

Bodenrichtwertkarte 2018

für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Landkreis Vorpommern-Greifswald



**Mecklenburg
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Vorpommern-Greifswald

Bodenrichtwerte

Landkreis Vorpommern- Greifswald

Ermittlungsstichtag : **31.12.2017**

Beschlussfassung : **15.02.2018**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Vorpommern- Greifswald

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Vorpommern- Greifswald
Friedrich- Loeffler- Straße 8
17489 Greifswald

Telefon: 03834/ 8760 3403
Telefax: 03834/ 8760 9097

E- Mail gutachterausschuss@kreis-vg.de
Internet: www.kreis-vg.de

Sprechzeiten: Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr

Gebühr: 50,00 €

Druck: Kreisverwaltung, Landkreis Vorpommern- Greifswald

Foto Deckblatt: Kreisverwaltung, Landkreis Vorpommern- Greifswald

Die Bodenrichtwertkarte ist urheberrechtlich geschützt (§ 53 Urheberrechtsgesetz in der jeweils geltenden Fassung). Nachdruck, Vervielfältigungen und auch der auszugsweise Nachdruck, sowie Auskünfte sind streng untersagt und obliegen nur dem Herausgeber.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Beschluss des Gutachterausschusses | 4 |
| 2 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte | 5 |
| 2.1 | Gesetzliche Bestimmungen | 5 |
| 2.2 | Begriffsdefinition | 5 |
| 2.3 | Darstellung | 5 |
| 3 | Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft | 7 |
| 4 | Bodenpreisindexreihen | 9 |
| 4.1 | Preisentwicklung Ackerland | 9 |
| 4.2 | Preisentwicklung Grünland | 10 |
| 4.3 | Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen | 10 |
| 5 | Einflussgrößen und Anpassungsfaktoren | 11 |
| 5.1 | Anpassungsfaktoren Ackerzahl | 11 |
| 6 | Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen | 12 |
| 6.1 | Bestandspachten | 12 |
| 6.2 | Neuverpachtungen | 12 |
| 7 | Bodenrichtwertkarte | 13 |

1 Beschluss des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 für seinen Zuständigkeitsbereich die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), in Verbindung mit der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V) - vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V S. 441) für den Stichtag 31.12.2017 ermittelt.

gez. Burkhard Preißler
- Vorsitzendes Mitglied -

2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

2.1 Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Wertermittlungstichtag 31.12.2017 ermittelt.

2.2 Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

2.3 Darstellung

Die Darstellung der Bodenrichtwerte richtet sich nach den Vorgaben der Anlage 2 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011 (Nr. 24, S. 597). Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

| | | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 2,00 LF (0001) | | Bodenrichtwert | | Entwicklungszustand | | Zonennummer | |
| A 36 f50.000 | | 2,00 | LF | (0001) | | | |
| A | | 36 | | f50.000 | | | |
| Art der Nutzung | Ergänzung zur Art der Nutzung | Ackerzahl | Grünlandzahl | Grundstückstiefe | Grundstücksbreite | Grundstücksfläche | weitere Merkmale |
| | | Bewertung der Bodenschätzung | | | | | |

| Bodenrichtwert | |
|----------------------------|---|
| ... | Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter |
| Entwicklungszustand | |
| LF | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft |
| Art der Nutzung | |
| LW | landwirtschaftliche Fläche |
| A | Acker |
| GR | Grünland |
| EGA | Erwerbsgartenanbaufläche |
| SK | Anbaufläche für Sonderkulturen |
| WG | Weingarten |
| KUP | Kurzumtriebsplantagen/ Agroforst |
| UN | Unland, Geringstand, Bergweide, Moor |
| F | Forstwirtschaftliche Fläche |

| Ergänzung zur Art der Nutzung | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| OG | Obstanbaufläche |
| GEM | Gemüseanbaufläche |
| BLU | Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche |
| BMS | Baumschulfläche |
| SPA | Spargelanbaufläche |
| HPF | Hopfenanbaufläche |
| TAB | Tabakanbaufläche |
| FL | Weingarten in Flachlage |
| HL | Weingarten in Hanglage |
| STL | Weingarten in Steillage |

| Bewertung der Bodenschätzung | |
|-------------------------------------|--------------|
| ... | Ackerzahl |
| ... | Grünlandzahl |

| Angaben zum Grundstück | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| t... | Grundstückstiefe in Metern |
| b... | Grundstücksbreite in Metern |
| f... | Grundstücksfläche in Quadratmetern |

