

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes bestehend aus 11 Flurstücken in 23992
Zurow in der Nähe des Ortsteils Kahlenberg

Gemarkung:	Kahlenberg	Flur:	1
Flurstück:	175	Größe:	400 m ²
Flurstück:	41/4	Größe:	7.802 m ²
Flurstück:	34/4	Größe:	14.105 m ²
Flurstück:	34/6	Größe:	7.854 m ²
Flurstück:	34/7	Größe:	29.762 m ²
Flurstück:	75/1	Größe:	5.350 m ²
Flurstück:	75/2	Größe:	5.350 m ²
Flurstück:	179/1	Größe:	550 m ²
Flurstück:	179/2	Größe:	950 m ²
Flurstück:	196/1	Größe:	1.700 m ²
Flurstück:	196/2	Größe:	1.700 m ²
Grundbuch:	Zurow	Blatt:	204

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar
-Zweigstelle Grevesmühlen-
Bahnhofstraße 2-4
23936 Grevesmühlen
(AZ: 30 K 7/2024)

Eigentümer:

in Erbengemeinschaft

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Erbengemeinschaft

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinien

Tag der Ortsbesichtigung: 15.05.2024

Wertermittlungstichtag und
Qualitätstichtag: 15.05.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Bemerkungen zu dem Wertermittlungsobjekt	3
1.2	Mitzuversteigerndes Zubehör	3
1.3	Pachtvertrag	3
2.	Grundstücksbeschreibung	3 - 5
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	3 - 5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	5
3.	Bodenwertermittlung	6 - 15
3.1	Klassifizierung des zu bewertenden Grundstückes	6
3.2	Tatsächliche Nutzung laut Liegenschaftskataster und Acker- und Grünlandzahl für die sechs landwirtschaftlichen Flurstücke	6 - 10
3.3	Bodenwertermittlung für die land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke sowie die Brachlandflächen mit Hilfe zonaler Bodenrichtwerte	10 - 15
3.3.1	Bodenwertermittlung für das Flurstück 41/4	10 - 11
3.3.2	Bodenwertermittlung für das Flurstück 34/4	11
3.3.3	Bodenwertermittlung für das Flurstück 34/6	12
3.3.4	Bodenwertermittlung für das Flurstück 34/7	12
3.3.5	Bodenwertermittlung für das Flurstück 75/1	13
3.3.6	Bodenwertermittlung für das Flurstück 75/2	14
3.3.7	Bodenwertermittlung für die Flurstücke 175, 179/1 und 179/2	14
3.3.8	Wert für die Flurstücke 196/1 und 196/2	15
4.	Verkehrswert	16

Anlagen

Lageplan, Regionalkarte, Liegenschaftskarten	A 1/1 - A 1/4
Bilder	A 2/1 A 2/13
Rechtsgrundlagen und Literatur	A 3
Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster	A 4
Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung	A 5/1 - A 5/9

1.1 Bemerkungen zu dem Wertermittlungsobjekt

Das zu bewertende Grundstück in der Gemeinde Zurow in der Gemarkung Kahlenberg besteht aus insgesamt vier Ackerflurstücken, zwei Grünlandflurstücken, drei Brachlandflurstücken und zwei Waldflurstücken. Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich im Außenbereich und liegen nicht zusammen. Die vier Ackerflurstücke liegen an der A 14 nordwestlich von der Bebauung im Ortsteil Kahlenberg. Die zwei Grünlandflurstücke liegen in der Nähe der Straße von Zurow in Richtung Kahlenberg östlich von der Bebauung im Ortsteil und die Brachland- und Waldflächen befinden sich westlich von der Bebauung im Ortsteil. Eine Begehung der zu bewertenden Flurstücke fand am 15.05.2024 im Beisein eines Miteigentümers statt.

1.2 Mitzuversteigerndes Zubehör

Maschinen, Betriebseinrichtung oder sonstige Gegenstände, die mitzuversteigerndes Zubehör sein könnten, sind auf den zu bewertenden Flurstücken nicht vorhanden.

1.3 Pachtverträge

Die Ackerflurstücke 34/4, 34/6, 34/7 und 41/1 werden von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Laut vorliegendem Landpachtvertrag vom 31.07.2010 wurde als Pachtzeit der 01.10.2010 bis 30.09.2016 vereinbart. Die Ackerflurstücke werden weiterhin von dem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. In dem abgelaufenen Pachtvertrag wurde ein Pachtzins von 400 €/ha vereinbart.

Die Grünlandflächen (Flurstücke 75/1 und 75/2) werden ebenfalls von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Laut vorliegendem Landpachtvertrag vom 16.08.2001 wurde als Pachtzeit der 01.10.2001 bis 30.09.2013 vereinbart. Erfolgt nicht mindestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Pachtzeit eine schriftliche Kündigung, so läuft dieser Vertrag um 1 Jahr weiter. Die Grünlandflächen (Flurstücke 75/1 und 75/2) werden weiterhin vom Pächter genutzt. In dem abgelaufenen Pachtvertrag wurde ein Pachtzins von rund 75 € vereinbart.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Die land- und forstwirtschaftlichen sowie sonstigen Flächen liegen im Landkreis Nordwestmecklenburg in der Gemeinde Zurow in der Gemarkung Kahlenberg. Die Gemeinde Zurow befindet sich östlich von der Hanse- und Kreisstadt Wismar und westlich von der Kleinstadt Neukloster. Die Gemeinde Zurow mit ihren Ortsteilen Reinstorf, Fahren, Kahlenberg, Klein Warin, Nakenstorf, Krassow, Schmakentin und Zurow zählt ca. 1.300 Einwohner. Die Gemeinde Zurow gehört dem Amt Neukloster-Warin mit Sitz in Neukloster an.

Lage der Flurstücke: Die vier zu bewertenden Ackerflurstücke 34/4, 34/6, 34/7 und 41/4 liegen in der Nähe der Autobahn A 14 nordöstlich des Ortsteils Kahlenberg. Die zwei Ackerflurstücke 34/4 und 41/4 liegen direkt an der Straße von Krassow nach Kahlenberg. Die zwei Grünlandflurstücke 75/1 und 75/2 liegen östlich des

Ortsteils Kahlenberg in der Nähe der Straße von Kahlenberg in Richtung Zurow und sind von der Straße ca. 60 m entfernt. Die zwei Waldflurstücke 196/1 und 196/2 sowie die drei Brachlandflächen liegen westlich des Ortsteils Kahlenberg und sind vom Ortsteil ca. 850 m bis 1.000 m Luftlinie entfernt. Die Lage der Außenbereichsflurstücke in der Gemarkung Kahlenberg ist in den Flurkarten (s. Anlagen 1/3 bis 1/4) ersichtlich.

Verkehrslage,
Entfernungen:

Der Ort Zurow befindet sich an der B 192 zwischen der Hanse- und Kreisstadt Wismar und der Stadt Neukloster. Der Ortsteil Kahlenberg ist von Zurow und von Krassow zu erreichen. Die Entfernungen vom Ortsteil Kahlenberg zu den größeren umliegenden Städten betragen ca. :

- Hanse- und Kreisstadt Wismar 12,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin 40,0 km
- Hansestadt Rostock 55,0 km

Der Ortsteil Kahlenberg ist durch die Autobahn A 20, welche nördlich von Zurow (Anschlussstelle Zurow) verläuft, an das Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle ist ca. 4,0 km entfernt.

