

Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Auftraggeber

Amtsgericht Gardelegen

Bahnhofstraße 29

39638 Gardelegen

Geschäfts-Nr.: 31 K 2 / 24

unser Zeichen: GNR 015/04/2024



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das forstwirtschaftliche Grundstück, Waldflächen,
in 39638 Gardelegen, OT Potzehne, ohne postalische Adresse
eingetragen im Grundbuch von Potzehne, Blatt 351

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Potzehne	3	65/24	Wald, Hinter dem breiten Soll	16320 m ²
1	Potzehne	4	104/1	Wald, Vorn am Salauer Berg	21800 m ²

Verkehrswert Grundstück zum Stichtag 23.09.2024: rd. 26.400,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten und sieben Anlagen mit 16 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Allgemeine Angaben	1
1	Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2	Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4	Verkehrswertermittlung	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1	Lage	6
4.2.2	Gestalt und Form	7
4.2.3	Erschließung	8
4.3	Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	8
4.3.1	Außenanlagen	8
4.4	Vorbemerkungen	9
4.5	Wertermittlung des Grundstücks	10
4.5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
4.5.2	Bodenwertermittlung Flurstücke 65/24 und 104/1	10
4.5.3	Sachwertermittlung Flurstücke 65/24 und 104/1	15
4.5.4	Direkte Vergleichswertermittlung Flurstücke 65/24 und 104/1	22
4.6	Wert Flurstück 65/24	26
4.7	Wert Flurstück 104/1	27
5	Verkehrswert Grundstück, Flurstücke 6 /24 und 104/1	27
6	Erklärung des Sachverständigen	28

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Potzehne mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (ROT umrandet) des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 6: Fotodokumentation
- Anlage 7: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Gardelegen vom 08.04.2024, Eingang am 12.04.2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Potzehne, Blatt 351, unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks, Flurstücke 65/24 und 104/1, in 39638 Gardelegen, OT Potzehne, ohne postalische Adresse, **wird zum Wertermittlungsstichtag 23. September 2024 auf insgesamt rd. 26.400,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.
Das Grundstück, Flurstücke 65/24 und 104/1, ist nicht verpachtet. Das Grundstück wird von der Forstbetriebsgemeinschaft „Letzlinger Heide“ bewirtschaftet.
Die Modalitäten der Gemeinschaft werden dem Amtsgericht Gardelegen mit separatem Schreiben mitgeteilt.
- 1.3 Der Verwalter/die Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) ist zu benennen.
Das Wertermittlungsobjekt ist keine Wohnungseigentumsanlage. **Einen WEG-Verwalter gibt es nicht.**
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Entfällt, das Grundstück ist eine Fläche der Forstwirtschaft, zwei Waldflächen in einem größeren Forst.
- 1.5 Es ist zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Entfällt, siehe Punkt 1.4.
- 1.6 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist nicht bebaut. Hausschwammbefall kann nicht vorhanden sein.
- 1.7 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Das Grundstück liegt im Außenbereich von Potzehne. Im gebietsdeckenden Flächennutzungsplan (FNP) von Gardelegen ist der Außenbereich von Potzehne als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, greifen aufgrund der Außenbereichslage nicht.
Für das Grundstück sind keine Belange des Naturschutzes relevant.
- 1.8 Es ist festzustellen, ob bezüglich des Grundstücks Baulasten begründet sind.
Das Grundstück ist nicht mit Baulasten belastet bzw. begünstigt (vgl. Anlage 3).
- 1.9 Es ist zu klären, ob bezüglich des Grundstücks Altlastenverdacht besteht.
Das Grundstück ist nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel registriert (vgl. Anlage 4).
- 1.10 Es ist zu prüfen, ob ein Überbau vorhanden ist bzw. Überbauten vorhanden sind.
Entfällt, siehe Punkt 1.4.

