

Verkehrswertgutachten über das Grundstück



Waldgebiet
Flur 2, Flurstück 7/3
23923 Teschow
(Az.: 30 K 23/23)

Grundstücksfläche: 55.991,00 m²

Verkehrswert : 51.700,00 €
(ohne Belastungen)

Wismar, den 22.08.2023



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	3
1.1. Auftraggeber und Veranlassung	3
1.2. Grundstücksangaben	3
1.3. Eigentümer/Nutzung	4
1.4. Arbeitsunterlagen	4
2. Beschreibung des Bewertungsobjektes	4
3. Bewertung forstwirtschaftlicher Flächen	7
3.1. Begründung der Verfahrensauswahl	7
3.2. Vergleichswertberechnung	8
3.3. Wald-, Teich- und Wegbewertung	15
4. Verkehrswert	17
Literaturverzeichnis	21

Anlagen	1 Topographische Karten
	2 Flurkarte, Lageplan
	3 ALB-Auszug
	4 Auszüge Bodenrichtwertkarte, Marktdaten
	5 Auskünfte
	6 Bilddokumentation

1. Allgemeine Grundlagen

2.

2.1. Auftraggeber und Veranlassung

Auftraggeber:	Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen Bahnhofstraße 2-4 23936 Grevesmühlen
Auftrag:	Der Auftraggeber beauftragte am 28.06.2023 den Sachverständigen mit der Anfertigung eines Verkehrswertgutachtens für das unter Tz. 1.2. angeführte Wald-Grundstück. Die Wertermittlung erfolgt nach § 199 ff des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 und auf der Grundlage der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.
Veranlassung:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 1 der ImmoWertV im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
ertermittlungs- stichtag:	Der Zeitpunkt, auf den sich die Verkehrswertermittlung bezieht, ist der 17. August 2023, der Tag der Ortsbesichtigung (1. Termin: 26.07.2023).
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Herr _____, Antragsteller Herr _____, Antragsgegner (26.07.2023) Herr _____, Antragsgegner Herr _____, i. V. für Herr Dr. W. Schäfer, Sachverständiger

2.2. Grundstücksangaben

Land	:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis	:	Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde	:	23923 Selmsdorf, OT Teschow
Straße	:	Teschower Straße
Grundbuch	:	von Selmsdorf (AG Wismar)
GB.-Blatt	:	3526
Gemarkung	:	Teschow
Flur	:	2
Flurstück	:	7/3
Größe	:	55.991 m ²
Nutzungsart	:	Waldfläche, Wegfläche (VS), Teich

In den Anlagen 2 und 3 sind die Flurkarte und die Grundbuch- sowie ALB-Auszüge zu dem o. g. Grundstück angeführt.

1.3. Eigentümer/Nutzung

Eigentümer	Die Eigentümer des Grundstücks sind in dem Grundbuch-Blatt 3526 ausgewiesen.
Nutzung	Das Grundstück wird wie folgt genutzt (s. Anlage 3):
	- Nadelholz (Wald) 73.243,00 m ²
	- Weg (Verkehrsfläche) 3.979,00 m ² .

1.4. Arbeitsunterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden durch den Auftraggeber folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Grundbuch-Auszug (02.05.2023)
- Beschluss des AG Wismar (28.06.2023)
- Auftragschreiben (28.06.2023).

2. Beschreibung des Bewertungsobjektes

Vorbemerkung Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen und ordnungsgemäßen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Selmsdorf im Außenbereich des Ortsteiles Teschow (ca. 650 m bis zum Ortsteil).

Makrolage In der Gemeinde Selmsdorf leben 3.200 Einwohner.

Selmsdorf ist dem Amt Schönberger Land angehörig (Bevölkerungsdichte: 87 Ew/km²).

Das Grundstück wird als Wald- und Wegfläche in einem Privat-Großwald genutzt.

Die verkehrstechnische Erschließung des Standortes ist durch folgende Entfernungen gekennzeichnet:

Ortszentrum Teschow	ca. 0,5 km
Bahnhof (Schönberg)	ca. 10,0 km
Bundesstraße (B 105)	ca. 4,0 km
Autobahn (A 20, AS Schönberg)	ca. 12,0 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

Dassow	ca. 14,5 km
Hansestadt Lübeck	ca. 20,0 km
Schönberg	ca. 10,0 km
Landeshauptstadt Schwerin	ca. 65,0 km
Kreisstadt Wismar	ca. 60,0 km.

Mikrolage

Innerhalb der Umgebung dominiert eine landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung.

Die wesentlichen kulturellen, versorgungstechnischen und gesellschaftlichen Einrichtungen befinden sich in Selmsdorf, Dassow sowie der Kreisstadt Wismar.

Das Grundstück wird eingeschlossen im:

- Norden durch Waldflächen
- Osten von der Teschower Straße und Ackerland
- Süden durch einen Teich und Wald
- Westen durch Ackerland und Wald.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten.

Topografie

Leicht hügelig.

Immissionen

Die Immissionen im Bebauungsgebiet sind als normal einzuschätzen.

Altlasten

Altlasten waren bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht ersichtlich und lassen sich aus der Nutzungshistorie (Waldfläche) nicht ableiten.

Lt. Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ist das Bewertungsobjekt im Altlastenregister nicht als Verdachtsfläche ausgewiesen (s. Anlage 5/2).

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis bestehen nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 19.07.2023 keine Eintragungen (s. Anlage 5/1).

Landschaftsschutz

Das Grundstück liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Teschower Halbinsel“ (s. Anlage 5/4).

Erschließung

Anschluss an die asphaltierte Teschower Straße im Osten über einen Waldweg.

Leitungen: keine

Außergewöhnliche Grundwasserstände bzw. Folgeschäden sind nicht zu erkennen.

Waldboden

Gemäß der augenscheinlichen Untersuchung kann von einem gewachsenen Waldboden ausgegangen werden.

Die Lage und die Form des Grundstücks und die nähere Umgebung sind aus der Flurkarte (Anlage 2) zu entnehmen. Das Grundstück ist gekennzeichnet.

Der äußere Zustand des Grundstücks zum Bewertungszeitpunkt ist auf den Fotos wiedergegeben (Anlage 6).

Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Waldfläche“ im LSG „Palinger Heide und Teschower Halbinsel“ dargestellt (s. Anlage 5/3).

Westlich des Flurstücks ist Kiesabbaugebiet ausgewiesen.

Grundbuch

Ein Grundbuch-Auszug (Blatt 3526) hat vorgelegen (s. Anlage 3).