Nutzung des
Grundstückes:

Die vier Ackerflurstücke und die zwei Grünlandflurstücke werden für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewirtschaftet. Die zwei Waldflurstücke wurden in den zurückliegenden Jahren nicht bewirtschaftet. Die drei Brachlandflurstücke stellen sich überwiegend als Grün- bzw. Schilffläche dar und sind überwiegend als Feuchtbiotop ausgewiesen und landwirtschaftlich nicht nutzbar.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine Beeinträchtigungen in Bezug auf eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes festgestellt werden.

Gestalt und Form:

In den Liegenschaftskarten (vgl. Anlagen 1/3 bis 1/4) sind die Lage und die Form der zu bewertenden Flurstücke ersichtlich. Die Form und die Abmessungen der einzelnen Flurstücke sind den Flurkarten in den Anlagen zu entnehmen.

Beschaffenheit:

Die Ackerflurstücke 34/4, 34/6 und 34/7 sind leicht hügelig. Auf den Flurstücken ist eine Drainage vorhanden. Das Ackerflurstück 41/4 und die zwei Grünlandflurstücke 75/1 und 75/2 sind relativ eben. Die kleine Waldfläche des Flurstückes 41/4 ist als Feuchtbiotop (Erlen und Birkenbruch) ausgewiesen. Die Waldflurstücke 196/1 und 196/2 sind überwiegend mit 60- bis 100-jährigen Laubbäumen bewachsen. Die Hauptbaumarten sind Esche, Buche, Ahorn und Eiche. Der Aufwuchs ist

den Bildern in der Anlage zu entnehmen. Die zwei Waldflurstücke sind relativ eben. Die sumpfigen Brachlandflächen sind eben. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück bestehend aus 11 Flurstücken nicht (s. Anlage 4).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-
ausbau:

Die Ackerflurstücke 34/4 und 41/4 liegen an einer öffentlichen und asphaltierten Straße. Die Ackerflurstücke 34/6 und 34/7 liegen an einem öffentlichen und unbefestigten Feldweg. Der ehemalige Weg zu den Grünlandflurstücken 75/1 und 75/2 ist untergepflügt. Die Zuwegung zu den zwei Grünlandflächen erfolgt über das staßenbegleitende Nachbarflurstück 76/2. Die zwei Waldflurstücke sind über einen unbefestigten und öffentlichen Feldweg erreichbar. Die ursprünglichen Zuwegungen zu den Brachlandflächen sind nicht mehr vorhanden.

Anschlüsse und
Abwasserbeseitigung:

Auf den Flurstücken liegen keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse an.

Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauungen bzw. Überbauten liegen nicht vor.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand:

Das Grundstück befindet sich nach § 35 (BauGB) im Außenbereich. Die Acker-, Grün- und Waldflächen sind für land- und forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zurow sind bis auf die Brachlandflächen die zu bewertenden Flächen als Flächen der Landwirtschaft bzw. als Waldflächen ausgewiesen. Die Brachlandflächen sind im Flächennutzungsplan als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes dargestellt. Die Flurstücke 179/1 und 179/2 sind als geschütztes Feuchtbiotop ausgewiesen.

Grundbuchlich ge-
sicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs von Zurow, Blatt 204, ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (AZ.: 30 K 7/2024) eingetragen. In der Abteilung III des Grundbuchs befindet sich keine Eintragung. Der Grundbuchauszug ist vom 5. März 2024.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält das Grundstück betreffend keine Eintragung. Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis für die 11 Flurstücke wurde mündlich von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingeholt.

Umlegungs-, Flur-
bereinigungs- und Sa-
nierungsverfahren:

Das Grundstück ist nach Auskunft des zuständigen Kataster-
amtes derzeit in kein Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungs-
verfahren einbezogen.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Klassifizierung des zu bewertenden Grundstückes

Für die Ermittlung des Bodenwertes ist nach § 3 ImmoWertV der Entwicklungszustand des Grundstückes von maßgebender Bedeutung. Deswegen erfolgt eine Klassifizierung des Entwicklungszustandes für das zu bewertende Grundstück nach dem Stand der Planung.

Die ImmoWertV (2021) sagt dazu folgendes aus:

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1. ImmoWertV)

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Bauerwartungsland (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Sonstige Flächen (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV)

Sonstige Flächen sind Flächen die nicht für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar sind und kein Bauerwartungs-, Rohbau- oder baureifes Land sind.

Bei den Flurstücken 34/4, 34/6, 34/7, 41/4, 75/1, 75/2, 196/1 und 196/2 der Flur 1 in der Gemarkung Kahlenberg, handelt es sich um Ackerland-, Grünland- und Waldflächen, welche sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden und in absehbarer Zeit nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 1. ImmoWertV). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zurow sind die zu bewertenden Flurstücke als land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die drei Brachlandflurstücke 175, 179/1 und 179/2 sind als sonstige Flächen anzusehen, da die Flächen überwiegend als Feuchtbiotop ausgewiesen sind. Diese drei Flurstücke sind von einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen.

3.2 Tatsächliche Nutzung laut Liegenschaftskataster und Acker- und Grünlandzahl für die sechs landwirtschaftlichen Flurstücke

Flurstück 41/4

Lage: An der Straße von Krassow nach Kahlenberg

Tatsächliche Nutzung: 7.591 m² Ackerland
211 m² Laubholz

Bodenschätzung: A IS 3 D 48/48 (Fläche: 6.747 m², EMZ: 3.239)
 Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 48, Ackerzahl 48

A SL 3 D 56/56 (Fläche: 843 m², EMZ: 472)
 Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 56

Ertragsmesszahl (EMZ): $\frac{\text{Fläche in m}^2 \times \text{Ackerlandzahl}}{100}$

Ackerlandzahl: $\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$

Ackerlandzahl: $\frac{3.711 \times 100}{7.590 \text{ m}^2} = 48,89$ **rd. 49**

Flurstück 34/4

Lage: An der A 14 Kahlenberg

Tatsächliche Nutzung: 14.105 m² Ackerland

Bodenschätzung: A SL 3 D 56/55 (Fläche: 9.841 m², EMZ: 5.413)
 Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 55

A SI 3 D 38/38 (Fläche: 4.264 m², EMZ: 1.620)
 Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 38

Ertragsmesszahl (EMZ): $\frac{\text{Fläche in m}^2 \times \text{Ackerlandzahl}}{100}$

Ackerlandzahl: $\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$

Ackerlandzahl: $\frac{7.033 \times 100}{14.105 \text{ m}^2} = 49,86$ **rd. 50**

Flurstück 34/6

Lage:	An der A 14 Kahlenberg		
Tatsächliche Nutzung:	7.854 m² Ackerland		
Bodenschätzung:	A SL 3 D 57/54 (Fläche: 4.388 m², EMZ: 2.369) Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 54 A IS 3 D 48/46 (Fläche: 3.466 m², EMZ: 1.594) Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 48, Ackerzahl 46		
Ertragsmesszahl (EMZ):	$\frac{\text{Fläche in m}^2 \times \text{Ackerlandzahl}}{100}$		
Ackerlandzahl:	$\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$		
Ackerlandzahl:	$\frac{3.963 \times 100}{7.854 \text{ m}^2}$	= 50,46	<u>rd. 50</u>

Flurstück 34/7

Lage:	An der A 14 Kahlenberg		
Tatsächliche Nutzung:	29.762 m² Ackerland		
Bodenschätzung:	A SL 3 D 56/55 (Fläche: 13.173 m², EMZ: 7.245) Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 55 A IS 3 D 48/46 (Fläche: 11.960 m², EMZ: 5.502) Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 48, Ackerzahl 46 A SL 3 D 57/54 (Fläche: 4.629 m², EMZ: 2.500) Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 54		
Ertragsmesszahl (EMZ):	$\frac{\text{Fläche in m}^2 \times \text{Ackerlandzahl}}{100}$		
Ackerlandzahl:	$\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$		
Ackerlandzahl:	$\frac{15.247 \times 100}{29.762 \text{ m}^2}$	= 51,23	<u>rd. 51</u>