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Gardelegen vom 08. April 2024, Eingang am 12. April 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Potzehne, Blatt 351, vom 08. April 2024.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:
Baulasten
Altlasten
Denkmal-/Bodendenkmalschutz
Naturschutz
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Stadt Gardelegen:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
keine Auskunft eingeholt
Schriftliche und mündliche (telefonisch) Auskunft von der Grundstückseigentümerin:
keine weiteren Auskünfte
mündliche Auskunft vom zuständigen Revierförster:
Alter des Bestandes
Zuordnung der Flächen der Flurstücke zu den Altersklassen des Kiefernbestands
Bestandsschluss, Ertragsklasse
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Geschäftsstelle für die Landkreise Stendal und Altmarkkreis Salzwedel.
- 2.7 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 7).
- 2.8 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 23. September 2024.
- 2.9 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt bzw. sind nicht zu beurteilen. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.10 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **23. September 2024**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften des Revierförsters, der zuständigen Ämter und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: lfd. Nr. 8:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Potzehne, Blatt 351, vom 08. April 2024, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gardelegen, Az.: 31 K 2/24); eingetragen am 05.02.2024.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und Verfahren zur Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Das Grundstück ist eine Fläche der Forstwirtschaft, zwei Waldflächen, die jeweils in einem größeren Forst liegen. Das Grundstück, Waldflächen, ist nicht verpachtet. Das Grundstück wird von der Forstbetriebsgemeinschaft „Letzlinger Heide“ bewirtschaftet. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte konnten nicht festgestellt werden bzw. sind nicht bekannt. Es bestehen keine Pachtbindungen.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, ist das Grundstück nicht durch Baulasten belastet bzw. begünstigt (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, untere Bodenschutzbehörde, ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).
Naturschutz:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Umweltamt, liegt das Grundstück in keinem Landschaftsschutzgebiet und/oder Biosphärenreservat. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit §§ 5, 6 Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt befinden sich nach meinen Kenntnissen nicht auf dem Grundstück.
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Gardelegen ist das Grundstück, Flurstücke 65/24 und 104/1, in kein Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Der Altmarkkreis Salzwedel, Bauordnungsamt, teilte mit, dass denkmalschutzrechtliche Belange für das unbebaute Grundstück im Außenbereich nicht greifen. Bodendenkmale sind bezüglich des Grundstücks nicht bekannt.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Im gebietsdeckenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen mit den Ortsteilen, ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, Außenbereich von Potzehne, als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Außenbereich von Potzehne. Für Außenbereichsflächen ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Festsetzungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und für Nutzungen nach § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen. Bauvorhaben sind deshalb in der Regel nicht zulässig.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Flächen der Forstwirtschaft, Waldflächen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück im Außenbereich von 39638 Gardelegen, Ortsteil Potzehne

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Potzehne	3	65/24	16.320 m ²	
Potzehne	4	104/1	21.800 m ²	
				38.120 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 23. September 2024, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Gardelegen Auftrag: 08. April 2024 Eingang 12. April 2024
Eigentümer:	eine Eigentümerin (natürliche Person), wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	23. September 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Grundstückseigentümerin und deren Ehemann, der zuständige Revierförster, wegen Datenschutz keine Namensnennung der Sachverständige
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	23. September 2024

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Altmarkkreis Salzwedel im Nordwesten des Bundeslandes gelegen, Gardelegen, Ortsteil Potzehne, liegt im Südwesten des Altmarkkreises Salzwedel
	Verwaltung/ Stadt:	Hansestadt Gardelegen ist ein Grundzentrum mit Funktionen eines Mittelzentrums im Altmarkkreis Salzwedel, Kreisstadt Salzwedel liegt nordwestlich von Gardelegen, Potzehne ist ein Ortsteil von Gardelegen und liegt im Südwesten des großen Gardelegener Stadtgebietes
	Landschaft:	Potzehne liegt in der Landschaft Altmark und östlich des Niederungsgebietes Drömling, Potzehne ist umgeben von Flächen der Landwirtschaft Acker- und Grünland, große Waldflächen befinden sich östlich und nordöstlich des Dorfes
	Makrolage:	Flurstück 65/24 nordöstlich des Dorfes Potzehne Flurstück 104/1 östlich des Dorfes Potzehne
	Mikrolage:	Flurstück 65/24 wird im Norden und im Süden von tlw. befestigten Hauptwirtschaftswegen begrenzt Flurstück 104/1 grenzt im Norden an die Kreisstraße 1105 und im Süden an unbefestigten Nebenwirtschaftsweg
	Umgebung: Wirtschaft:	Flächen der Forstwirtschaft (in größerem Forst/Wald liegend) Arbeitsmöglichkeiten in der Hansestadt Gardelegen (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung), in Stendal, in Haldensleben und in Wolfsburg

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Einkauf:	in Gardelegen, im Stadtzentrum, in der Peripherie der Stadt Lebensmitteldiscounter und Fachhandel
Schulen:	Grundschule in Letzlingen, sämtliche Schulen einschließlich Gymnasium in Gardelegen und Haldensleben
Kita:	in Letzlingen
Krankenhaus:	in Gardelegen und Haldensleben
Einwohner:	Hansestadt Gardelegen mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 22.100 Einwohner, Ortsteil Potzehne ca. 180 Einwohner
Fläche:	Hansestadt Gardelegen ca. 633 km ² (eine der flächengrößten Städte Deutschlands), Ortsteil Potzehne ca. 16 km ²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Straßen: Kreisstraße (K) 1107 in Potzehne, K 1106 und 1105 in der Nähe, Landesstraße (L) 25 ca. 2 km entfernt in Jeseritz, Bundesstraße (B) 188 ca. 8 km nordwestlich von Potzehne, B 71 ca. 11 km östlich von Potzehne</p> <p>Autobahnen: Autobahnen (A) weiter entfernt; A 39 ca. 48 km entfernt in Wolfsburg; A 2 und A 14 ca. 50 km entfernt in Magdeburg</p> <p>Gardelegen: ca. 14 km entfernt, nördlich von Potzehne gelegen</p> <p>Salzwedel: ca. 53 km entfernt, nördlich von Potzehne gelegen</p> <p>Stendal: ca. 51 km entfernt, nordöstlich von Potzehne gelegen</p> <p>Letzlingen: ca. 11 km entfernt, östlich von Potzehne gelegen</p> <p>Roxförde: ca. 5 km entfernt, östlich von Potzehne gelegen</p> <p>Haldensleben: ca. 23 km entfernt, südlich von Potzehne gelegen</p> <p>Magdeburg: ca. 53 km entfernt, südöstlich von Potzehne gelegen</p> <p>Wolfsburg: ca. 46 km entfernt, westlich von Potzehne gelegen</p> <p>Bahn: Bahnhof (Regionalbahn) in Gardelegen</p> <p>Bus: Buslinien nach Gardelegen und Salzwedel, auch Rufbus; Haltestelle im Dorf</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße/im Weg:	keine Bebauung, Flächen der Forstwirtschaft im Außenbereich
Immissionen: Flurstück 65/24: Flurstück 104/1:	keine Flurstück grenzt im Norden an die Kreisstraße 1105, im Norden des Flurstücks mäßig durch geringen Verkehr auf der Kreisstraße 1105, sonst keine
topographische Grundstückslage:	jeweils eben

