Nutzwert des Bungalows (meist nur kleinere Bungalows mit geringen Abmessungen).

3.4 Ableitung des Bodenwertes für Waldflächen

Die verbleibenden Grundstücksflächen des Eigentümers, welche nicht als Bauerwartungsland eingestuft werden können und auch nicht zu der Umgriffsfläche eines Gebäudes, welches lediglich dem Bestandsschutz unterliegt, zählt sind als reine Waldflächen zu beurteilen. Eine bauliche Entwicklung dieser Flächen ist laut Rahmenplan nicht vorgesehen.

In der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 15.05.2018 wurden die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen innerhalb des Landkreises Vorpommern-Rügen zum Stichtag 31.12.2017 beschlossen. Hiernach ergibt sich für die Insel Rügen für **Waldflächen** ein **Bodenrichtwert** in Höhe von **0,55 EUR/m²** (Stand 31.12.2017).

Zum Stichtag 31.12.2016 wurde für die Insel Rügen ein Bodenrichtwert in Höhe von 0,48 EUR/m² ausgewiesen. Es ergibt sich somit eine Preissteigerung von 14,6 % zwischen den Jahren 2016 und 2017. Eine vergleichbare Entwicklung lässt sich für die Festlandregion des Landkreises Vorpommern-Rügen feststellen (Bodenrichtwert zum 31.12.2016 = 0,68 EUR/m²; Bodenrichtwert zum 31.12.2017 = 0,83 EUR/m²; Preissteigerung = 22,1 %). Es lässt sich, wie auch bei Acker und Grünland, eine spürbare Preissteigerung bei den Bodenrichtwerten für Waldflächen feststellen. Daher ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2017 konjunkturell anzupassen. Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen halte ich für das Jahr 2018 eine Preissteigerung von etwa 15 % pro Jahr für realistisch. Zum aktuellen Wertermittlungsstichtag 01.06.2018 wird daher ein konjunktureller Zuschlag in Höhe von 6,25 % vorgenommen (15 % pro Jahr ./ 12 Monate = 1,25 % pro Monat x 5 Monate = 6,25 %). Es ergibt sich somit folgender konjunkturell angepasster Bodenrichtwert für reine Waldflächen:

Bodenrichtwert Waldflächen (Insel Rügen) zum Stichtag 31.12.2017	0,55 EUR/m ²
Zuschlag für positive konjunkturelle Entwicklung + 6,25 %	0,03 EUR/m ²

konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	0,58 EUR/m²

Unter Würdigung des konjunkturell angepassten Bodenrichtwertes wird ein Bodenwertansatz in Höhe von rund 0,60 EUR/m² für die reinen Waldflächen als angemessen und marktgerecht beurteilt.

konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	0,58 EUR/m ²
zur Rundung	0,02 EUR/m ²

Bodenwert für reine Waldflächen:	0,60 EUR/m²
	=====

4.0 ZUSAMMENSTELLUNG

Auftragsgemäß sollte für die Grundstücksflächen des ehem. „Betriebserholungsgebiets Bakenberg“, welche sich im Eigentum des Auftraggebers befinden, verschiedene zonale Bodenwerte abgeleitet werden. Anlass für die Bewertung ist die geplante Vergabe von Erbbaurechten an die derzeitigen Pächter. Es besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen waren nicht Gegenstand dieser Bewertung.

Innerhalb des Gutachtens wurde zunächst für die Entwicklungsbereiche des Rahmenplanes (im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung dargestellt) ein durchschnittlicher Bodenwert auf der Flächeneinheit von einem Quadratmeter abgeleitet. Dieser durchschnittliche Bodenwert wurde entsprechend der örtlichen Lageeigenschaften in vier Wertzonen unterteilt. Weiterhin wurde ein gesonderter Bodenwert für die Grundstücksflächen, welche augenscheinlich zu Dauerwohnzwecken genutzt werden, abgeleitet. Es ergeben sich somit insgesamt 5 Wertzonen, welche auch für die vorhandenen Bungalowgebäude, die lediglich dem Bestandsschutz unterliegen, herangezogen werden können.