In Abt. II des Grundbuchblattes befinden sich folgende 3 Eintragungen:

- 1 Lastend auf Anteile Abt. I Nr. 2.6 und 2.7:
Reallast (monatliche wertgesicherte Leibrente) - löschar bei Todesnachweis, für ... vom 21.12.2016 und 30.01.2017 (UR-Nr. 357/2016 und 48/2017, Notar Dieter Untermann in Lübeck) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 14.06.2018.

Gesamthaft von:

Selmsdorf Blätter 2088, 2619, 3453, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527 und 3528.

- 2 Lastend auf Anteile Abt. I Nr. 2.6 und 2.7:
Rückauflassungsvormerkung für ... als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 21.12.2016 (UR-Nr. 357/2016, Notar Dieter Untermann in Lübeck) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 14.06.2018.
- 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 23/23); eingetragen am 02.05.2023.

Die Bewertung der Eintragungen 1 und 2 erfolgt im Tz. 4 des Gutachtens.

Bodenordnungsverfahren Das Flurstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3. Bewertung forstwirtschaftlicher Flächen

Die Bewertung forstwirtschaftlicher Flächen erfolgt zweckdienlicherweise nach dem Vergleichswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Bodenwert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichswertgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Nach § 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen. Wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke des Wertermittlungsobjektes sowie den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungstichtag sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

3.1. Begründung der Verfahrensauswahl

Die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Darin sind zur Bewertung von Grundstücken das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren beschrieben. Alle Verfahren dienen der Ermittlung des Verkehrswertes. Die Verfahrenswahl obliegt dem Gutachter bzw. dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises (hier: Nordwestmecklenburg). Der Gutachterausschuss des Lk Nordwestmecklenburg wendet zur Verkehrswertermittlung von Waldflächen vorrangig das Vergleichswertverfahren mit folgender Begründung an:

Neben der ImmoWertV mit ihren ergänzenden Richtlinien stehen die Waldwertermittlungsrichtlinie (WaldR 2000) und die Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft (LandR 19). Die WaldR und die LandR sind für den Bund und ggf. auch für das Land verbindlich, soweit ihre Anwendung angeordnet ist. Die LandR und die WaldR finden keine Anwendung bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken nach dem BauGB

(§ 194). Maßgeblich sind hier die ImmoWertV mit ihren oben genannten Richtlinien (Quelle: WaldR 2000 vom 12.07.2000, Vorbemerkung).

In der Bewertung von Wald in öffentlicher Hand und insbesondere bei der Ermittlung von Entschädigungen von Forstflächen ist die WaldR verbreitet. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes fehlt es aber an Faktoren, die Marktkräfte einfließen lassen, wie sie im Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor und im Ertragswert mit dem Liegenschaftszins eingehen. Die WaldR ermittelt damit einen forstwirtschaftlichen Wert, keinen Verkehrswert. Da auch keine Marktanpassungsfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze für Forstflächen ermittelt wurden, wird das marktübliche Vergleichswertverfahren zur Anwendung gebracht.

3.2. Vergleichswertberechnung

Der Gutachterausschuss wertet die Kaufpreissammlung für Forstflächen aus. Aus den Jahren 2019 bis aktuell werden Vergleichspreise aus einem Umkreis bis 20,0 km um das Objekt im Landkreis Nordwestmecklenburg ausgewertet. Die Vergleichspreise beinhalten jeweils den Waldboden- und den Bestandwert. Der Bestand der Vergleichsfälle ist (naturbedingt) unterschiedlich. In die Bewertung gehen daher je nach Qualität und Quantität des Bestandes Zu- und Abschläge für vom Durchschnitt abweichende Bestandseigenschaften ein.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

a) Auswahl der Bodenrichtwerte (nach Nutzungsart)

Für die Bodenbewertung werden Bodenrichtwerte (aus dem jeweiligen Territorium) zur Anwendung gebracht.

Der Bodenrichtwert für das vergleichbare Waldgebiet beträgt nach der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Nordwestmecklenburg:

Zone 715 : 0,74 €/m² (s. Anlage 4, 01.01.2023, 0,7 ha)
 =====
 (Zone: 716-Westmecklenburg: 0,82 €/m²).

Der Bodenwert für ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland) liegt lt. Grundstücksmarktbericht NWM (2023, Seite 77) in der Spannweite von 0,17 €/m² bis 0,67 €/m², im Mittel bei

0,42 €/m².
 =====

Nach dem Grundstücksmarktbericht Nordwestmecklenburg 2023 (Seite 85) betragen die mittleren Bodenwerte im Kreisgebiet (aus der Kaufpreissammlung abgeleitet):

- für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind durchschnittlich ca. 4,80 €/m² gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren 2008 bis 2022 liegen zwischen 0,39 €/m² und

16,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 1,10 ha. Bei den im unteren Bereich gelegenen Verkäufen handelt es sich um **verbrauchte Ausgleichsflächen**, bei den im oberen Bereich **um nicht verbrauchte Ausgleichsflächen**.

Der Mittelwert für Ausgleichsflächen beträgt:

4,80 €/m².

- **für Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren 2012 bis 2022 zwischen 0,20 €/m² und 7,83 €/m. Diese Flächen haben eine Größe von ca. 7,8 ha. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen.

Der Mittelwert für Abbauflächen beträgt:

1,67 €/m².

- **für Straßen- und Wegflächen** (Verkehrsflächen) liegen 43 Kauffälle mit einem **Flächenumsatz von 6,0 ha** vor. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,44 €/m² und 5,23 €/m² bei einem **Mittel** von

2,67 €/m².

- **für Wasserflächen** liegen

10 Kaufverträge der Jahre 2021 und 2022 vor. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,19 €/m² bis 1,20 €/m²** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die ausgewiesenen Werte sich nicht auf wirtschaftlich nutzbare Wasserflächen beziehen. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,3 ha**

0,54 €/m².

b) Statistische Auswertung der Kaufpreissammlung für Waldflächen (einschl. Bestockung)

Die Waldwertermittlung erfolgt i. d. R. über das indirekte Vergleichswertverfahren.

- Quellen:
- schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises NWM
 - eigene Gutachten zur Waldwertermittlung
 - Auskünfte von Marktteilnehmern
 - Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises NWM

Dem Sachverständigen liegen insgesamt 30 Kauffälle für vergleichbare Waldgebiete im westlichen Kreisgebiet von Nordwestmecklenburg vor, von denen 19 Kauffälle als vergleichbar eingeschätzt wurden.