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Wertermittlungsgrundstücks (vgl. Anlage 2)

Flurstück	65/24	104/1
Straßenfront(en)		78 m
Wegefront(en)	39 m	78 m
Breite bis	39 m	78 m
Tiefe bis	420 m	279 m
Flurstücksfläche *	16.320 m ²	21.800 m ²
Flurstücksform	trapezförmig	rechteckig

* gemäß Angabe im Grundbuch von Potzehne, Blatt 351, Bestandsverzeichnis

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 65/24 und 104/1, liegt im Außenbereich von Potzehne und sind zwei Flächen der Forstwirtschaft, Wald. Die Waldflächen liegen in größeren Waldflächen.

Das Flurstück 65/24 wird im Norden und im Süden von tlw. befestigten Hauptwirtschaftswegen begrenzt. Das Flurstück 104/1 grenzt im Norden an die Kreisstraße 1105. Im Süden wird das Flurstück 104/1 von einem unbefestigten Nebenwirtschaftsweg begrenzt.

Straßen-/Wegeart: öffentlich gewidmete Wirtschaftswege und Kreisstraße

Straßen-/Wegeausbau: Flurstück 65/24; Hauptwirtschaftswege tlw. ausgebaut, Fahrspuren tlw. mit Kiesel/Splitt befestigt
Flurstück 104/1; Kreisstraße 1105 ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert; Nebenwirtschaftsweg sogenannter „Grasweg“ (Fahrspur nicht festgefahren) nicht ausgebaut

Höhenlage zur Straße/zum Weg: jeweils normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Waldflächen, keine Anschlüsse

Abwasserbeseitigung: Waldflächen, Abwasser fällt nicht an

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Wertermittlungsgrundstück liegt mit angrenzenden Grundstücken in einem größeren Forst/in einer größeren Waldfläche. Grenzmarkierungen gibt es augenscheinlich nicht. (vgl. jeweils Anlage 2).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück, Flächen der Forstwirtschaft im Außenbereich, ist dies nicht wertrelevant, da eine Bebaubarkeit im Außenbereich auszuschließen ist.

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Eine Baubeschreibung entfällt. Das unbebaute Grundstück, Flurstücke 65/24 und 104/1, ist eine Fläche der Forstwirtschaft und besitzt keine wertrelevanten Außenanlagen.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

4.3.1 Außenanlagen

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück bzw. dem Grundbesitz festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Freiflächenbefestigungen, einfache Schuppen und Lauben) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Flurstück 65/24 mit trapezförmiger Gestalt ist eine Fläche der Forstwirtschaft, eine Waldfläche in einem größeren Forst und liegt im Außenbereich von Potzehne (vgl. Anlage 2).

- keine Außenanlagen
- Fläche der Forstwirtschaft, Waldfläche, im Außenbereich
- grenzt im Norden und im Süden an zum Teil mit Kiesel/Splitt befestigte Hauptwirtschaftswege, Flurstück ist von den Wirtschaftswegen direkt befahrbar (keine ausgebauten Zufahrten)
- liegt in einem größeren Forst, einer größeren Waldfläche
- keine Einfriedungen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Flurstück 104/1 mit rechteckiger Gestalt ist eine Fläche der Forstwirtschaft, eine Waldfläche in einem größeren Forst und liegt im Außenbereich von Potzehne (vgl. Anlage 2).