Flurstück 75/1

Lage: Krumme Eck Wiese

Tatsächliche Nutzung: 4.785 m² Grünland
422 m² Ackerland
143 m² Teich

Bodenschätzung: AGr SL 3 D 54/54 (Fläche: 3.278 m², EMZ: 1.770)
Acker-Grünland (AGr), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 54

AGr IS 3 D 49/49 (Fläche: 1.554 m², EMZ: 761)
Acker-Grünland (AGr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 49, Ackerzahl 49

Gr Mo I a 2 47/47 (Fläche: 375 m², EMZ: 176)
Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe I, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 47

Ertragsmesszahl (EMZ): $\text{Fläche in m}^2 \times \frac{\text{Bewertungszahl}}{100}$

Bewertungszahl: $\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$

Bewertungszahl: $\frac{2.707 \times 100}{5.207 \text{ m}^2} = 51,99$ **rd. 52**

Flurstück 75/2

Lage: Krumme Eck Wiese

Tatsächliche Nutzung: 4.909 m² Grünland
441 m² Ackerland

Bodenschätzung: AGr IS 3 D 49/49 (Fläche: 2.486 m², EMZ: 1.218)
Acker-Grünland (AGr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 49, Ackerzahl 49

AGr SL 3 D 54/54 (Fläche: 2.464 m², EMZ: 1.331)
Acker-Grünland (AGr), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 3, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 54

Gr Mo I a 2 47/47 (Fläche: 400 m², EMZ: 188)
Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe I, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 47

Ertragsmesszahl (EMZ): $\text{Fläche in m}^2 \times \frac{\text{Bewertungszahl}}{100}$

Bewertungszahl: $\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$

Bewertungszahl: $\frac{2.737 \times 100}{5.350 \text{ m}^2} = 51,16$ **rd. 51**

3.3 Bodenbewertung für die land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke sowie die Brachlandflächen mit Hilfe zonaler Bodenrichtwerte

Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können nach ImmoWertV 21 geeignete Bodenrichtwerte für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen definiert. Daraus ergibt sich, dass die Bodenrichtwerte sich nur auf gebietstypische Zustandsmerkmale beziehen. Bei der Ermittlung des Bodenwerts im einzelnen Fall sind die besonderen preisbestimmenden Umstände noch durch Zu- oder Abschläge nach § 9 ImmoWertV 21 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

3.3.1 Bodenwertermittlung für das Flurstück 41/4

Ackerland: 7.591 m²
 Laubholz: 211 m²
 Ackerlandzahl: 49
 Bodenrichtwert: 2,75 €/m² bezogen auf eine Ackerzahl von 40

Bodenbewertung für die Ackerfläche des Flurstückes 41/4

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordwestmecklenburg wird zum Stichtag 01.01.2024 für Ackerland in der Ackerlandzone 818 ein Bodenrichtwert von 2,75 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf eine mittlere Ackerzahl von 40 und eine Fläche von durchschnittlich 10,0 ha. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg wird auf der Seite 63 eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerlandzahl dargestellt. Die Regressionsgleichung lautet für Ackerland: Bodenpreis (BP) = 1,0224 x ln(AZ) - 0,8289. Eine wesentliche Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße konnte in einer Untersuchung des Gutachterausschusses auf der Seite 62 des Marktberichtes nicht festgestellt werden.

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 40: BP = 1,0224 x ln(40) - 0,8289 = 2,94 €/m²

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 49: BP = 1,0224 x ln(49) - 0,8289 = 3,15 €/m²

Daraus ergibt sich eine Wertdifferenz von 0,21 €/m², welche aufgrund der höheren Ackerzahl des Bewertungsobjektes im Vergleich zu der Ackerzahl des Bodenrichtwertes mit einem Zuschlag berücksichtigt wird. Für die Ackerfläche des Flurstückes 41/4 mit einer Ackerzahl von 49 ergibt sich dann ein Bodenwert von 2,96 €/m².

Wert der Waldfläche des Flurstückes 41/4

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden für das Kreisgebiet 40 Kaufverträge für Waldflächen ausgewertet (s. Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 72). In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen in einer Splittungsbreite von 0,35 €/m² bis 1,29 €/m² ermittelt. Der Wert für Waldflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. Durchschnittlich sind 0,85 €/m² für Forstflächen gezahlt worden. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Forstboden und die Bestockung. Die Teilfläche des Flurstückes (Erlen und Birkenbruch) ist als Feuchtbiotop ausgewiesen. Für die Fläche wird der untere Wert für Waldflächen in Ansatz gebracht, welcher in der Größenordnung für Geringstland/ Unland liegt.

Zusammenstellung der Werte für das Flurstückes 41/4

Ackerlandfläche:	7.591 m ² x 2,96 €/m ² =	22.469,36 €
Waldfläche:	211 m ² x 0,35 €/m ² =	73,85 €
		<u>22.543,21 €</u>
	rd.:	<u>22.500,00 €</u>

3.3.2 Bodenwertermittlung für das Flurstück 34/4

Ackerland:	14.105 m ²
Ackerlandzahl:	50
Bodenrichtwert:	2,75 €/m ² bezogen auf eine Ackerzahl von 40

Bodenbewertung für die Ackerfläche des Flurstückes 34/4

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 40: $BP = 1,0224 \times \ln(40) - 0,8289 = \underline{2,94 \text{ €/m}^2}$

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 50: $BP = 1,0224 \times \ln(50) - 0,8289 = \underline{3,17 \text{ €/m}^2}$

Daraus ergibt sich eine Wertdifferenz von 0,23 €/m², welche aufgrund der höheren Ackerzahl des Bewertungsobjektes im Vergleich zu der Ackerzahl des Bodenrichtwertes mit einem Zuschlag berücksichtigt wird. Für die Ackerfläche des Flurstückes 34/4 mit einer Ackerzahl von 50 ergibt sich dann ein Bodenwert von 2,98 €/m².

Bodenwert für das Flurstückes 34/4

Ackerlandfläche:	14.105 m ² x 2,98 €/m ² =	42.032,90 €
	rd.:	<u>42.000,00 €</u>

3.3.3 Bodenwertermittlung für das Flurstück 34/6

Ackerland: 7.854 m²
 Ackerlandzahl: 50
 Bodenrichtwert: 2,75 €/m² bezogen auf eine Ackerzahl von 40

Bodenbewertung für die Ackerfläche des Flurstückes 34/6

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 40: $BP = 1,0224 \times \ln(40) - 0,8289 = \underline{2,94 \text{ €/m}^2}$

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 50: $BP = 1,0224 \times \ln(50) - 0,8289 = \underline{3,17 \text{ €/m}^2}$

Daraus ergibt sich eine Wertdifferenz von 0,23 €/m², welche aufgrund der höheren Ackerzahl des Bewertungsobjektes im Vergleich zu der Ackerzahl des Bodenrichtwertes mit einem Zuschlag berücksichtigt wird. Für die Ackerfläche des Flurstückes 34/6 mit einer Ackerzahl von 50 ergibt sich dann ein Bodenwert von 2,98 €/m².