3 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden ausschließlich Kauffälle berücksichtigt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind und die nicht auf der Grundlage des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz abgeschlossen wurden. Darüber hinaus wurden nur die Kauffälle berücksichtigt, die nachfolgenden Bedingungen (Auswertungsmodell) erfüllt haben:

Tabelle 1: Auswertungsmodell Flächen der Land- und Forstwirtschaft

| Eigenschaft/ Nutzungsart | Ackerland | Grünland | Wald |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Fremdnutzungsanteil ¹ | < 10% | < 10% | < 10% |
| Mindestgröße | >5.000m ² | >3.000m ² | >3.000m ² |
| Überwiegende Nutzungsart | Ackerland | Grünland | Wald |
| Berichtsjahre | 2015 – 2017 | 2015 – 2017 | 2015 – 2017 |

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern- Greifswald hat in seiner Sitzung am **15.02.2018** die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Bodenrichtwerte für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft für den Stichtag **31.12.2017** ermittelt.

Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland, Durchschnittspreise für Waldflächen inkl. Bestand

Tabelle 2: Bodenrichtwerte Landwirtschaft LKVG

| Zonenbezeichnung | BRW Ackerland | Ø Ackerzahl | BRW Grünland | Ø Grünlandzahl | Ø Wert für Wald inkl. Bestand ² |
|------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|----------------|--|
| 1 – Landhagen | 2,25 €/m ² | 37 | 0,86 €/m ² | 36 | 0,40 €/m ² |
| 2 – Lubmin | 1,85 €/m ² | 33 | 0,83 €/m ² | 30 | 0,48 €/m ² |
| 3 – Zinnowitz | 1,45 €/m ² | 23 | 0,55 €/m ² | 29 | 0,43 €/m ² |
| 4 – Züssow | 1,95 €/m ² | 38 | 0,67 €/m ² | 38 | 0,33 €/m ² |
| 5 – Ziethen | 1,85 €/m ² | 32 | 0,63 €/m ² | 33 | 0,47 €/m ² |
| 6 – Usedom | 1,40 €/m ² | 34 | 0,77 €/m ² | 33 | 0,30 €/m ² |
| 7 – Benz | 1,55 €/m ² | 23 | 0,55 €/m ² | 30 | 0,50 €/m ² |
| 8 – Krien | 2,05 €/m ² | 41 | 0,85 €/m ² | 39 | 0,37 €/m ² |
| 9 – Spantekow | 1,95 €/m ² | 34 | 0,94 €/m ² | 37 | 0,39 €/m ² |

¹ Der OGAA hat mit Beschluss 2013/04 vom 20.11.2013 als verbindlichen Standard festgelegt, dass ein Fremdnutzungsanteil von 10% in einer Nutzungsart zulässig ist und dieser Anteil bei der Bildung des Vergleichsfaktors (€/m²) zu vernachlässigen ist.

² Waldflächen mit Baumbestand und ohne Nutzungsänderung

| Zonenbezeichnung | BRW Ackerland | Ø Ackerzahl | BRW Grünland | Ø Grünlandzahl | Ø Wert für Wald incl. Bestand ³ |
|------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|----------------|--|
| 10 – Ducherow | 1,65 €/m ² | 37 | 0,77 €/m ² | 38 | 0,49 €/m ² |
| 11 – Loitz | 2,15 €/m ² | 40 | 0,60 €/m ² | 36 | 0,33 €/m ² |
| 12 – Jarmen | 2,85 €/m ² | 41 | 0,72 €/m ² | 40 | 0,30 €/m ² |
| 13 – Torgelow | 0,68 €/m ² | 20 | 0,48 €/m ² | 31 | 0,36 €/m ² |
| 14 – Pasewalk | 1,70 €/m ² | 40 | 0,67 €/m ² | 35 | 0,30 €/m ² |
| 15 – Penkun | 1,80 €/m ² | 38 | 0,78 €/m ² | 28 | 0,64 €/m ² |
| 16 – Strasburg | 2,60 €/m ² | 43 | 0,86 €/m ² | 38 | 0,44 €/m ² |

Durchschnittspreise für Öd- und Unland, Wasserflächen⁴, Waldflächen
zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2017

| Zonenbezeichnung | Ø Wert für Öd- und Unland | Ø Wert für Wasserflächen (Gräben, Sölle) | Ø Wert für Waldboden, ohne Baumbestand |
|---------------------------------|---------------------------|--|--|
| Landkreis Vorpommern-Greifswald | 0,29 €/m ² | 0,23 €/m ² | 0,15 €/m ² |