- keine Außenanlagen
- Fläche der Forstwirtschaft, Waldfläche, im Außenbereich
- grenzt im Norden an die asphaltierte Kreisstraße 1105 und im Süden an unbefestigten Nebenwirtschaftsweg, Flurstück ist vom Nebenwirtschaftsweg, sogenannter „Grasweg“, direkt befahrbar (keine ausgebaute Zufahrt)
- parallel zur Kreisstraße Brand- bzw. Waldbrandwundstreifen (gepflügter und gegegter ca. 2 m breiter Schutzstreifen)
- liegt in einem größeren Forst, einer größeren Waldfläche
- keine Einfriedungen

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Grundstück besteht aus den zwei Flurstücken 65/24 und 104/1, die im Grundbuch von Potzehne, Blatt 351, unter der laufenden Nummer 1 geführt sind. Es werden die Werte der Flurstücke ermittelt und der Gesamtverkehrswert des Grundstücks abgeleitet.

Flurstück 65/24

- Entwicklungsstufe	Forstwirtschaftsfläche Wald	
- bebaut mit	unbebaut	
- Fläche		16.320 m ²

Flurstück 104/1

- Entwicklungsstufe	Forstwirtschaftsfläche Wald	
- bebaut mit	unbebaut	
- Fläche		21.800 m ²

- Grundstücksfläche:		38.120 m ²
----------------------	--	-----------------------

Das Grundstück bildet lagebedingt, Flurstücke bilden keine zusammenliegende Fläche, keine wirtschaftliche Einheit. Deshalb wird für jedes Flurstück der Wert ermittelt.

Hinweis: Die zwei Flurstücke sind unter der laufenden Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Potzehne, Blatt 351, geführt und sind rechtlich gesehen jedoch ein Grundstück.

2. Der Verkehrswert eines Waldgrundstücks setzt sich aus dem forstlichen Bodenwert und dem Sachwert, dem Wert des Holzbestands, zusammen. Deshalb wird auch der Sachwert des Grundstücks ermittelt. Der Sachwert berücksichtigt den Bestandwert, des Holzbestands, auf dem Grundstück. Es wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Forstwirtschaftsflächen, Wald, eingeholt. Zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung der Ergebnisse der Boden- und der Sachwertermittlung wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Da tatsächliche Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, handelt es sich um ein sogenanntes direktes Vergleichswertverfahren.
3. Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz, befindet sich das Grundstück nicht in einem Naturschutzgebiet, auch nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit §§ 5, 6 Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (NatSchG-LSA) befinden sich nicht auf dem Grundstück. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten durch naturschutzrechtliche Belange für das Grundstück bestehen nicht.
4. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**4.5 Wertermittlung des Grundstücks**

Wertermittlung des unbebauten Grundstücks

Flurstück 65/24, Fläche der Forstwirtschaft, Wald, mit einer Fläche von 16.320 m², gemäß Angaben aus dem Grundbuch von Potzehne, Blatt 351.

Flurstück 104/1, Fläche der Forstwirtschaft, Wald, mit einer Fläche von 21.800 m², gemäß Angaben aus dem Grundbuch von Potzehne, Blatt 351.

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Potzehne, in den Fluren 3 und 4 und im Außenbereich von 39638 Gardelegen, OT Potzehne.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich der Verkehrswert des Grundstücks, Fläche der Forstwirtschaft, vorrangig am Bodenwert. Gegebenenfalls vorhandene Außenanlagen sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV) und § 40 ImmoWertV2021.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte bzw. durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelte durchschnittliche Kaufpreise zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) und § 40 ImmoWertV2021.

Sind Pachteinahmen vorhanden und weichen diese erheblich von den regionstypischen Pachten ab, so ist die zu berechnende Pacht Differenz tatsächlicher Pachtzins/regionstypischer Pachtzins (Barwert) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Zusätzlich wird auch das Direkte Vergleichsverfahren angewandt, da beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Region Potzehne Kaufpreise für Forstwirtschaftsflächen vorliegen.

Um den wertbeeinflussenden (Holz)Bestand bei Waldflächen zu berücksichtigen, wird der Sachwert der Waldfläche ermittelt.

4.5.2 Bodenwertermittlung Flurstücke 65/24 und 104/1***Standortspezifischer Bodenwert***

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden, telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel hinterfragt wurden und mit Hilfe von durchschnittlichen Kaufpreisen, die im Grundstücksmarktbericht 2023 u.a. für den Altmarkkreis Salzwedel aufgeführt sind.

Das Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich von Norden nach Süden, vom Dorf Algenstedt über Gardelegen bis nach Roxförde erstreckt. Potzehne liegt am südwestlichen Rand dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist für forstwirtschaftliche Flächen vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenrichtwertstichtag) wie folgt definiert:

0,18 LF

F

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

0,18 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Holzbestand)