Bodenwert für das Flurstückes 34/6

Ackerlandfläche: 7.854 m² x 2,98 €/m² = 23.404,92 €

rd.: 23.400,00 €

3.3.4 Bodenwertermittlung für das Flurstück 34/7

Ackerland: 29.762 m²
 Ackerlandzahl: 51
 Bodenrichtwert: 2,75 €/m² bezogen auf eine Ackerzahl von 40

Bodenbewertung für die Ackerfläche des Flurstückes 34/7

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 40: $BP = 1,0224 \times \ln(40) - 0,8289 = \underline{2,94 \text{ €/m}^2}$

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 51: $BP = 1,0224 \times \ln(51) - 0,8289 = \underline{3,19 \text{ €/m}^2}$

Daraus ergibt sich eine Wertdifferenz von 0,25 €/m², welche aufgrund der höheren Ackerzahl des Bewertungsobjektes im Vergleich zu der Ackerzahl des Bodenrichtwertes mit einem Zuschlag berücksichtigt wird. Für die Ackerfläche des Flurstückes 34/7 mit einer Ackerzahl von 51 ergibt sich dann ein Bodenwert von 3,00 €/m².

Bodenwert für das Flurstückes 34/7

Ackerlandfläche: 29.762 m² x 3,00 €/m² = 89.286,00 €

rd.: 89.300,00 €

3.3.5 Bodenwertermittlung für das Flurstück 75/1

Ackerland:	422 m ²
Grünland:	4.785 m ²
Teich:	143 m ²
Acker- bzw. Grünlandzahl:	52
Bodenrichtwert:	2,75 €/m ² bezogen auf eine Ackerzahl von 40
Bodenrichtwert:	1,15 €/m ² bezogen auf eine Grünlandzahl von 39

Bodenbewertung für die Ackerfläche des Flurstückes 75/1

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 40: $BP = 1,0224 \times \ln(40) - 0,8289 = \underline{2,94 \text{ €/m}^2}$

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 52: $BP = 1,0224 \times \ln(52) - 0,8289 = \underline{3,21 \text{ €/m}^2}$

Daraus ergibt sich eine Wertdifferenz von 0,27 €/m², welche aufgrund der höheren Ackerzahl des Bewertungsobjektes im Vergleich zu der Ackerzahl des Bodenrichtwertes mit einem Zuschlag berücksichtigt wird. Für die Ackerfläche des Flurstückes 75/1 mit einer Ackerzahl von 52 ergibt sich dann ein Bodenwert von 3,02 €/m².

Bodenbewertung für die Grünlandfläche des Flurstückes 75/1

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordwestmecklenburg wird zum Stichtag 01.01.2024 für Grünland in der Grünlandzone 918 ein Bodenrichtwert von 1,15 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf eine mittlere Grünlandzahl von 39 und eine Fläche von durchschnittlich 2,0 ha (s. Marktbericht S. 71). Die Grünlandfläche des Flurstückes 75/1 hat eine durchschnittliche Grünlandzahl von 52. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grünlandzahl konnte in der Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht festgestellt werden (s. Marktbericht 2024, Seite 70), sodass keine Anpassung aufgrund der höheren Grünlandzahl erfolgt. Für die Grünlandfläche des Flurstückes 75/1 wird der durchschnittliche Bodenrichtwert in Höhe von 1,15 €/m² in Ansatz gebracht.

Wert für die Teichfläche des Flurstückes 75/1

Die Bewertung der Teichfläche des Flurstückes 75/1 erfolgt in Anlehnung an die unteren Richtwerte für Wasserflächen. Die Kaufpreise für wirtschaftlich nicht nutzbare Wasserflächen liegen in einer Spanne von 0,35 €/m² bis 0,65 €/m² (s. Marktbericht 2024, Seite 77). Für die Teichfläche des Flurstückes 75/1, welche als Gewässerbiotop ausgewiesen ist, werden 0,35 €/m² in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung der Werte für das Flurstückes 75/1

Ackerlandfläche:	422 m ² x 3,02 €/m ² =	1.274,44 €
Grünlandfläche:	4.785 m ² x 1,15 €/m ² =	5.502,75 €
Teichfläche:	143 m ² x 0,35 €/m ² =	50,05 €
		<u>6.827,24 €</u>
	rd.:	<u>6.800,00 €</u>

3.3.6 Bodenwertermittlung für das Flurstück 75/2

Ackerland:	441 m ²
Grünland:	4.909 m ²
Acker- bzw. Grünlandzahl:	51
Bodenrichtwert:	2,75 €/m ² bezogen auf eine Ackerzahl von 40
Bodenrichtwert:	1,15 €/m ² bezogen auf eine Grünlandzahl von 39

Bodenbewertung für die Ackerfläche des Flurstückes 75/2

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 40: $BP = 1,0224 \times \ln(40) - 0,8289 = \underline{2,94 \text{ €/m}^2}$

Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 51: $BP = 1,0224 \times \ln(51) - 0,8289 = \underline{3,19 \text{ €/m}^2}$

Daraus ergibt sich eine Wertdifferenz von 0,25 €/m², welche aufgrund der höheren Ackerzahl des Bewertungsobjektes im Vergleich zu der Ackerzahl des Bodenrichtwertes mit einem Zuschlag berücksichtigt wird. Für die Ackerfläche des Flurstückes 75/2 mit einer Ackerzahl von 51 ergibt sich dann ein Bodenwert von 3,00 €/m².

Bodenbewertung für die Grünlandfläche des Flurstückes 75/2

Für die Grünlandfläche des Flurstückes 75/2 wird der durchschnittliche Bodenrichtwert in Höhe von 1,15 €/m² in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung der Bodenwerte für das Flurstückes 75/2

Ackerlandfläche:	441 m ² x 3,00 €/m ² =	1.323,00 €
Grünlandfläche:	4.909 m ² x 1,15 €/m ² =	5.645,35 €
		<u>6.968,35 €</u>
	rd.:	<u>7.000,00 €</u>

3.3.7 Bodenwertermittlung für die Flurstücke 175, 179/1 und 179/2

Die Brachlandflächen werden in Anlehnung an die Kaufpreise für ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland) bewertet. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Nordwestmecklenburg auf der Seite 77 werden für Geringstland/Unland Kaufpreise in einer Spanne von 0,14 €/m² bis 0,81 €/m² ausgewiesen. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis ist mit 0,40 €/m² ermittelt worden. Die Flurstücke 179/1 und 179/2 sind als Feuchtbiotop ausgewiesen. Die Brachlandflächen werden in Anlehnung an die durchschnittlichen Kaufpreise für Geringstland/Unland bewertet. Für die Flurstücke wird ein Bodenwert von 0,40 €/m² in Ansatz gebracht wird.

Zusammenstellung der Bodenwerte für die Brachlandflächen

Flurstück 175:	400 m ² x 0,40 €/m ² =	160,00 €
Flurstück 179/1:	550 m ² x 0,40 €/m ² =	220,00 €
Flurstück 179/2:	950 m ² x 0,40 €/m ² =	380,00 €
		<u>760,00 €</u>

3.3.8 Wert der Waldflurstücke 196/1 und 196/2

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden für das Kreisgebiet 40 Kaufverträge für Waldflächen ausgewertet (s. Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 72). In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für forstwirtschaftliche Flächen in einer Splittungsbreite von 0,35 €/m² bis 1,29 €/m² ermittelt. Der Wert für Waldflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. Durchschnittlich sind 0,85 €/m² für Forstflächen gezahlt worden. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Forstboden und die Bestockung. Für die Waldflächen wird ein Wert von 1,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung der Werte für die Waldflächen

Flurstück 196/1:	1.700 m ² x 1,00 €/m ² =	1.700,00 €
Flurstück 196/2:	1.700 m ² x 1,00 €/m ² =	1.700,00 €
		<u>3.400,00 €</u>

4. Verkehrswert

Im Baugesetzbuch wird im § 194 der Verkehrswert (Marktwert) definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Verkehrswert für das land- und forstwirtschaftliche Grundstück unter der laufenden Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Grundbuch von Zurow, Blatt 204

Für die 11 land- und forstwirtschaftlichen und sonstigen Flurstücke ergibt sich ein Gesamtwert von 195.160,00 €, rund 195.000,00 €.