³ Waldflächen mit Baumbestand und ohne Nutzungsänderung

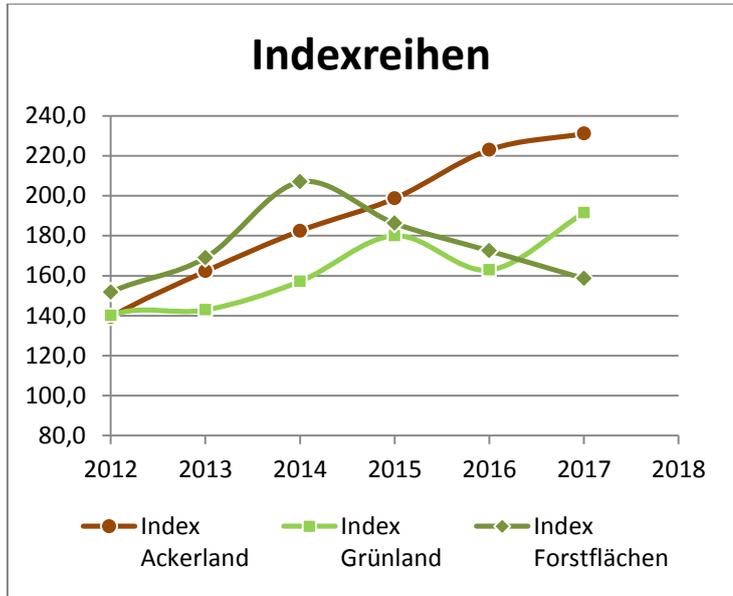
⁴ Für Öd-, Unland und Wasserflächen wurde auf Grund der geringen Anzahl von Kaufpreisen jeweils ein Durchschnittswert für den gesamten Landkreis ermittelt

4 Bodenpreisindexreihen

Nachfolgend sind die Indexreihen für Ackerland, Grünland und Forstflächen abgebildet und zusammen im nebenstehenden Diagramm dargestellt. Anhand der Indexreihen kann die Preisentwicklung für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Vorpommern-Greifswald beurteilt werden. Die Indexreihen ermöglichen u. a. die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Wertermittlungsstichtage.

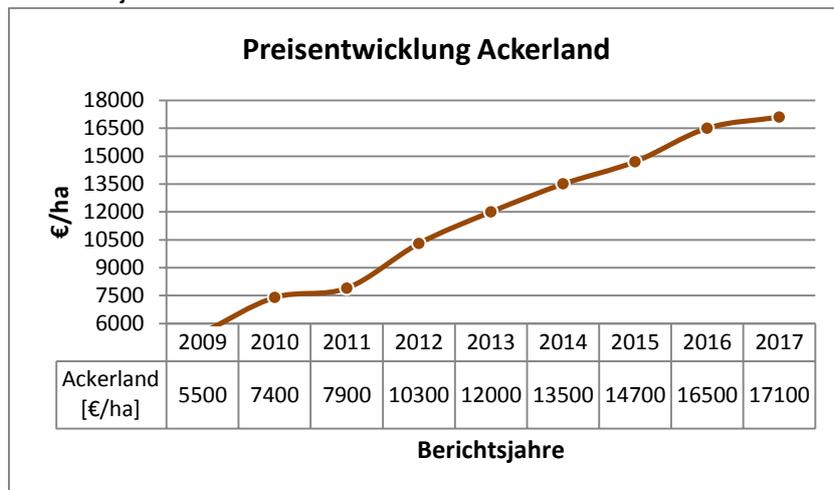
Tabelle 3: Indexreihen Landwirtschaft LKVG

| Jahre Stichtag (01.07.) | Index Ackerland | Index Grünland | Index Forstflächen |
|-------------------------|-----------------|----------------|--------------------|
| 2009 | 74,3 | 94,3 | 96,6 |
| 2010 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2011 | 106,8 | 105,7 | 124,1 |
| 2012 | 139,2 | 140,0 | 151,7 |
| 2013 | 162,2 | 142,9 | 169,0 |
| 2014 | 182,4 | 157,1 | 206,9 |
| 2015 | 198,6 | 180,0 | 186,2 |
| 2016 | 223,0 | 162,9 | 172,4 |
| 2017⁵ | 231,1 | 191,4 | 158,6 |