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

F forstwirtschaftliche Fläche

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Schonung/Verjüngungsfläche, Weihnachtsbaumplantage)
keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

keine Angabe

Angaben zum Grundstück (z.B. Grundstücksfläche und Restpachtdauer)

keine Angaben

Hinweis: Für forstwirtschaftliche Flächen sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Angaben zum Grundstück (Richtwertgrundstück und Restpachtdauer) gemacht worden.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist für den Altmarkkreis Salzwedel ein mittlerer Kaufpreis für Waldflächen mit wertbeeinflussenden Holzbestand von 0,60 €/m² aufgeführt. Bei dem Bestand handelt es sich um Nadelholz, Kiefern. Im Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ist der Holzbestand nicht enthalten.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist das mittlere Preisniveau für Waldflächen mit Laubholz-, Nadelholz- und Mischwaldbestand für Sachsen-Anhalt angegeben. Für Waldflächen mit Nadelholzbestand ist für ein Bestandsalter < = 60 Jahre ein mittlerer Kaufpreis von 0,70 €/m² und für ein Bestandsalter > = 61 Jahre ein mittlerer Kaufpreis von 0,52 €/m² angegeben. Wegen der geringen Zahl an Kauffällen sowie großen Unterschieden an Art, Umfang und Qualität des Holzbestandes sind die mittleren Kaufpreise nur bedingt aussagefähig.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert und der mittlere Kaufpreis für forstwirtschaftliche Flächen, Waldflächen mit wertbeeinflussenden Holzbestand, herangezogen. Auf Besonderheiten des Grundstücks wird im nachfolgenden Abschnitt eingegangen.

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Flurstück 65/24

Das Flurstück liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

F forstwirtschaftliche Fläche

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Schonung/Verjüngungsfläche, Weihnachtsbaumplantage)
kein Jahrgangswald, Bestandsalter ca. 103 Jahre, ca. 87 Jahre und Jungwuchs ca. 14 Jahre durch Naturverjüngung, Kiefernbestand

Bewertung der Bodenschätzung

keine Angabe

Angaben zum Grundstück (z.B. Grundstücksfläche und Restpachtdauer)

nicht verpachtet

Die auf dem Flurstück befindliche Waldfläche ist Teil eines größeren zusammenhängenden Forstes. Der Bodenrichtwert von 0,18 €/m² für Waldflächen bezieht sich auf Waldflächen der Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich vom Norden, Dorf Algenstedt, bis nach Süden, Raum Roxförde, erstreckt. Die Waldstandorte in dieser Bodenrichtwertzone sind überwiegend durch leichte Böden, wie Sandböden, geprägt. Die Waldfläche des Flurstücks ist mit solchen Waldstandorten vergleichbar. Der Bodenrichtwert beinhaltet nicht den wertbeeinflussenden Holzbestand.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Waldfläche des Flurstücks ist eben. Eine Beeinflussung des Bodenrichtwertes durch topografische Besonderheiten besteht nicht. Deshalb kann der o.g. Bodenrichtwert von **0,18 €/m²** für Waldflächen für die gesamte Waldfläche des Flurstücks grundsätzlich übernommen werden.

Einfluss Entfernung vom Ortsrand

Die Entfernung einer Forstwirtschaftsfläche vom Rand der bebauten Ortslage hat sich gemäß Angaben in der Wertermittlungsliteratur als wertbeeinflussend herausgestellt. Je näher die Forstwirtschaftsfläche zur bebauten Ortslage liegt, umso größer ist die Wertrelation Forstwirtschaftsfläche/Wohnbauland. Die Wertrelation wird durch folgenden Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt:

$$k = \text{Entfernung(km)}^{-0,106}$$

Im Grundstücksmarktbericht 2023 sind bezüglich der Entfernung der Forstwirtschaftsfläche vom Ortsrand keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Vermutlich waren in den ausgewerteten Kauffällen keine Angaben zur Entfernung der Forstwirtschaftsflächen zum Ortsrand angegeben. Deshalb wurden bzw. konnten bezüglich der Entfernungen Forstwirtschaftsfläche/Ortsrand keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

Das Flurstück ist ca. 3,30 km (im Mittel) von der bebauten Ortslage Potzehne und ca. 2,80 km (im Mittel) von der bebauten Ortslage Roxförde entfernt. Bei einer Entfernung von ca. 2,80 km von der Ortslage errechnet sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,897 von rd. 0,90. Dieser Umrechnungskoeffizient wird angesetzt.

Einfluss fehlende bzw. schlechte Wegeerschließung

Fehlende bzw. schlechte Wegeerschließungen der Landwirtschaftsflächen durch öffentliche Wegsysteme bedingen einen Kaufpreisabschlag. Bei fehlender Wegeerschließung ist nur eine Notwegeerschließung über fremde Privatgrundstücke (Waldflächen) vorhanden. Häufig dient das Grundstück dann selbst tlw. als Notweg für angrenzende Grundstücke. Hierdurch sind Nutzungseinschränkungen verbunden. Je nach Entfernung zum öffentlichen Weg und der Nutzungseinschränkungen werden Wertabschläge von 5 % bis 20 % berücksichtigt. Sehr gute Erschließungen durch Straßen und/oder Wege bedingen einen Wertzuschlag.