Verkehrswert: 195.000,00 €
(in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag, dem 15.05.2024

Wismar, den 21.05.2024

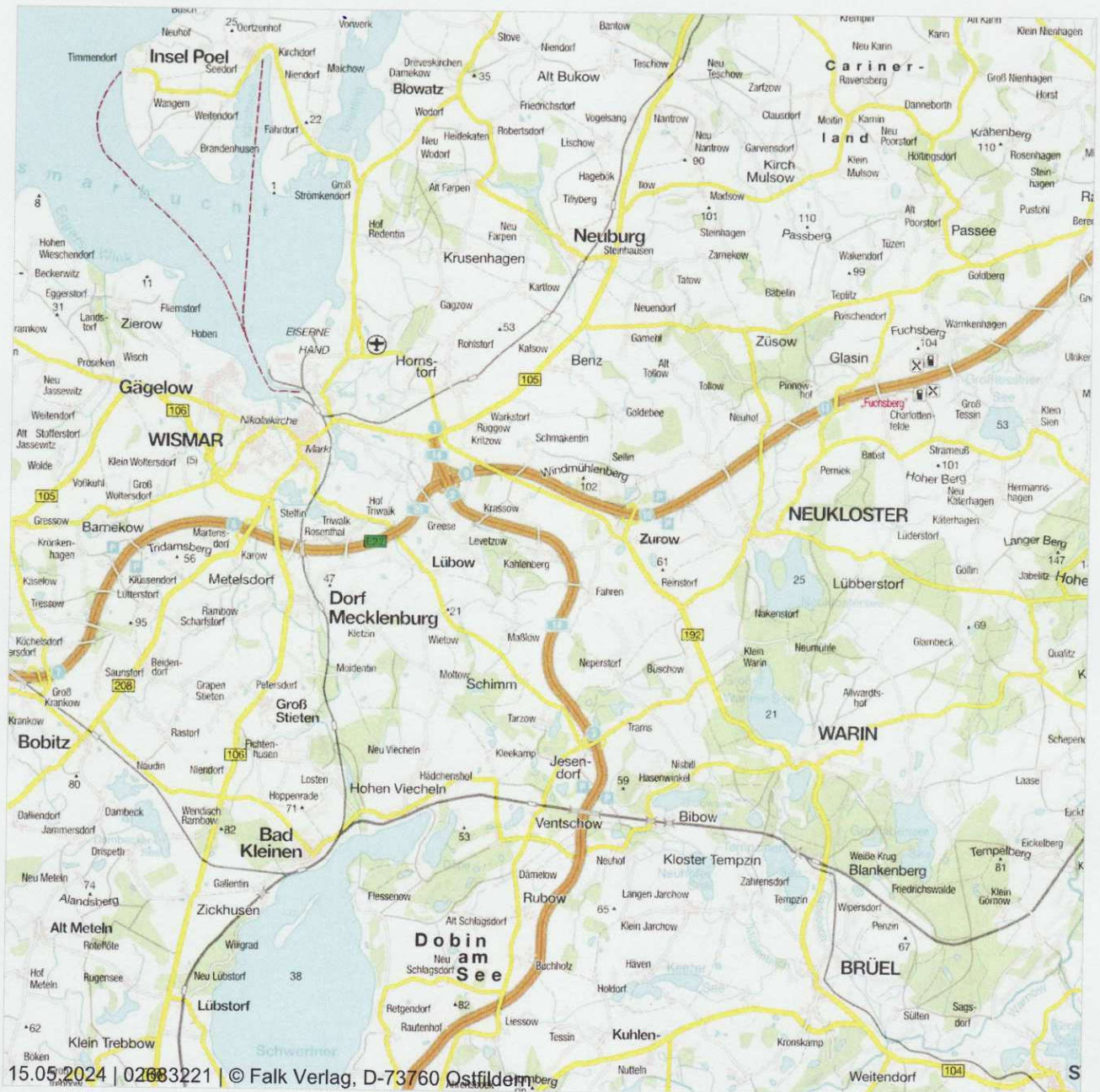
Dipl.-Ing. Karsten Wiegand



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 16 Seiten und 5 Anlagen und wurde zum Zweck der Zwangsversteigerung des Grundstückes erstellt. Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt. Dem Auftraggeber ist es gestattet, das Verkehrswertgutachten oder Abschriften während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner und Interessenten) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es auch gestattet, das Gutachten oder Auszüge aus dem Gutachten während der Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien zu veröffentlichen und zum Download bzw. zum Ausdruck bereit zu stellen. Eine Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens durch Dritte für einen anderen Zweck ist nicht gestattet. Die in dem Gutachten verwendeten Karten sind lizenziert.

Übersichtskarte MairDumont

23992 Kahlenberg b Wismar, Meckl, Dorfstr.



Maßstab (Im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

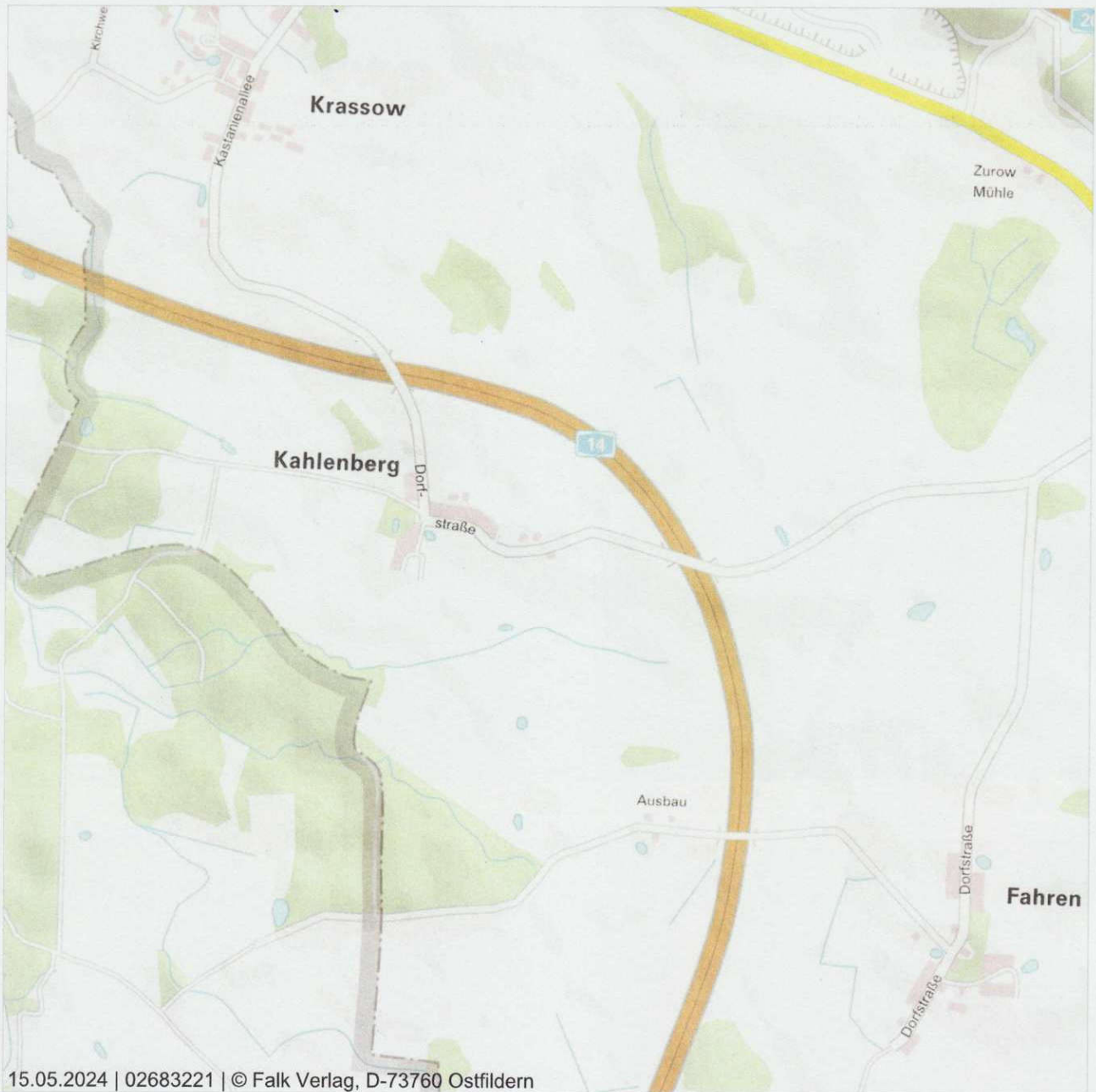
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

