

5. Bodenwert (gem. §§ 15, 16 ImmoWertV)

Auf der **Grundlage der Bodenrichtwerte** - als durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland (vergl. § 16 ImmoWertV) für xxxx u. im Vergleich mit bekannten Bodenwerten in ähnl. Ortslagen mit ähnlicher Infrastruktur wird der Bodenwert in der Lage des Bewertungsgrundstückes berechnet. Als Vergleichswerte dienen ebenso Bodenrichtwertkarten von SN und HRO, sowie d. Grundstücksmarktberichte der Länder M-Vorpommern und Brandenburg der TLG 2010, u.a.

Aus der Bodenwertermittlung der letzten Jahre im Bereich **Rostock, Wismar, Schwerin, Grevesmühlen, Klütz, Bützow, Sternberg, Warin**, u.a. dienen eigene Werte für d. im wesentl. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. ebenfalls als Vergleichsangaben.

Richtwertgrundstück entsprechend BRW GAA LK xxxx 2009 /10:

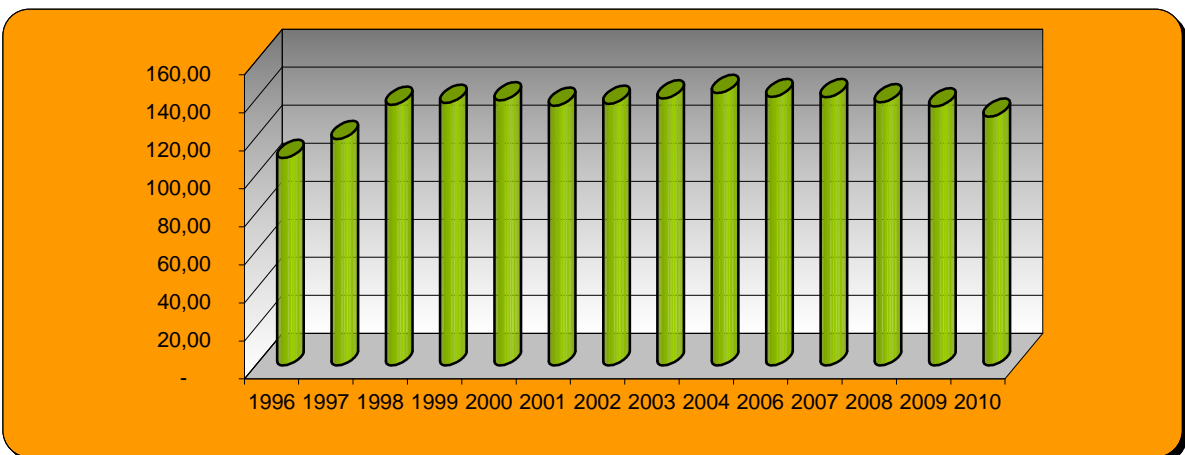
Baufläche / Baugebiet	:	GFW / GFMI, Dorfgebiet, offene Bauweise
Grundstückstiefe	:	im Mittel bis 40 m
Merkmale –Wohnbauflächen	:	Baulandflächen
Grundstücksgröße	:	entsprechend GFZ bis ca. 930 m ² GFZ: 0,3
Bodenrichtwert	:	15,- €/m² Auskunft GAA

Der Bodenwertermittlung wurden Vergleichswerte des Treuhand - Fachbeirates und der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2010 der TLG zugrunde gelegt. Planungsregion xxx : einfache Lage, gewerblich, städtisch im Bereich von 10,- bis 15,- €/m².

Der GAA xxxx 2010 gibt eine Bodenindexreihe für den individuellen Wohnungsbau der unbebauten, baureifen Grundstücke für den ortsübl. Erschließungszustand an hier: Wohnbauflächen in Wohngebieten; Bezug der Indexzahlen jeweils auf den 31.12.:

Jahr:	1995	Index: 100		Für die aktuellen Wertverhältnisse zum Qualitätsstichtag können die Vergleichswerte einschl. BRW xxxx wie folgt umgerechnet werden:
1	1996	109,00		
2	1997	119,00		
3	1998	137,00		
4	1999	138,00	Betrachtung der letzten 8 Jahre:	
5	2000	139,40	hier im Vergleich eine lineare Extrapolation ab 1999	
6	2001	136,50	Δ1997 bezogen auf d.	31.12.1997
7	2002	137,50	letzter aktueller Index:	31.12.2010
8	2003	140,30	Indexpunkte	
9	2004	143,20	Δ1997 =	11,70 entspr. 4748 Tage
10	2006	141,10	Stichtag:	11.10.2011 entspr. 284 Tage
11	2007	141,00	Bodenpreisindex Δ Stichtag:	0,70 Indexpunkte
12	2008	138,30		
13	2009	136,10		
13	2010	130,70		
		131,40	zum Qualitätsstichtag	

Seit 1996 hat sich der Bodenpreisindex nur mit geringem Anstieg tw. stagnierend verhalten.



5.1 Statistische Auswertung

(versch. GMBer. vergleichbarer Lagen)

lfd. Nr.	vergleichbare Lagen / Ortschaften	Bodenpreis lt. GMB GAA [€/n²]	Index zum aktu. GMB [€/n²]	Angep. Bodenw. [€/n²]	angep. Bodenw. [€/n²]	Prüf-kriterium	Werte o. Ausreißer [€/n²]
1	Dabel	15,00	131,40	1,46	16,46	WAHR	16,46
2	Klein Pritz	10,00	131,40	0,97	10,97	WAHR	10,97
3	Pastin	10,00	131,40	0,97	10,97	WAHR	10,97
4	Mestlin	13,00	131,40	1,26	14,26	WAHR	14,26
5	Jülchendorf	13,00	131,40	1,26	14,26	WAHR	14,26
6	Borkow	9,00	131,40	0,87	9,87	FALSCH	Ausreißer
7	Kleefeld	15,00	131,40	1,46	16,46	WAHR	16,46
8	Groß Raden	19,00	131,40	1,84	20,84	FALSCH	Ausreißer
9	Wöbbelin	15,00	131,40	1,46	16,46	WAHR	16,46
10	Woserin	9,00	131,40	0,87	9,87	FALSCH	Ausreißer
11	Mustin	9,00	131,40	0,87	9,87	FALSCH	Ausreißer
12	Schönlage	10,00	131,40	0,97	10,97	WAHR	10,97
13	Golchen	10,00	131,40	0,97	10,97	WAHR	10,97
14	Wendorf	10,00	131,40	0,97	10,97	WAHR	10,97
15	Kladow	16,00	131,40	1,55	17,55	FALSCH	Ausreißer

Arithmetische Mittel der zum Qualitätsstichtag angepassten Bodenwerte

$$X = \sum_{i=1} X_i \quad \underline{X = 13,38 \text{ €/m}^2}$$

Eliminierung der Ausreißer , die mehr als +/- **25%** vom Mittelwert abweichen:

es entfallen die Werte über **16,73 €/m²**
und unter **10,04 €/m²**

Arithmetische Mittel der zum Qualitätsstichtag angepassten Bodenwerte; ohne Ausreißer

$$X = \sum_{i=1} X_i \quad \underline{X = 13,27 \text{ €/m}^2}$$

Standardabweichung:

$$S_x = \pm \sqrt{\frac{\sum (x_i - x_{i,M})^2}{n - 1}}$$

Die Einzelwerte schwanken um ca. +/- **2,56 €/m²**
d.h. der Variationskoeffizient S_x/x_m beträgt rd. **0,19**

was als
beurteilt werden kann.

ggf. noch ordentlicher Bereich

(Beurteilungsmaßstab
nach Petersen).

0,00–0,05	<i>guter Bereich</i>
0,05–0,10	<i>noch guter Bereich</i>
0,10–0,15	<i>ggf. noch ordentlicher Bereich</i>
0,15–0,20	<i>noch unbedenklicher Bereich</i>
über 0,20	<i>zu verwerfender Bereich</i>

mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels:

$$X = \sum_{i=1} X_i$$

$$m_x = \frac{S_x}{\sqrt{n}} = +/- \quad \underline{0,81 \text{ €/m}^2}$$

entspr. einer Schwankung um den arithmetischen Mittelwert von ca. **6%**

Als indirekten Vergleichswert halte ich damit einen Ausgangswert von:

GFMI **13,00 €/m²** für marktgerecht