Reg.-Nr.	Reg.-Jahr	Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m ²)	Gesamtfläche (m ²)	Gemarkung	BRW (€/m ²)
0758	2019	5.745	0,53	10.840	Carlow	0,52
1107	2019	4.505	0,85	5.300	Palingen	0,52
1728	2019	28.180	0,64	43.714	Radegast	0,52
2298	2019	11.000	1,52	7.246	Rieps	0,88
0031	2020	3.000	1,34	2.247	Palingen	0,82
0027	2020	7.500	0,61	12.292	Tramm	0,82
0534	2020	30.000	0,97	30.779	Thandorf	0,82
1196	2020	3.550	0,67	5.299	Harkensee	0,82
1656	2020	7.000	0,45	15.615	Herrnburg	0,82
0027	2020	7.500	0,61	12.292	Tramm	0,82
0717	2020	6.000	0,48	12.604	Groß Rünz	0,62
0450	2020	22.000	1,06	20.719	Thandorf	0,82
1156	2020	4.000	1,21	3.319	Klein Siemz	0,82
0727.2	2020	7.867	0,77	10.166	Hanstorf	0,82
1979	2020	4.190	1,30	3.223	Dorf Lockwisch	0,82
0030	2021	7.500	0,66	11.400	Carlow	0,73
1248	2022	30.000	1,14	26.418	Rieps	0,75
0205	2023	25.000	0,80	31.346	Törpt	0,74
1957	2020	5.000	0,86	5.800	Törber	0,82
Anzahl:	19	219.537	0,81	270.619		
		Mittel	0,81			
		Min	0,45			
		Max	1,52			
		Anzahl	19			

Die 19 Kauffälle wurden als Stichprobe der mathematisch-statistischen Analyse unterzogen.

Die ermittelten Kaufpreise für Waldflächen werden i. d. R. pauschal je m² Waldfläche (en bloc) angegeben. Eine durchschnittliche Aufteilung der Waldflächen wird unterstellt.

Die lageadäquaten Kaufpreise für die Waldfläche liegen in der Spannweite von 0,45 €/m² bis 1,52 €/m².

Zu der notwendigen Beurteilung der Ortsüblichkeit eines Wertes ist mit Hilfe der Statistik aus einer Anzahl von Einzelwerten (hier: Vergleichspreise) das arithmetische Mittel abzuleiten.

Damit das arithmetische Mittel ausreichend aussage- und beweissicher ist, hat eine ausreichende Anzahl von Einzelwerten zur Verfügung zu stehen.

Die mathematische Statistik verlangt je nach Streuung mindestens drei Einzelwerte als Minimum. Um Zufälligkeiten auszuschließen bzw. zu minimieren, wird nachfolgende mathematisch-statistische Bearbeitung der in der Tabelle ausgewiesenen Werte vorgenommen.

Zunächst erfolgt die Anpassung der Kaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.01.2023, dem Stichtag des Bodenrichtwerts (s. Anlage 4/1). Grundlage der Berechnung bildet die Indexreihe für Forstflächen im Lk NWM (s. Anlage 4/2) mit folgenden Indexwerten

2019	99,0 %	=	0,68 €/m ²
2020	100,0 %	=	0,69 €/m ²
2021	108,0 %	=	0,74 €/m ²
2022	108,0 %	=	0,74 €/m ² (BRW).

Zur Kaufpreisanpassung an den 01.01.2023 sind deshalb die Kauffälle mit der Bodenwertsteigerung zu verändern (Konjunktur-Faktor = KP 2022/KP 2019)

Kauffälle 2019	:	1,09
Kauffälle 2020	:	1,07
Kauffälle 2021	:	1,00.

Diese Kaufpreisanpassung an die konjunkturelle Entwicklung führt zu folgenden vergleichbaren Bodenwerten:

Lfd. Nr.	Reg.- Nr.	Reg.- Jahr	Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m ²)	Konjunktur-Faktor	Angepasste Kaufpreise (€/m ²)
1	0758	2019	5.745	0,53	1,09	(0,58)
2	1107	2019	4.505	0,85	1,09	0,93
3	1728	2019	28.180	0,64	1,09	0,70
4	2298	2019	11.000	1,52	1,09	(1,65)
5	0031	2020	3.000	1,34	1,07	(1,43)
6	0027	2020	7.500	0,61	1,07	0,65
7	0534	2020	30.000	0,97	1,07	1,04
8	1196	2020	3.550	0,67	1,07	072
9	1656	2020	7.000	0,45	1,07	(0,48)
10	0027	2020	7.500	0,61	1,07	0,65
11	0717	2020	6.000	0,48	1,07	(0,51)
12	0450	2020	22.000	1,06	1,07	1,13
13	1156	2020	4.000	1,21	1,07	(1,29)
14	0727.2	2020	7.867	0,77	1,07	0,82
15	1979	2020	4.190	1,30	1,07	(1,39)
16	0030	2021	7.500	0,66	1,00	0,66
17	1248	2022	30.000	1,14	1,00	1,14
18	0205	2023	25.000	0,80	1,02	0,93
19	1957	2020	5.000	0,86	1,07	0,92
	Anzahl:	19	219.537	0,81		0,93
			Mittel	0,81		0,93
			Min	0,45		0,48
			Max	1,52		1,65
			Anzahl	19		19

Im Ergebnis dieser Index-Anpassung sind die sogenannten Extremwerte auszusondern und neue Maßgaben definierter Variationsbreiten nachhaltig gesicherter Durchschnittswerte auszuweisen.

Aufgrund der Spannweite zwischen 0,43 €/m² und 1,65 €/m² wird eine Zulässigkeit der Schwankungen um den Mittelwert von ± 30,0 % (Regelwert: 70,0 % bis 130,0 %) vereinbart.

1. Ermittlung des Mittelwertes

$$\bar{x}_1 = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

$$= \frac{17,62 \text{ €/m}^2}{19}$$

$$x_1 = \underline{\underline{0,93 \text{ €/m}^2}}$$

2. Eliminierung der Extremwerte („Ausreißer“)

Bandbreite ± 30,0 % ist zuzulassen (Variationsbreite: 0,28 €/m²)

$$\begin{aligned} \text{zulässige Spannbreite R} &= (0,93 \text{ €/m}^2 - 0,28) \text{ bis} \\ &\quad (0,93 \text{ €/m}^2 + 0,28) \\ &= \underline{\underline{0,65 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 1,21 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

Alle Vergleichswerte, die außerhalb der zulässigen Spannweite liegen, sind als Extremwerte („Ausreißer“) auszusondern.

Dieses trifft für die Vergleichswerte 1, 4, 5, 9, 11, 13 und 15 zu, die ausgesondert werden.

Das verbesserte arithmetische Mittel x_2 beträgt bei Berücksichtigung der 30,0 %-igen Variationsbreite über- oder unterschreitender Einzelwerte

$$x_2 = \frac{10,29 \text{ €/m}^2}{12}$$

$$x_2 = \underline{\underline{0,86 \text{ €/m}^2}}$$

Die Vergleichswerte liegen in der Spannweite von 0,65 €/m² bis 1,14 €/m².