4.1 Preisentwicklung Ackerland

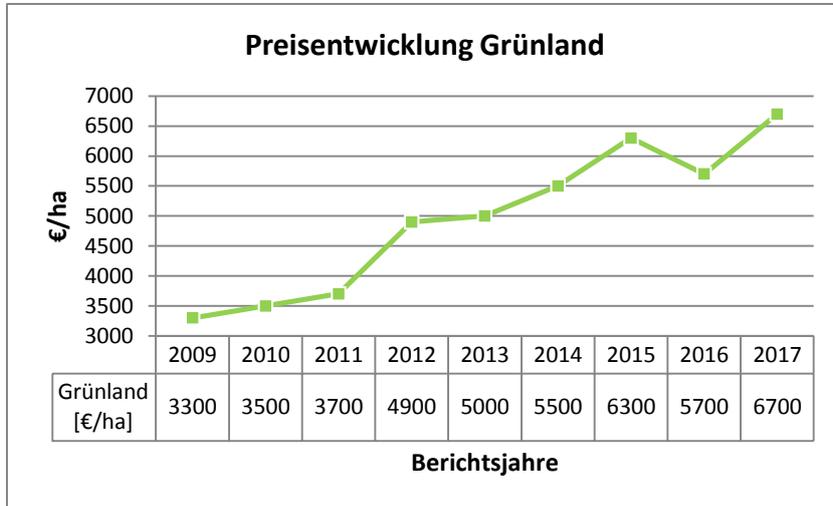
Die Preise für Ackerland sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Im Berichtsjahr 2017 stiegen die Ackerlandpreise im Kreisdurchschnitt um ca. +3,6% gegenüber dem Vorjahr 2016.



⁵ Die Indexzahlen werden als Jahresmittelwerte (01.07.) aus dem vorhandenen Kaufpreismaterial des gesamten Landkreises abgeleitet.

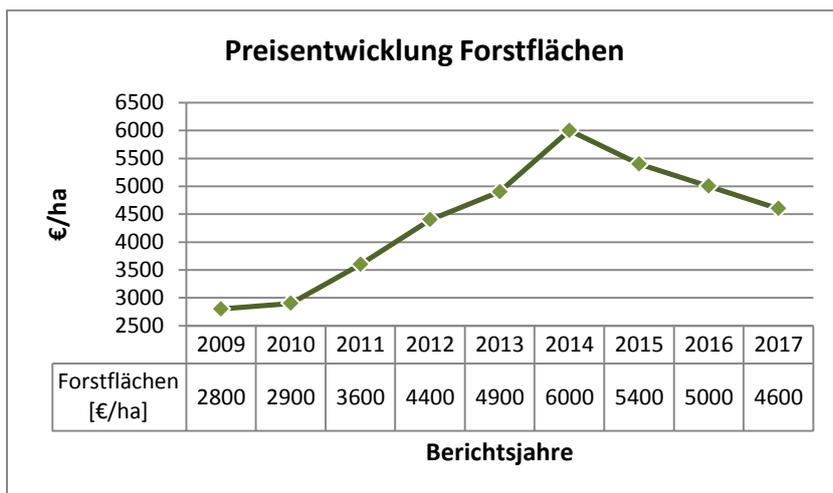
4.2 Preisentwicklung Grünland

Die Preise für Grünland sind im zurückliegenden Berichtsjahr deutlich gestiegen. Im Berichtsjahr 2017 stiegen die Preise im Landkreis durchschnittlich um ca. +17,5% gegenüber dem Vorjahr 2016.



4.3 Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Berichtsjahr 2017 durchschnittlich um -8% gefallen. Damit liegen die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Landkreis durchschnittlich wieder auf dem Niveau des Jahres 2013. Die in der nachfolgenden Abbildung ausgewiesenen Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen beinhalten, neben einem Wertanteil für Grund und Boden, auch einen Anteil für den Aufwuchs.



5 Einflussgrößen und Anpassungsfaktoren

In einer vom Gutachterausschuss durchgeführten Kaufpreisanalyse wurde untersucht, welche Grundstücksmerkmale einen wertbestimmenden Einfluss auf den Kaufpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen haben und wie groß dieser Einfluss ist. Eine Übersicht der untersuchten Einflussgrößen und ihrer Wertrelevanz ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

| Einflussgröße | Ackerland | Grünland | Forstflächen |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Kaufzeitpunkt | wertrelevant | wertrelevant | wertrelevant |
| Grundstücksgröße | nicht wertrelevant | nicht wertrelevant | nicht wertrelevant |
| Lage | wertrelevant | wertrelevant | wertrelevant |
| Ackerzahl | wertrelevant | --- | --- |
| Grünlandzahl | --- | nicht wertrelevant | --- |

- Kaufzeitpunkt - Für eine zeitliche Anpassung bei Kaufzeitpunkten, die vom Wertermittlungsstichtag des Bodenrichtwertes abweichen, ist die jeweilige Bodenpreisindexreihe [vgl. Pkt. 4] zu verwenden.
- Lage - Durch die Verwendung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes [vgl. Pkt. 3] wird die Lage eines Bewertungsgrundstücks hinreichend gewürdigt.
- Ackerzahl - Für eine vom Bodenrichtwert abweichende Ackerzahl sind die entsprechenden Anpassungsfaktoren der nachfolgenden Kreuztabelle zu entnehmen.