23992 Kahlenberg b Wismar, Meckl, Dorfstr.



15.05.2024 | 02683221 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:4000

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung: Kahlenberg (13 0492)
Flur: 1
Flurstück:

Gemeinde: Zurow (13 0 74 090)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:

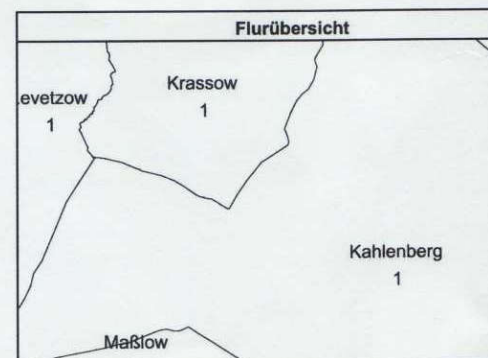


Maßstab 1:4000

0 40 80 120 160 200 Meter

© 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).

MV3856





Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
 23970 Wismar

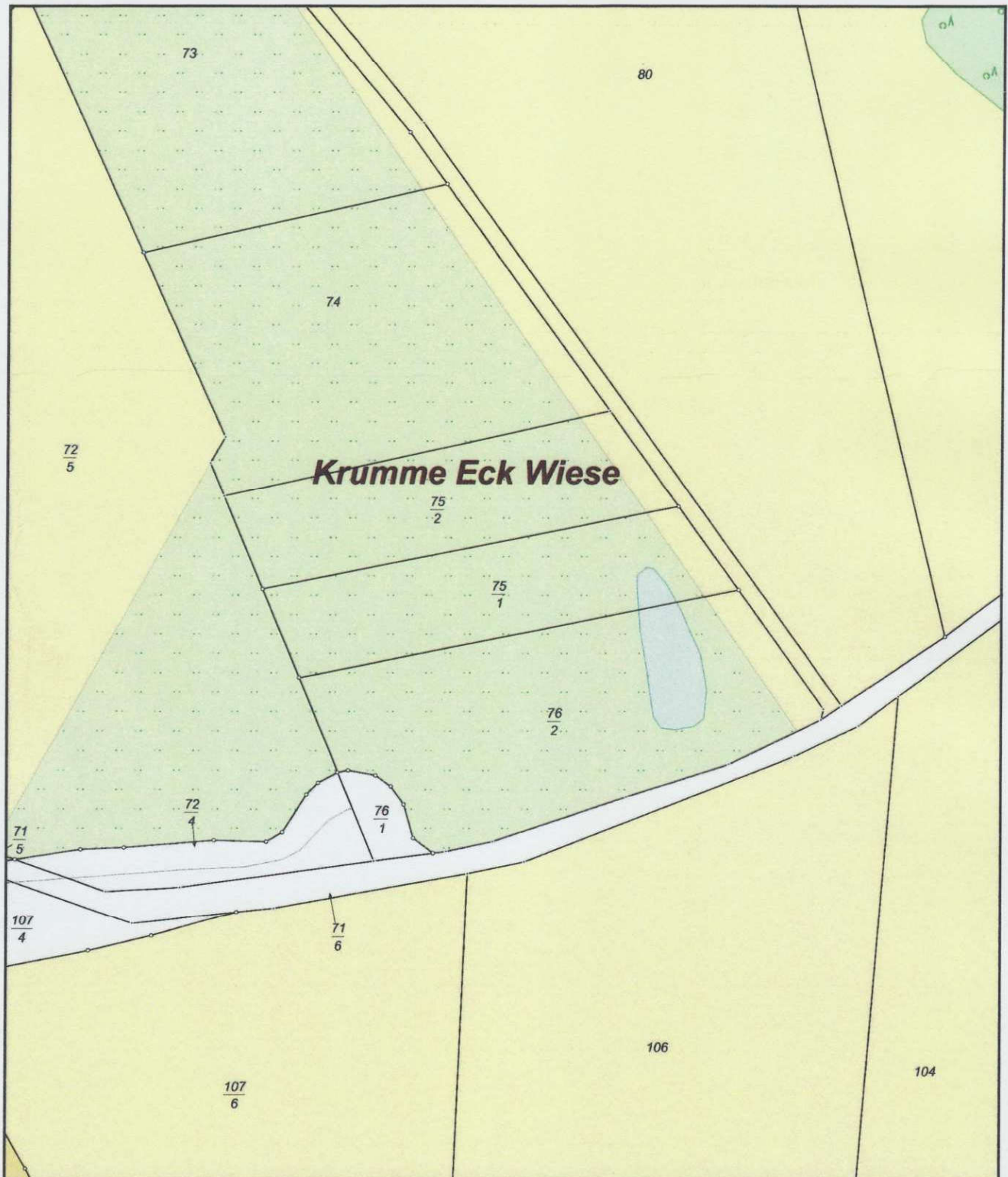
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung: Kahlenberg (13 0492)
 Flur: 1
 Flurstück: 75/1

Gemeinde: Zurow (13 0 74 090)
 Landkreis Nordwestmecklenburg
 Lage: Krumme Eck Wiese



MV3856

0 20 40 60 Meter
 Maßstab 1:2000

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



Bild 1 und Bild 2: Sicht vom Weg auf das Ackerflurstück 34/6





Bild 3 und Bild 4: Blick auf das Ackerflurstück 34/7





Bild 5 und Bild 6: Ackerflurstück 34/7





Bild 7 und Bild 8: Zuwegung zu den Ackerflurstücken 34/6 und 34/7, Lage neben der A 14





Bild 9: Sicht von der Straße von Krassow nach Kahlenberg auf das Ackerflurstück 41/4



Bild 10: Straße vor dem Ackerflurstück 41/4



Bild 11: Blick auf das Ackerflurstück 34/4, Lage neben der A 14 und der Straße von Krassow nach Kahlenberg