Die zulässige Spannweite beträgt

$$\underline{\underline{0,65 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 1,21 \text{ €/m}^2.}}$$

Bei der Beurteilung der Ortsüblichkeit des Mittelwertes sollte aufgezeigt werden, wie genau das Ergebnis ist. Es ist die Bandbreite zu bestimmen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel wird als „Standardabweichung“ bezeichnet. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes, der nach folgender Formel zu berechnen ist:

$$S_x = \sqrt{a}; \text{ mit } a = \frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n - 1}.$$

Da bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichswerte ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird, ist der „mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ wie folgt zu berechnen:

$$S_x = \frac{S_x}{\sqrt{n}}.$$

Danach ergeben sich folgende Berechnungen:

lfd. Nr.	Vergleichswert (€/m ²)	- x-x ₂	- (x-x ₂) ²
2	0,93	+ 0,07	0,0049
3	0,70	- 0,16	0,0256
6	0,65	- 0,21	0,0441
7	1,04	+ 0,18	0,0324
8	0,72	- 0,14	0,0196
10	0,65	- 0,21	0,0441
12	1,13	+ 0,27	0,0729
14	0,82	- 0,04	0,0016
16	0,66	- 0,20	0,0400
17	1,14	+ 0,28	0,0784
18	0,93	+ 0,07	0,0049
19	0,92	+ 0,06	0,0036
	Gesamt		0,3721

Standardabweichung:

$$S_x = \sqrt{a} = \sqrt{0,0413} \quad \text{mit} \quad a = \frac{0,3721}{12-1}$$

$$= 0,203.$$

=====

Mittlerer Fehler des Mittels:

$$S_x = 0,203 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet: } 0,20 \text{ €/m}^2.$$

=====

Der ortsübliche Vergleichswert für Waldflächen im Umgebungsbereich beträgt danach:

$$\overline{x_2} = 0,86 \text{ €/m}^2$$

=====

bei einem mittleren Fehler von

$$0,86 \text{ €/m}^2 - 0,20 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 0,86 \text{ €/m}^2 + 0,20 \text{ €/m}^2$$

$$0,66 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 1,16 \text{ €/m}^2.$$

=====

Der abgeleitete Vergleichswert für den durchschnittlichen Verkehrswert für Waldflächen (mit Bestockung) im Umgebungsbereich beträgt

$$0,86 \text{ €/m}^2$$

(statistische Spannweite von 0,66 €/m² bis 1,12 €/m²).

Der Mittelwert der Kauffälle aus der Kaufpreissammlung (0,86 €/m²) wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

3.3. Wald- und Wegbewertung

Der durchschnittliche Lagewert für die Waldfläche ist auf den konkreten Bewertungsstandort in Abhängigkeit der standortbezogenen Entwicklungszustände wie folgt anzupassen:

Grundstücksqualität: Wald (Bodenwert mit Bestockung)

1.	Bodenwert für die durchschnittliche forstwirtschaftliche Waldfläche (s. § 5, Abs. 4 ImmoWertV) in der Lage des Richtwertgrundstücks/Vergleichswertgrundstücks	=	0,86 €/m ²
2.	<u>Zu- und Abschläge zur Anpassung an</u> - die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3, Abs. 1) konjunkturelle Entwicklung vom 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag Zuschlag (psch.):	+	2,0 %
	- die Lage und Größe des Waldgebietes (s. § 6, Abs. 4) (Mikro-Makrolage, Zufahrt, Flächengröße) hier: Das Bewertungsobjekt weist gegenüber den Vergleichsobjekten eine überdurchschnittliche Zu- und Abfahrt (Lage) im Außenbereich der Gemeinde (ca. 5,0 km bis Selmsdorf) auf. Das Flurstück grenzt im Westen an die asphaltierte Kreisstraße nach Sülsdorf und südlich an einen Waldweg. Weiterhin ist festzustellen (s. Kaufpreissammlung Kauffälle 4, 7, 12, 17 und 18), dass Verkäufe > 10,0 ha deutlich höhere Preise realisieren als Grundstücke bis 10,0 ha Fläche. Zuschlag (Hauptgrund: Größe):	+	5,0 %
	- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5) des Waldes hier: - keine forstwirtschaftliche Bewirtschaftung - keine Durchforstung (Unterholz bewachsen) - keine wesentliche Entnahme (bis auf Todholz für Brennholz) - Baumartgruppe: Fichte 70,0/80,0 % - Bestandteil LSG - Jagdpacht für eine Pachtgenossenschaft - Brusthohen-Durchmesser 20-30 cm - Altersbereich 80 bis 100 Jahre, Baumhöhe: 20 bis 30 m - Bestockungsgrad: ca. 1,0 (inhomogene Bestockung) (Massenvorrat des Bestandes)		
	durchschnittliche Waldqualität:	±	0,0 %

- die Rechte und Belastung		
Abt. II:	1. Reallast Leibrente	
	2. Rückauflassungsvormerkung	
	3. Zwangsversteigerungsvermerk	
(Bewertung der Abt. II-Belastungen in Tz. 4)		± 0,0 %

Zu- und Abschläge, gesamt		+ 7,0 %
---------------------------	--	---------

3. Bodenwert für Waldfläche (mit Bestockung) in der Lage des Bewertungsgrundstücks am Wertermittlungsstichtag		
0,86 €/m ² x 1,07	=	0,92 €/m ²

Der Verkehrswert der Waldfläche des Flurstücks 7/3 (Flur 2) von 48.902,00 m² (s. Anlage 3) mit Bestockung beträgt danach:

Teilfläche	:	48.902,00 m ²
Waldwert	:	0,92 €/m ²
Gesamtwert	:	44.990,00 €
gerundet	:	45.000,00 €.

Die Teichfläche des Flurstücks 7/3

3.411,00 m²

wird als Wasserfläche mit dem mittleren Bodenwert derartiger Nutzungen i. H. von

0,54 €/m²

bewertet.

Der Verkehrswert der Teilfläche „Teich“ beträgt danach:

Teilfläche	:	3.411,00 m ²
Bodenwert	:	0,54 €/m ²
Gesamtbodenwert	:	1.842,00 €
gerundet	:	1.800,00 €.

Die Restfläche des Flurstücks 7/3

$55.991,00 \text{ m}^2 - 48.902,00 \text{ m}^2 - 3.411,00 \text{ m}^2 = 3.678,00 \text{ m}^2$

stellt eine Verkehrsfläche (Waldweg) dar. Der mittlere Bodenwert für Verkehrsflächen im Kreisgebiet von Nordwestmecklenburg 2023 beträgt 2,67 €/m² (Spannweite 0,44 €/m² bis

5,23 €/m²). Aufgrund der Lage des Weges wird der hälftige Bodenwert (Empfehlung GAA NWM) i. H. von 1,34 €/m² zur Anwendung gebracht.