Das Flurstück wird im Norden und im Süden von gut befahrbaren Hauptwirtschaftswegen, die zum Teil mit Kiesel/Splitt befestigt sind, begrenzt. Von den Wirtschaftswegen ist das Flurstück befahrbar, da die Wegeoberflächen und die Flurstücksoberfläche niveaugleich sind. Diese Erschließung ist eine überdurchschnittliche Erschließung. Hierfür wird ein Wertzuschlag von rd. 20 % als marktgerecht eingeschätzt.

Bestimmung des Bodenwertes

Entsprechend der vorherigen Ausführungen ist der Bodenrichtwert des Flurstücks Waldfläche bezüglich der Merkmale Entfernung vom Ortsrand und Wegeerschließung anzupassen.

Bodenrichtwert Waldfläche	0,18 €/m ²	
Umrechnungskoeffizient Entfernung vom Ortsrand	x 0,90	
Wertzuschlag Wegeerschließung	x 1,20	

vorläufig angepasster Bodenrichtwert Waldfläche	0,194 €/m ²	rd. 0,19 €/m ²

Der Bodenrichtwert für Waldflächen ist seit der ersten Veröffentlichung mit Bodenrichtwertstichtag 31.12.2016 von 0,09 €/m² zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 auf 0,18 €/m² (Steigerung rd. 100 %) gestiegen. Die Nachfrage nach Waldflächen ist eingebrochen, weil aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten in letzter Zeit erheblich weniger Wohngebäude gebaut werden und der Bedarf an Bauholz sich dementsprechend verringert hat. Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwertes wird deshalb nicht vorgenommen.

Der Bodenwert des Grundstücks, Waldfläche, wird zum Wertermittlungsstichtag **23. September 2024** wie folgt geschätzt:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Flurstück 65/24, Waldfläche	16.320 m ²		
forstlicher Bodenwert	16.320 m ² x 0,19 €/m ² =	3.100,80 €	
Waldfläche	16.320 m ² forstlicher Bodenwert	3.100,80 €	rd. 3.101,00 €

Der forstliche Bodenwert des Flurstücks 65/24, Waldfläche, wird auf rd. 3.101,00 € geschätzt.

Aus dem geschätzten Bodenwert von rd. 3.101,00 € errechnet sich ein Bodenwert, Waldfläche, von rd. 0,19 €/m² (3.101,00 € : 16.320 m²).

Grundstücksspezifischer Bodenwert Flurstück 104/1

Das Flurstück liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

F forstwirtschaftliche Fläche

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Schonung/Verjüngungsfläche, Weihnachtsbaumplantage)
Jahrgangswald, Bestandsalter ca. 71 Jahre und ca. 42 Jahre, Kiefernbestand

Bewertung der Bodenschätzung
keine Angabe

Angaben zum Grundstück (z.B. Grundstücksfläche und Restpachtdauer)
nicht verpachtet

Die auf dem Flurstück befindliche Waldfläche ist Teil eines größeren zusammenhängenden Forstes. Der Bodenrichtwert von 0,18 €/m² für Waldflächen bezieht sich auf Waldflächen der Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich vom Norden, Dorf Algenstedt, bis nach Süden, Raum Roxförde, erstreckt. Die Waldstandorte in dieser Bodenrichtwertzone sind überwiegend durch leichte Böden, wie Sandböden, geprägt. Die Waldfläche des Flurstücks ist mit solchen Waldstandorten vergleichbar. Der Bodenrichtwert beinhaltet nicht den wertbeeinflussenden Holzbestand.

Die Waldfläche des Flurstücks ist eben. Eine Beeinflussung des Bodenrichtwertes durch topografische Besonderheiten besteht nicht. Deshalb kann der o.g. Bodenrichtwert von **0,18 €/m²** für Waldflächen für die gesamte Waldfläche des Flurstücks grundsätzlich übernommen werden.

Einfluss Entfernung vom Ortsrand

Die Entfernung einer Forstwirtschaftsfläche vom Rand der bebauten Ortslage hat sich gemäß Angaben in der Wertermittlungsliteratur als wertbeeinflussend herausgestellt. Je näher die Forstwirtschaftsfläche zur bebauten Ortslage liegt, umso größer ist die Wertrelation Forstwirtschaftsfläche/Wohnbauland. Die Wertrelation wird durch folgenden Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt:

$$k = \text{Entfernung(km)}^{-0,106}$$

Im Grundstücksmarktbericht 2023 sind bezüglich der Entfernung der Forstwirtschaftsfläche vom Ortsrand keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Vermutlich waren in den ausgewerteten Kauffällen keine Angaben zur Entfernung der Forstwirtschaftsflächen zum Ortsrand angegeben. Deshalb wurden bzw. konnten bezüglich der Entfernungen Forstwirtschaftsfläche/Ortsrand keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

Das Flurstück ist ca. 2 km (im Mittel) von der bebauten Ortslage Potzehne entfernt. Bei einer Entfernung von ca. 2 km von der Ortslage errechnet sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,929 von rd. 0,93. Dieser Umrechnungskoeffizient wird angesetzt.