Bild 12: Ackerflurstück 34/4



Bild 13: Sicht auf das Ackerflurstück 34/4

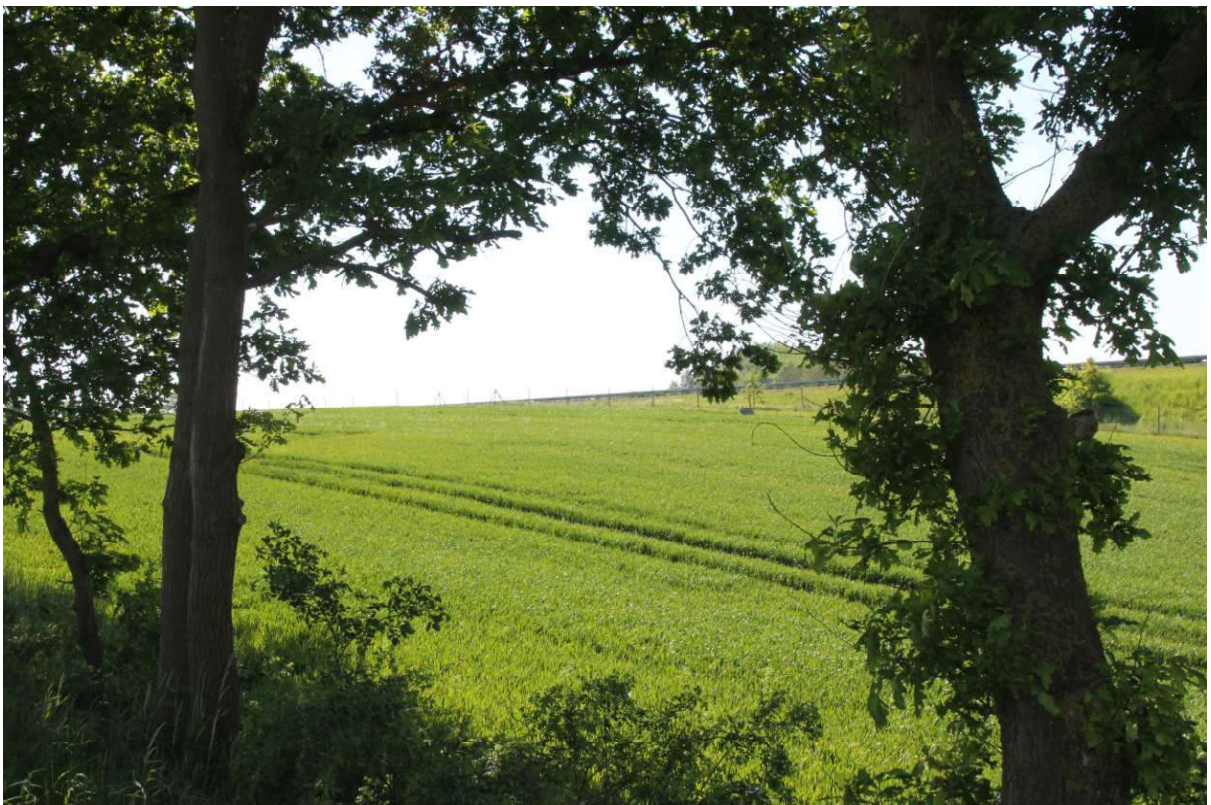


Bild 14: Ackerflurstück 34/4



Bild 15: Straße von Krassow nach Kahlenberg, rechter Hand Ackerflurstück 34/7



Bild 16: Zuwegung auf den Grünlandflächen (Flurstücke 75/1 und 75/2)



Bild 17 und Bild 18: Grünlandflurstücke 75/1 und 75/2





Bild 19: Sicht auf das Flurstück 75/1



Bild 20: Blick auf den Ackerstreifen der Flurstücke 75/1 und 75/2



Bild 21: Blick auf die Brachlandfläche, Flurstücke 179/1 und 179/2



Bild 22: Brachlandfläche, Flurstück 175



Bild 23: Zuwegung zu den Brachlandflächen

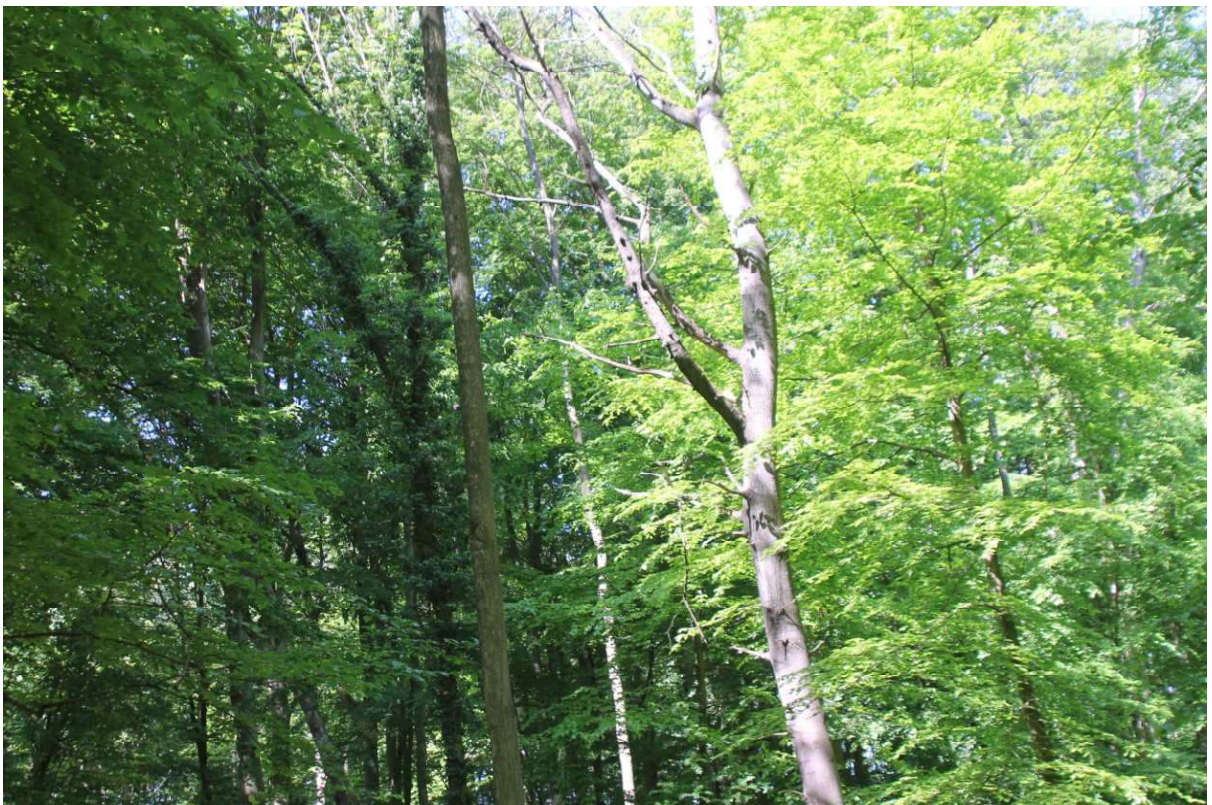


Bild 24: Sicht vom Mittelweg auf das Waldflurstück 196/1



Bild 25: Blick vom Mittelweg auf das Waldflurstück 196/2



Bild 26: Zuwegung zu den Waldflurstücken

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Literatur

- Grundstücksmarktberichte des Landkreises Nordwestmecklenburg
- Kleiber
ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen Band 1 bis Band 4
Stand Februar 2024 (inkl. 148. Ergänzungslieferung)
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar Band 5 bis Band 16
Stand April 2024 (inkl. 75. Ergänzungslieferung)
- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage
- Kleiber/Tillmann
Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts
2008, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 1. Auflage
- Gerady/Möckel/Troff
Praxis der Grundstücksbewertung,
Olzog Verlag GmbH, München
- Gablenz
Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken
1. Auflage, 1998, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Bewertung: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert"
- Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis "immobilien & bewerten"

T...