Teilfläche	:	3.678,00 m ²
Bodenwert	:	1,34 €/m ²
Gesamtbodenwert	:	4.929,00 €
gerundet	:	4.900,00 €.

Wertzusammenstellung, Flurstück 7/3

Waldfläche	:	45.000,00 €
Teichfläche	:	1.800,00 €
Wegfläche	:	4.900,00 €
<hr/>		
Gesamtwert	:	51.700,00 €

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelte Wert für das Wald-Grundstück beträgt:

- für die Waldfläche	45.000,00 €
- für die Teichfläche	1.800,00 €
- für die Wegfläche	4.900,00 €

Gesamt (55.991,00 m ²)	51.700,00 €.
------------------------------------	--------------

Ausgehend vom Charakter des Wald-Grundstücks (Fichtenwald mit Bestockung), der Lage (Anschluss an Kreisstraße) und der anzunehmenden bzw. vorhandenen Verwendbarkeit schätzt der Sachverständige gemäß § 1 der ImmoWertV den Verkehrswert des unbelasteten Objektes auf

51.700,00 €

(in Worten: einundfünfzigtausendsiebenhundert Euro).

Auftragsgemäß sind die Abt. II des Grundbuch-Blattes eingetragene Belastungen:

- 1 Lastend auf Anteile Abt. I Nr. 2.6 und 2.7:
Reallast (monatliche wertgesicherte Leibrente) - löschar bei Todesnachweis, für, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligungen vom 21.12.2016 und 30.01.2017 (UR-Nr. 357/2016 und 48/2017, Notar Dieter Untermann in Lübeck) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 14.06.2018.

Gesamthaft von:

Selmsdorf Blätter 2088, 2619, 3453, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527 und 3528.

- 2 Lastend auf Anteile Abt. I Nr. 2.6 und 2.7:
Rückauflassungsvormerkung für... als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 21.12.2016 (UR-Nr. 357/2016, Notar Dieter Untermann in Lübeck) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 14.06.2018.

gesondert zu bewerten:

1. Die Reallast (wertgesicherte Leibrente) für

- a)
und
b)

belastet die Miteigentumsanteile von

- c) zu 1/14-Anteil
und
-d) zu 1/14-Anteil

und betrifft damit 1/7-Anteil des Gesamt-Verkehrswertes
von

$$51.700,00 \text{ €} \times 1/7 = 7.386,00 \text{ €}$$

(für ca. 0,80 ha).

Der Liegenschaftszinssatz für forstwirtschaftliche Flächen liegt i. d. R. zwischen 1,0 % bis 2,0 % (bzw. bei 50,0 % des Pachtwertes von Grünland).

Bei einem durchschnittlichen Pachtwert von 200,00 €/ha für Grünland (s. S. 79 Grundstücksmarktbericht NWM 2023) beträgt der Pachtwert je ha Waldfläche ca. 100,00 €/a bzw. der Liegenschaftszinssatz: 1,5 %.

Der Wert der Reallast (Leibrente) zum 17.08.2023 an dem Grundstücksteil 1/7 wird nach den WertR 06 Nr. 4.4.1 (S. 271) wie folgt berechnet:

Ausgangswerte

a) jährlich nachhaltig erzielbare Pacht 100,00 €/ha x 0,80 ha	+	80,00 €
b) Liegenschaftszinssatz		1,5 %
c) Berechtigte:		
-a)		76 Jahre
-b)		74 Jahre

Berechnung

a) jährlicher Vorteil	+	80,00 €
b) jährlicher Nachteil		
./. Verwaltungskosten (10,0 %)	./.	8,00 €
<hr/>		
c) Summe (Jahresreinertrag)	=	72,00 €
<hr/> <hr/>		
d) Leibrentenbarwertfaktor der letztverstorbenen Person (s. Anlage 5)		14,4343
e) Wert der Reallast		
72,00 € x 14,4343	=	1.039,00 €
gerundet	=	1.000,00 €
<hr/> <hr/>		

2. Der Wert der Rückauflassungsvormerkung

nach § 883 BGB wird geprägt durch den Verkehrswert des Miteigentumsanteils i. H. von gerundet

7.400,00 € (s. o.)

am Grundstück.

Nach Angaben des Reallast-Inhabers ist die Rückübertragungsvormerkung an die Bedingung der Einhaltung der Zahlung der wertgesicherten Leibrente gebunden. Die Leibrentenzahlung erfolgt vereinbarungsgemäß zurzeit nicht, so dass die Rückübertragung auch nicht auszuschließen ist. Nach der BelWertV ist der Verkehrswert des Miteigentumsanteils (1/7 des Gesamtverkehrswertes = 7.400,00 €) mit 0 zu bewerten.

Der **Wert der Rückauflassungsvormerkung** beträgt

7.400,00 €.

=====

Der Verkehrswert des mit der Reallast belasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 ergibt sich aus:

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks		51.700,00 €
(Wert der Reallast	÷	1.000,00 €)
Wert der Rückauflassungsvormerkung		7.400,00 €
<hr/>		
Verkehrswert des belasteten Grundstücks		44.300,00 €
<hr/> <hr/>		

Sichtbare Mängel, welche die Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt. Für verdeckte oder nicht erkennbare Mängel haftet der Rechtsträger bzw. Eigentümer.

Der ermittelte Wert hat entsprechend BauGB § 193, Abs. 4 keine bindende Wirkung. Er ist als unverbindliche Empfehlung aufzufassen.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 Urhebergesetz – UrhG). Es darf Dritten, auch auszugsweise, nicht verwertbar gemacht werden (§ 12 UrhG). Die Verwendung des Gutachtens zu anderen als in der Veranlassung angegebenen Zwecken ist nicht statthaft.