5.1 Anpassungsfaktoren Ackerzahl

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | | | | |
|----------------|-----------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| | | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 |
| Vergleichswert | Ackerzahl | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 |
| | 10 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,23 | 1,29 | 1,35 | 1,41 | 1,47 | 1,53 | 1,59 |
| | 15 | 0,94 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,38 | 1,44 | 1,50 |
| | 20 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,15 | 1,21 | 1,26 | 1,31 | 1,36 | 1,42 |
| | 25 | 0,85 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,15 | 1,21 | 1,25 | 1,30 | 1,35 |
| | 30 | 0,81 | 0,86 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,15 | 1,19 | 1,24 | 1,29 |
| | 35 | 0,77 | 0,82 | 0,87 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,13 | 1,18 | 1,23 |
| | 40 | 0,74 | 0,78 | 0,83 | 0,87 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,13 | 1,17 |
| | 45 | 0,71 | 0,75 | 0,79 | 0,83 | 0,87 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,12 |
| | 50 | 0,68 | 0,72 | 0,76 | 0,80 | 0,84 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 |
| | 55 | 0,66 | 0,69 | 0,73 | 0,77 | 0,81 | 0,85 | 0,89 | 0,93 | 0,96 | 1,00 | 1,04 |
| 60 | 0,63 | 0,67 | 0,71 | 0,74 | 0,78 | 0,82 | 0,85 | 0,89 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | |

6 Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) führt eine Sammlung über Bestandspachten und Neuverpachtungen landwirtschaftlicher Nutzflächen und wertet diese aus. Die nachfolgenden Preise sind Orientierungswerte und nach Auskunft des StALU VP vorbehaltlich zu werten, da auf Grund teilweise fehlender Flurstücksinformationen keine 100%-ige Pachtflächenauswertung erfolgen konnte.

6.1 Bestandspachten

Tabelle 4: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2017

| | Vorpommern-Greifswald | | Altkreis Ostvorpommern | | Altkreis Uecker-Randow | | Altkreis Demmin (V-G) | |
|--|-----------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Ackerland | Grünland | Ackerland | Grünland | Ackerland | Grünland | Ackerland | Grünland |
| Ausgewertete Fläche (ha) | 51.876 | 22.495 | 26.308 | 10.342 | 18.419 | 11.000 | 7.148 | 1.154 |
| Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€) | 224,60 | 112,40 | 232,40 | 118,90 | 206,60 | 106,90 | 242,60 | 106,80 |
| Durchschnittlicher Preis/ BP ⁶ / Jahr (€) | 6,30 | 3,10 | 6,65 | 3,30 | 6,20 | 3,05 | 5,75 | 2,80 |
| Durchschnittliche BP | 36 | 36 | 35 | 36 | 33 | 35 | 42 | 38 |

6.2 Neuverpachtungen

Tabelle 5: Neuverpachtungen im Jahr 2017, Pachtverträge mit Pachtbeginn 01.01.2017 bis 31.12.2017

| | Vorpommern-Greifswald | | Altkreis Ostvorpommern | | Altkreis Uecker-Randow | | Altkreis Demmin (V-G) | |
|--|-----------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Ackerland | Grünland | Ackerland | Grünland | Ackerland | Grünland | Ackerland | Grünland |
| Ausgewertete Fläche (ha) | 3.644 | 1.502 | 1.688 | 596 | 1.428 | 819 | 529 | 87 |
| Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€) | 363,70 | 175,80 | 344,80 | 179,00 | 326,70 | 175,80 | 523,90 | 154,40 |
| Durchschnittlicher Preis/ BP/ Jahr (€) | 10,25 | 4,75 | 10,15 | 4,70 | 9,00 | 4,90 | 13,70 | 4,40 |
| Durchschnittliche BP | 35 | 37 | 34 | 38 | 36 | 36 | 38 | 35 |

⁶ BP- Bodenpunkte (Acker- oder Grünlandzahl)

7 Bodenrichtwertkarte