Einfluss fehlende bzw. schlechte Wegeerschließung

Fehlende bzw. schlechte Wegeerschließungen der Landwirtschaftsflächen durch öffentliche Wegsysteme bedingen einen Kaufpreisabschlag. Bei fehlender Wegeerschließung ist nur eine Notwegeerschließung

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

über fremde Privatgrundstücke (Waldflächen) vorhanden. Häufig dient das Grundstück dann selbst tlw. als Notweg für angrenzende Grundstücke. Hierdurch sind Nutzungseinschränkungen verbunden. Je nach Entfernung zum öffentlichen Weg und der Nutzungseinschränkungen werden Wertabschläge von 5 % bis 20 % berücksichtigt. Sehr gute Erschließungen durch Straßen und/oder Wege bedingen einen Wertzuschlag.

Das Flurstück wird im Norden von der Kreisstraße 1105 begrenzt. Längs der südlichen Flurstücksgrenze verläuft ein unbefestigter Nebenwirtschaftsweg, ein sogenannter Grasweg, da die Fahrspuren nicht festgefahren sind. Vom Wirtschaftsweg ist das Flurstück befahrbar, da die Wegeoberfläche und die Flurstücksoberfläche niveaugleich sind. Auch von der Kreisstraße ist das Flurstück über den Straßenrandstreifen quasi befahrbar. Diese Erschließung ist eine überdurchschnittliche Erschließung. Hierfür wird ein Wertzuschlag von rd. 20 % als marktgerecht eingeschätzt.

Bestimmung des Bodenwertes

Entsprechend der vorherigen Ausführungen ist der Bodenrichtwert des Flurstücks Waldfläche bezüglich der Merkmale Entfernung vom Ortsrand und Wegeerschließung anzupassen.

Bodenrichtwert Waldfläche	0,18 €/m ²	
Umrechnungskoeffizient Entfernung vom Ortsrand	x 0,93	
Wertzuschlag Wegeerschließung	x 1,20	

vorläufig angepasster Bodenrichtwert Waldfläche	0,201 €/m ²	rd. 0,20 €/m ²

Der Bodenrichtwert für Waldflächen ist seit der ersten Veröffentlichung mit Bodenrichtwertstichtag 31.12.2016 von 0,09 €/m² zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 auf 0,18 €/m² (Steigerung rd. 100 %) gestiegen. Die Nachfrage nach Waldflächen ist eingebrochen, weil aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten in letzter Zeit erheblich weniger Wohngebäude gebaut werden und der Bedarf an Bauholz sich dementsprechend verringert hat. Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwertes wird deshalb nicht vorgenommen.

Der Bodenwert des Grundstücks, Waldfläche, wird zum Wertermittlungsstichtag **23. September 2024** wie folgt geschätzt:

Flurstück 104/1, Waldfläche	21.800 m ²	
forstlicher Bodenwert	21.800 m ² x 0,20 €/m ² =	4.360,00 €

Waldfläche	21.800 m ² forstlicher Bodenwert	4.360,00 €

Der forstliche Bodenwert des Flurstücks 104/1, Waldfläche, wird auf rd. 4.360,00 € geschätzt.

Aus dem geschätzten Bodenwert von rd. 4.360,00 € errechnet sich ein Bodenwert, Waldfläche, von rd. 0,20 €/m² (4.360,00 € : 21.800 m²).

Grundstücksspezifischer Bodenwert Flurstücke 65/24 und 104/1

Der Bodenwert des Grundstücks ist die Summe der geschätzten Bodenwerte der Flurstück 65/24 und 104/1.

Bodenwert Flurstück 65/24	3.101,00 €
Bodenwert Flurstück 104/1	4.360,00 €

Bodenwert Grundstück	7.461,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.3 Sachwertermittlung Flurstücke 65/24 und 104/1 Flurstück 65/24

Der Sachwert einer Waldfläche setzt sich aus dem forstlichen Bodenwert und dem Bestandwert (Holzbestand) je Hektar (ha) zusammen. Der so berechnete Sachwert ist mit einem Marktanpassungsfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind durch Faktoren, nach der Marktanpassung, zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Bestockung der zu bewertenden Waldfläche, Flurstück 65/24, besteht überwiegend aus Kiefern. Es wachsen nur vereinzelt einige junge bis mittelalte Laubbäume auf dem Grundstück.

Der am Ortstermin zugegen gewesene Revierförster teilte mit, dass der Bestand des Flurstücks ca. 103 Jahre und ca. 87 Jahre alt ist. Durch Naturverjüngung sind auch Kiefern mit Alter von ca. 1 Jahr bis ca. 14 Jahre vorhanden.

Die Kiefern werden in die zwei Altersgruppen
Alter rd. 87 Jahre und
Alter rd. 103 Jahre zusammengefasst.

Die Kiefern durch Naturverjüngung mit Alter von ca. 1 Jahr bis ca. 14 Jahre, haben keinen wesentlichen Einfluss auf den Sachwert, da diese Kiefern nur einen untergeordneten Anteil an der Bestockung haben.