Wismar, den 22. August 2023



A1

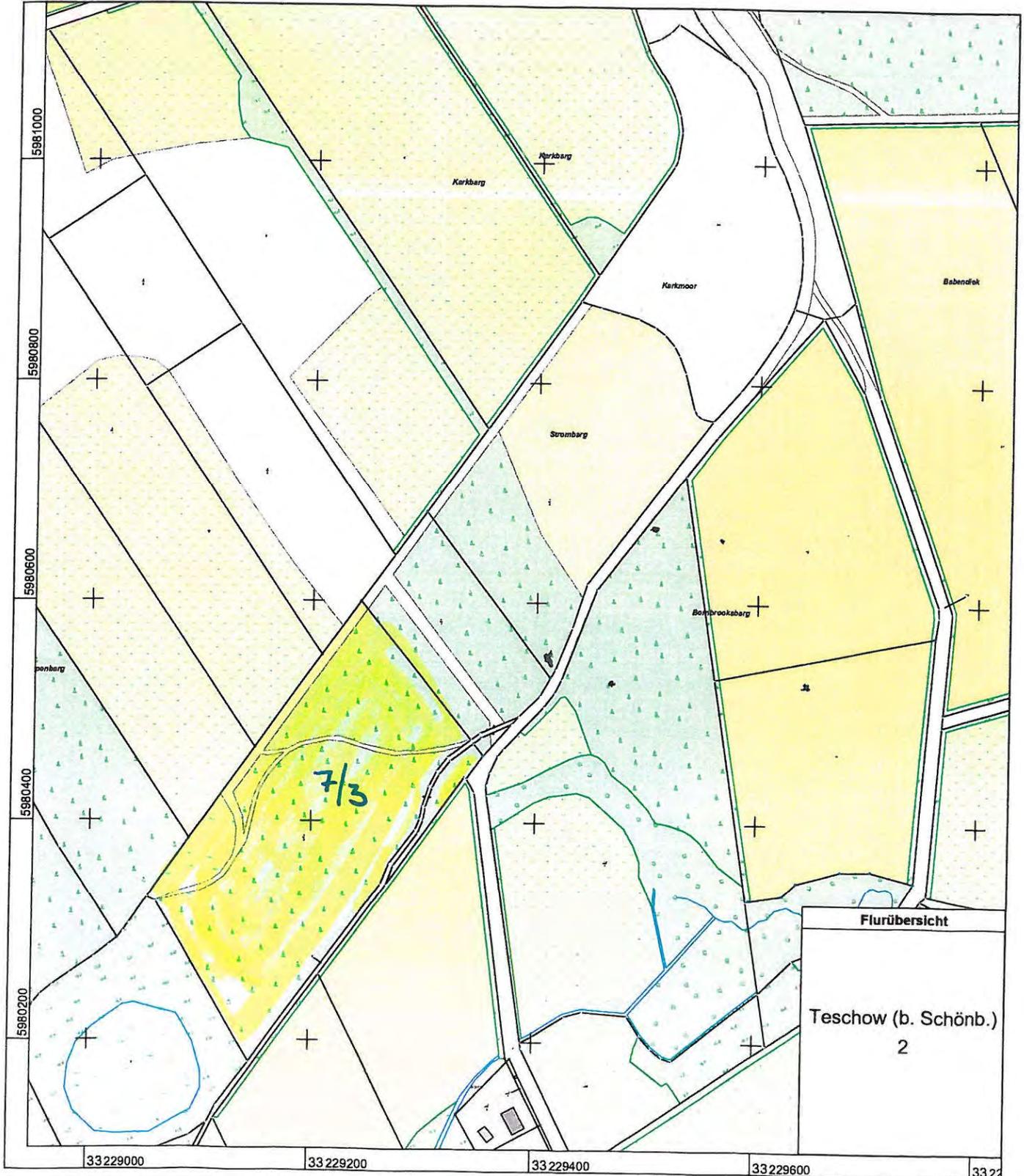




Erstellt am 04.07.2023

Gemarkung: Teschow (b. Schönb.) (13 0292)
Flur: 2
Flurstück: 7/2

Gemeinde: Selmsdorf (13 0 74 076)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Am Möhlenfeld