Die vorweg durchgeführte Bodenwertableitung hat zu nachfolgenden Ergebnissen geführt. Hinsichtlich der visuellen Zuordnung der unterschiedlichen Wertzonen wird auf die Anlage 5.5 des Gutachtens verwiesen.

- Zone I (Lage innerhalb des 50 m Küstenbereiches):	40,00 EUR/m²
- Zone II (Lage zwischen 50 m bis 100 m von der Küstenlinie):	24,00 EUR/m²
- Zone III (durchschnittliche Lage):	20,00 EUR/m²
- Zone IV (Lage bis 50 m von einer asphaltierten Durchgangsstraße):	16,00 EUR/m²
- Zone V (Dauerwohnen bzw. saisonales Wohnen – 1. oder 2. Wohnsitz):	80,00 EUR/m²
- Bodenwert für reine Waldflächen:	0,60 EUR/m²

Die vorweg aufgeführten Bodenwerte beziehen sich lediglich auf die im Rahmenplan ausgewiesenen Entwicklungsbereiche (im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung dargestellt) sowie die mit den vorhandenen Bestandsgebäuden bebauten Grundstücksflächen. Diesen Teilflächen ist eine anteilige Grundstücksfläche zuzuordnen (hierauf wurde innerhalb des Gutachtens verzichtet). Die reinen Waldflächen, welche sich ebenfalls im Eigentum des Auftraggebers befinden, sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

Die vorliegende Bodenwerteinschätzung basiert auf den angegebenen Wertermittlungsstichtag sowie dem zum Stichtag maßgeblichen Bauplanungsrecht. Die bereits teilweise erfolgte Überplanung eines Teils der Bewertungsflächen (Bebauungsplan Nr. 21 „Min Herzing“ der Gemeinde Dranske) wurde innerhalb des Gutachtens nicht berücksichtigt, da die Überplanung auf Kosten des Eigentümers der Ferienwohnanlage „Min Herzing“ realisiert wurde.

Für die Gebäude, welche lediglich dem Bestandsschutz unterliegen, kann der ermittelte Bodenwert nur für die Zeitdauer der Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzung herangezogen werden. Bei der Aufgabe des Bestandsschutzes oder ggf. eines Rückbaus der betreffenden Gebäude ist der Bodenwert für diese Teilflächen nicht mehr gültig. Gleiches gilt für die Gebäude, bei welchen der Bestandsschutz bereits zum Wertermittlungsstichtag erloschen war.

Unter Berücksichtigung der vorweg getroffenen Ausführungen wurden die Verkehrswerte (Marktwerte) der tlw. bebauten Grundstücksflächen innerhalb des ehem. „Betriebserholungsgebiets Bakenberg“, welche sich im Eigentum des Auftraggebers befinden, ohne die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag ermittelt auf:

Zone I

(Lage innerhalb des 50 m Küstenbereiches)

40,- EUR/m²

(in Worten: vierzig Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche)

Zone II

(Lage zwischen 50 m bis 100 m von der Küstenlinie)

24,- EUR/m²

(in Worten: vierundzwanzig Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche)

Zone III

(durchschnittliche Lage)

20,- EUR/m²

(in Worten: zwanzig Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche)

Zone IV

(Lage bis 50 m von einer asphaltierten Durchgangsstraße)

16,- EUR/m²

(in Worten: sechzehn Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche)

Zone V

(Dauerwohnen bzw. saisonales Wohnen – 1. oder 2. Wohnsitz)

80,- EUR/m²

(in Worten: achtzig Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche)

reine Waldflächen

0,60 EUR/m²

(in Worten: sechzig Eurocent je Quadratmeter Grundstücksfläche)

Stralsund, den 18. Juli 2018

[Lohmann]