Kahlenberg, Flur 1, 41_4, 34_4, 196_2, 196_1, 34_7, 34_6, 75_2, 75_1, 179_2, 179_1 - Altlasten Auskunft

08.05.2024 17:20

Von Rose, Uta <U.Rose@nordwestmecklenburg.de>

An Wiegand-Wismar@t-online.de <Wiegand-Wismar@t-online.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das angefragte Grundstück

Gemarkung: Kahlenberg

Flur: 1

Flurstück(e): 41/4, 34/4, 196/2, 196/1, 34/7, 34/6, 75/2, 75/1, 179/2, 179/1

Ihre Anfrage vom 29.04.2024

ID 1527

liegen dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.

Kosten werden nicht erhoben.

Hinweise:

- Bei z. B. Auffüllungen oder gewerblicher Vornutzung oder in langjährig besiedelten Altstädten besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen, die abfallrechtlich zu berücksichtigen sind.
- Wenn Sie nähere Kenntnis über Ihren Baugrund wünschen, empfehlen sich analytische Untersuchungen des Bodenmaterials durch einen Fachgutachter nach BBodSchV bzw. nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV, früher nach LAGA M20).
- Sie sind gemäß § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes verpflichtet, mir unverzüglich mitzuteilen, wenn Sie konkrete Anhaltspunkte dafür haben, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt oder vorliegen könnte. Anhaltspunkte sind Überschreitungen von Prüfwerten nach BBodSchV (oder teilweise Überschreitungen von BM-2 nach EBV - alt: Z2 nach LAGA M20, teilweise auch schon bei weniger Schadstoffbelastungen als BM-2, teilweise auch darüber). Diese Pflicht gilt auch für Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Eventuelle Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (Auskunft zur Kampfmittelbelastung beantragen (Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz M-V - Dezernat 320 - Munitionsbergungsdienst). | [MV-Serviceportal](#))
- Schadstoffbelastungen der Gebäude werden nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bitte beachten Sie bei auch zukünftigen Anfragen vorrangig die kostenfreie Altlasten-Selbstauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V:

[Onlineservice - LUNG M-V \(mv-regierung.de\)](#)

Für die einzelne Beantwortung von Anfragen rechnen Sie bitte mit 4 Wochen Bearbeitungszeit.

Bei weiteren Fragen rufen Sie gern an

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Uta Rose

Sachbearbeiterin für Bodenschutz und Abfall



**Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt**

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV
mit Bodenschätzung**

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung Kahlenberg (13 0492), Flur 1, Flurstück 34/4

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zurow (13 0 74 090) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	An der A 14 Kahlenberg
Fläche:	14 105 m ²
Tatsächliche Nutzung:	14 105 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	9 841 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 55 Ertragsmesszahl 5 413 4 264 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 38 Ertragsmesszahl 1 620
Summe der Abschnittsflächen:	14 105 m ² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	7 033

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Zurow (13 0490) Grundbuchblatt 204 Laufende Nummer 1



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV
mit Bodenschätzung**

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung Kahlenberg (13 0492), Flur 1, Flurstück 34/6

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zurow (13 0 74 090) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	An der A 14 Kahlenberg
Fläche:	7 854 m ²
Tatsächliche Nutzung:	7 854 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	4 388 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 54 Ertragsmesszahl 2 369 3 466 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 48, Ackerzahl 46 Ertragsmesszahl 1 594
Summe der Abschnittsflächen:	7 854 m ² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	3 963

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Zurow (13 0490) Grundbuchblatt 204 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV
mit Bodenschätzung**

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung Kahlenberg (13 0492), Flur 1, Flurstück 34/7

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zurow (13 0 74 090) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	An der A 14 Kahlenberg
Fläche:	29 762 m ²
Tatsächliche Nutzung:	29 762 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	13 173 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 55 Ertragsmesszahl 7 245 11 960 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 48, Ackerzahl 46 Ertragsmesszahl 5 502 4 629 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 54 Ertragsmesszahl 2 500
Summe der Abschnittsflächen:	29 762 m ² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	15 247

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Zurow (13 0490) Grundbuchblatt 204 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	



**Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt**

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV
mit Bodenschätzung**

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung Kahlenberg (13 0492), Flur 1, Flurstück 41/4

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zurow (13 0 74 090) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	An der Straße von Krassow nach Kahlenberg
Fläche:	7 802 m ²
Tatsächliche Nutzung:	7 591 m ² Ackerland 211 m ² Laubholz
Bodenschätzung:	6 747 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 48, Ackerzahl 48 Ertragsmesszahl 3 239 843 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 56 Ertragsmesszahl 472
Summe der Abschnittsflächen:	7 590 m ² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	3 711

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Zurow (13 0490) Grundbuchblatt 204 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV
mit Bodenschätzung**

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung Kahlenberg (13 0492), Flur 1, Flurstück 75/1

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zurow (13 0 74 090) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Krumme Eck Wiese
Fläche:	5 350 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4 785 m ² Grünland 422 m ² Ackerland 143 m ² Teich
Bodenschätzung:	3 278 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Acker-Grünland (AGr), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 54 Ertragsmesszahl 1 770 1 554 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Acker-Grünland (AGr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 49, Ackerzahl 49 Ertragsmesszahl 761 375 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 47 Ertragsmesszahl 176
Summe der Abschnittsflächen:	5 207 m ² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	2 707

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Zurow (13 0490) Grundbuchblatt 204 Laufende Nummer 1



**Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt**

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV
mit Bodenschätzung**

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung Kahlenberg (13 0492), Flur 1, Flurstück 75/2

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zurow (13 0 74 090) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Krumme Eck Wiese
Fläche:	5 350 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4 909 m ² Grünland 441 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	2 486 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Acker-Grünland (AGr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 49, Ackerzahl 49 Ertragsmesszahl 1 218 2 464 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Acker-Grünland (AGr), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 54 Ertragsmesszahl 1 331 400 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 47 Ertragsmesszahl 188
Summe der Abschnittsflächen:	5 350 m ² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	2 737

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Zurow (13 0490) Grundbuchblatt 204 Laufende Nummer 1



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV
mit Bodenschätzung**

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung Kahlenberg (13 0492), Flur 1, Flurstück 175

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zurow (13 0 74 090) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Swart Wisch
Fläche:	400 m ²
Tatsächliche Nutzung:	400 m ² Brachland
Bodenschätzung:	400 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 44 Ertragsmesszahl 176
Summe der Abschnittsflächen:	400 m ² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	176

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Zurow (13 0490) Grundbuchblatt 204 Laufende Nummer 1



**Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt**

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV
mit Bodenschätzung**

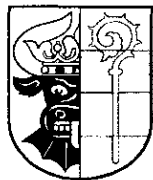
Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung Kahlenberg (13 0492), Flur 1, Flurstück 179/1

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zurow (13 0 74 090) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Swart Wisch
Fläche:	550 m ²
Tatsächliche Nutzung:	550 m ² Brachland
Bodenschätzung:	550 m ² Landwirtschaftliche Nutzung Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 44 Ertragsmesszahl 242
Summe der Abschnittsflächen:	550 m ² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	242

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Zurow (13 0490) Grundbuchblatt 204 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis MV
mit Bodenschätzung**

Erstellt am 25.04.2024

Gemarkung Kahlenberg (13 0492), Flur 1, Flurstück 179/2

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zurow (13 0 74 090) Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Swart Wisch
Fläche:	950 m²
Tatsächliche Nutzung:	950 m² Brachland
Bodenschätzung:	950 m² Landwirtschaftliche Nutzung Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 44 Ertragsmesszahl 418
Summe der Abschnittsflächen:	950 m² Landwirtschaftliche Nutzung
Gesamtertragsmesszahl:	418

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wismar, Zweigstelle Grevesmühlen (13 1290) Grundbuchbezirk Zurow (13 0490) Grundbuchblatt 204 Laufende Nummer 1