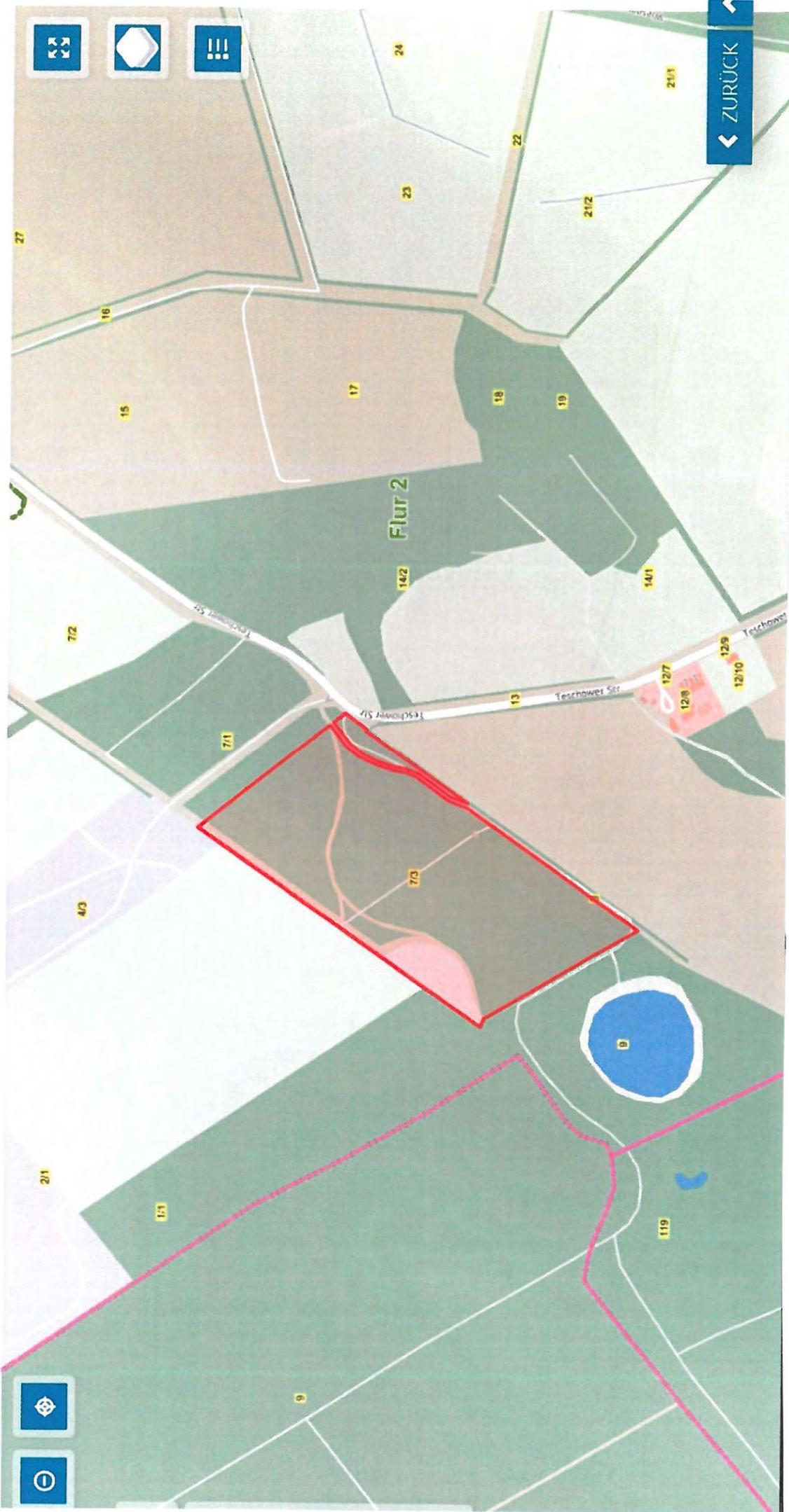
0 20 40 60 Meter



Maßstab 1:5000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

A2 1/2





Gemarkung Teschow (b. Schönb.) (13 0292), Flur 2, Flurstück 7/3

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Selmsdorf (13 0 74 076) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Am Möhlenfeld
Fläche:	55 991 m ²
Tatsächliche Nutzung:	48 902 m ² Nadelholz 3 678 m ² Weg 3 411 m ² Teich
Hinweise zum Flurstück:	Ohne besondere gesetzliche Bindung nach LWaldG- Holzboden (Großprivatwald) Ausführende Stelle: Forstamt Grevesmühlen Ohne besondere gesetzliche Bindung nach LWaldG- Holzboden (Großprivatwald) Ausführende Stelle: Forstamt Grevesmühlen

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Selmsdorf (13 0288) Grundbuchblatt 3526 Laufende Nummer 1

3.3.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2022 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **45 auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 59,6 ha** und einem **Geldumsatz von 0,45 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,35 €/m² bis 1,25 €/m²**. Der Wert für Forstflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. **Durchschnittlich sind 0,81 €/m² für Forstflächen** gezahlt worden (das sind 8 Cent mehr als im Vorjahr), wobei die **durchschnittliche Fläche 0,7 ha** beträgt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Forstboden und die Bestockung.

Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung ist aus den vorliegenden Kaufverträgen nicht möglich.

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf die Auswertung der Kaufverträge aus den Jahren 2021 und 2022 bei der ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,77 €/m² ermittelt wurde. Der Umbruch von der zurückliegenden Einjahresauswertung zu der eingeführten Zweijahresauswertung machte sich erforderlich, um in den einzelnen Zonen eine genügende Anzahl von marktkonformen Daten zur Verfügung zu haben.

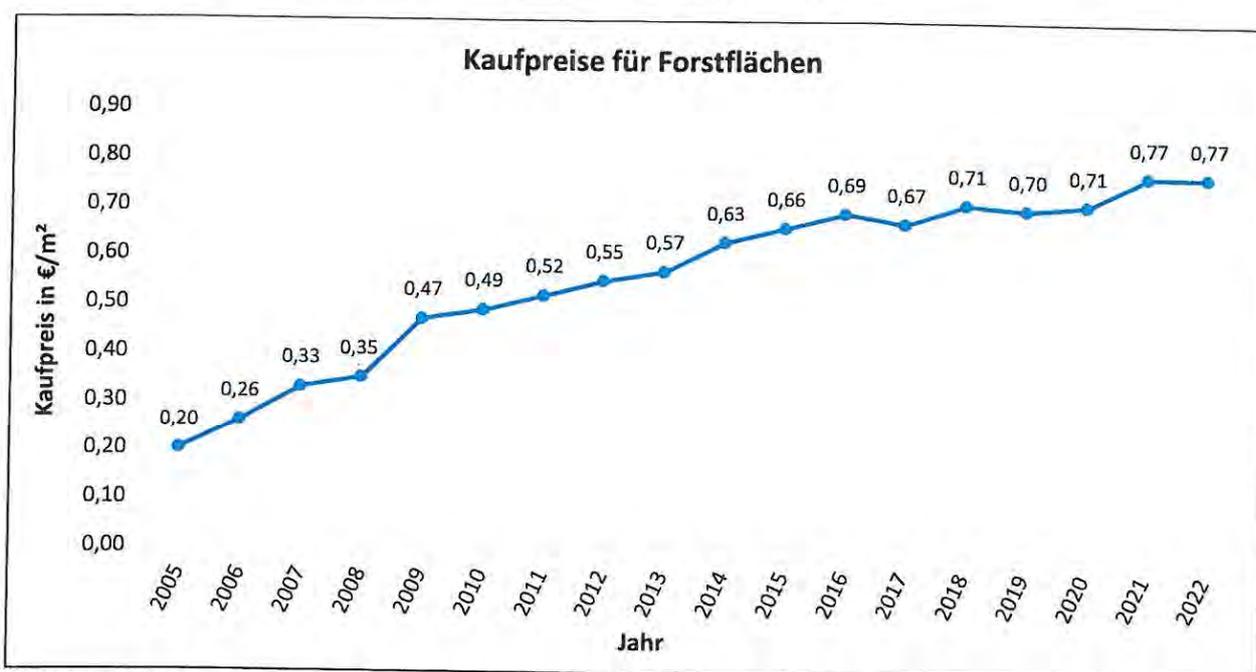


Abbildung 62: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren)

Indexreihe für Forstflächen

Jahr	Index (2020 = 100)
2005	28
2006	37
2007	46
2008	49
2009	66
2010	69
2011	73
2012	77
2013	80
2014	89
2015	93
2016	97
2017	94
2018	100
2019	99
2020	100
2021	108
2022	108



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg – Rostocker Str. 76 - 23970 Wismar

Sachverständigenbür Prof. Dr. Schäfer
Dankwartstraße 51
23966 Wismar

Auskunft wurde erteilt von Frau Schimanski
Zimmer 2.213 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841/3040-6327 Fax 03841/304086327
E-Mail c.schimanski@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 32346-23-27

Ihr Zeichen:

Grevesmühlen, 19.07.2023

Aktenzeichen **32346-23-27**
Grundstück **Selmsdorf, Teschow, Planstraße**
Gemarkung Teschow
Flur 2
Flurstück 7/3
Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i.S. des § 83 LBauO M-V eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Schimanski

Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Bearbeiter: dBAK
Az.: LUNG-370c – 5872.1.1
Tel.: 0385 588-64375
Fax: 0385 588-649375
E-Mail: dBAK@lung.mv-regierung.de

Datum: 21.8.2023

Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK)

Auskunft (Stand 20.8.2023):

Gemarkung	Flur	Flurstück
Teschow (b. Schönb.) (130292)	2	7/3

Sehr geehrte/r Anfragende/r,

Ihre Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK **keine** Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf dem o.g. Grundstück erfasst ist.

Gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind. Es wird lediglich die Tatsache bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sammelt und führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Es besteht nicht die Verpflichtung die Daten vor ihrer Herausgabe auf Richtigkeit zu prüfen, somit kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der mitgeteilten Informationen übernommen werden. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Inhalte verursacht werden kann, ist daher ausgeschlossen.

Von der Erhebung von Gebühren und Auslagen wird in diesem Fall ganz abgesehen, da dies aus Gründen der Billigkeit geboten ist.

Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dezernat Bodengeologie und Bodenschutz

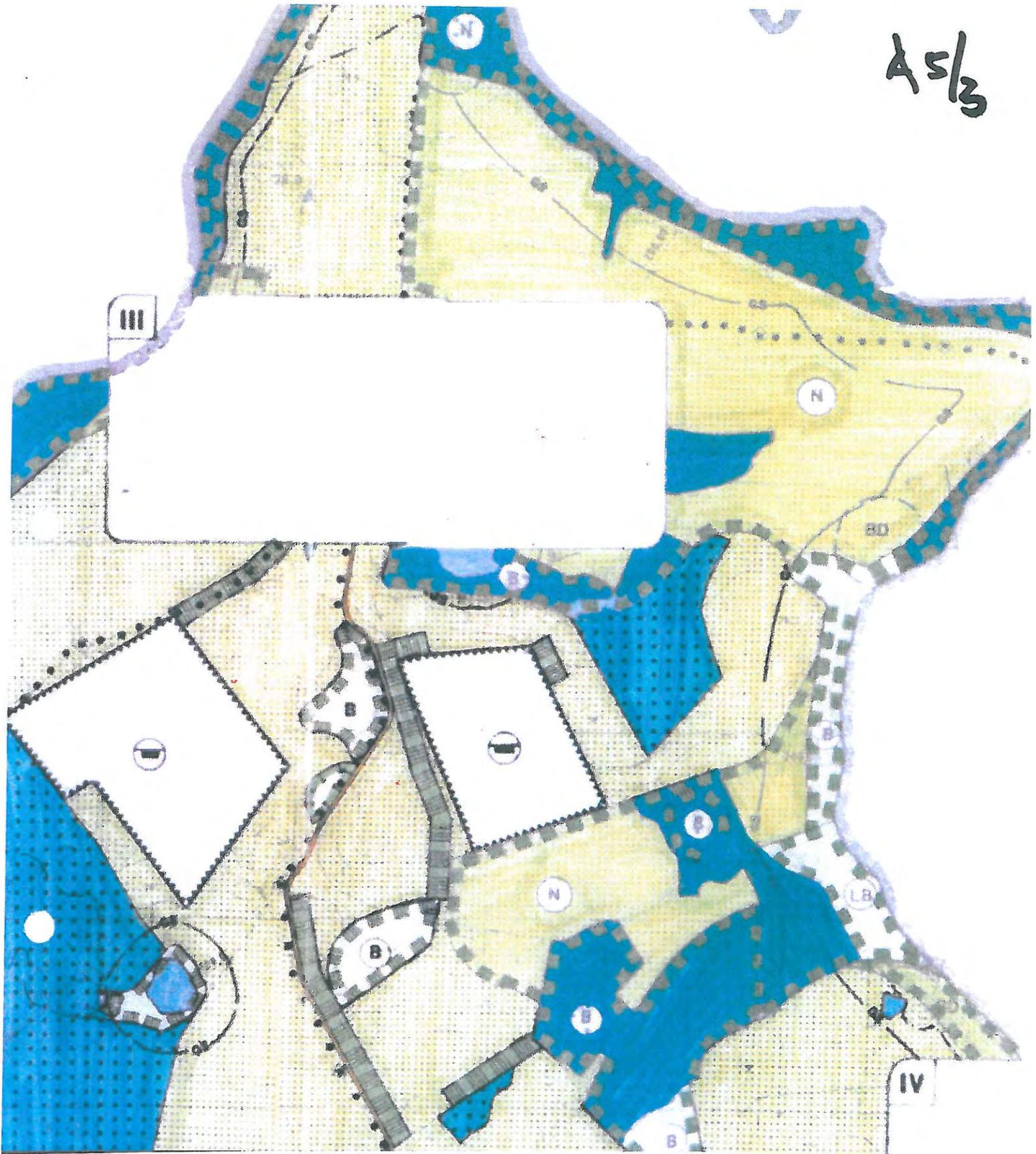
Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-640
Telefax: 0385 588-64106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Stemberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

A 5/3



Bebauungsplan

Flächennutzungsplan

Sonstige Satzungen

Ortsuche. Adresse



Selmsdorf (Auszug)



DIE GRÜNPLÄCHEN

§ 5 (2) 5 BauGB



Marktplatz



Friedhof



Läuteriegärten



Wiese(n)



Schutzgebiet zu Verkehrsfahnen



Successionsfläche



DIE WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 5 (2) 7 BauGB

Wasserflächen



Abgrenzung von Flächen mit Wasserwirtschaftlichen Einrichtungen
Trinkwasserschutzzone



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN § 5 (2) 8 BauGB

Flächen für Abgrabungen



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 5 (2) 9a BauGB
§ 5 (2) 9b BauGB

Flächen für Landwirtschaft

Wald



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 5 (2) 10 BauGB

Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND § 5 (3) 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Flächen für Grünanlagen



Abgrenzung von Flächen mit Verkehrszeichen zur Verkehrszeichenzone § 6 (2) 6 BauGB

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

www.gutachterausschuss-kiel.de

Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022 - Mann - Frau

(bis zum Tod der letzt- bzw. **erst**versterbenden Person - verbundene Leibrente)

Stand: 25.07.2023

Alter des Mannes
Alter der Frau

76
74

Zinssatz

1,50
Vorschüssig
12

Vorschüssig/Nachschüssig
Anzahl der Zinsperioden im Jahr

Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)

Leibrentenbarwertfaktor Frau (jährlich)

LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
9,8521	-0,4608	9,3913
12,6901		12,2294
14,4343		13,9735
8,1079		7,6471

Verbundene Leibrente Mann - Frau
(jährlich) bis zum Tod der letztversterbenden Person
(jährlich) bis zum Tod der **erst**versterbenden Person

An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (letztversterbende Person)	0,79849	(jährlich-nachschüssig)
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (erst versterbende Person)	0,89338	(jährlich-nachschüssig)



Bild 1

Flurstück 7/3: Anbindung zur Teschower Straße



Bild 2

Flurstück 7/3: Naturbelassene Waldfläche



Bild 3

Flurstück 7/3: Waldfläche, Nadelholz



Bild 4

Flurstück 7/3. Mischwaldfläche