Die Waldfläche ist 16.320 m² groß. Der Revierförster erklärte, dass eine Fläche von ca. 11.700 m² (1,17 ha) dem Bestand mit Alter von ca. 103 Jahren und die Restfläche von 4.620 m² (0,462 ha) dem Bestand mit Alter von ca. 87 Jahren zuzuordnen ist.

Der Kiefernbestand der Waldfläche ist durchschnittlich bis gut und insgesamt der Ertragsklasse 2,0 zuzuordnen. Der Bestandwert ist tabelliert und wird wie folgt ermittelt:

Bestandswert Kiefer je Hektar (ha), Alter ca. 87 Jahre	9.474,00 €/ha
Bestandswert Kiefer je Hektar (ha), Alter ca. 103 Jahre	10.822,00 €/ha

Die Bestandswerte von 9.474,00 €/ha und von 10.822,00 €/ha beziehen sich auf einen Kiefernbestand mit einem durchschnittlichen Alter von 87 und 103 Jahren sowie einer mäßigen Wuchsleistung. Eine mäßige Wuchsleistung entspricht der Ertragsklasse 2,0. Dem Bestandswert sind eine mäßige Durchforstung der Waldfläche und eine hochmechanisierte Holzernte zu Grunde gelegt.

Holzqualität	0,95
--------------	------

Die Holzqualität wird als durchschnittlich eingestuft. Ein Teil des Forstes/Waldes, so auch das Flurstück 65/24, hat einen Feldgehölz-Charakter. Solche Wälder sind typische „Brennholz-Nutzungswälder“. Der Faktor für die Holzqualität ist dann mit 0,95 anzusetzen.

Bestockungsfaktor	0,75
Bestockungsfaktor	0,60

Dem Bestand mit Alter ca. 87 Jahre wird der Bestockungsfaktor 0,75 zugeordnet, da durch kleinere Lücken kein normaler Bestandsschluss vorhanden ist. Dem Bestand mit Alter ca. 103 Jahre wird der Bestockungsfaktor 0,60 zugeordnet, da durch Windwurf, Holzentnahme und Totholz ebenfalls kein normaler Bestandsschluss vorhanden ist. Im Bestand mit Alter ca. 103 Jahre sind größere „Löcher“ im Bestand, sogenannte Blößen, durch Sturmschaden (Windwurf/-bruch), bodenbedingt durch stärkeren Einschlag und abgestorbene Kiefern vorhanden.

Bestandswert je Hektar (ha) modifiziert (9.474,00 €/ha x 0,95 x 0,75)	rd. 6.750,00 €/ha
Bestandswert je Hektar (ha) modifiziert (10.822,00 €/ha x 0,95 x 0,60)	rd. 6.169,00 €/ha

Die modifizierten Bestandswerte Kiefer je Hektar entsprechen nicht den Ausgangsbestandswerten von 9.474,00 €/ha und 10.822,00 €/ha, sondern rd. 6.750,00 €/ha und rd. 6.169,00 €/ha, da der Faktor Holzqualität mit 0,95 und die Bestockungsfaktoren mit 0,75 und 0,60 anzusetzen waren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bestandswert Kiefer, Alter rd. 87 Jahre, ca. 0,462 ha Kiefernbestand		3.118,50 €
Bestandswert je ha	6.750,00 €/ha	
ca. 0,462 ha Kiefernbestand	x 0,462 ha	

Bestandswert ca. 0,462 ha Kiefernbestand	3.118,50 €	
Bestandswert Kiefer, Alter rd. 103 Jahre, ca. 1,170 ha Kiefernbestand		7.217,73 €
Bestandswert je ha	6.169,00 €/ha	
ca. 1,170 ha Kiefernbestand	x 1,170 ha	

Bestandswert ca. 1,170 ha Kiefernbestand	7.217,73 €	
Bestandswert ca. 0,462 ha Kiefernbestand	3.118,50 €	
Bestandswert ca. 1,170 ha Kiefernbestand	+ 7.217,73 €	

Bestandswert Kiefernbestand insgesamt	10.336,23 €	rd. 10.336,00 €

Der Bestandswert des Kiefernbestandes, beträgt bei einer Fläche von 1,6320 ha (16.320 m²) insgesamt rd. 10.336,00 €.

Es ist der Waldeinzelnwert, der vorläufige Sachwert, zu bilden. Der Waldeinzelnwert ist die Summe von Bestandswert und forstlicher Bodenwert.

Waldeinzelnwert, vorläufiger Sachwert		13.437,00 €
Bestandswert insgesamt	10.336,00 €	
forstlicher Bodenwert	+ 3.101,00 €	
(vgl. Pkt. 4.5.2, S. 12)	-----	
Waldeinzelnwert, vorläufiger Sachwert	13.437,00 €	

Der Waldeinzelnwert, vorläufiger Sachwert, ist mit einem Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt des für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreises.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden generell keine Sachwertfaktoren für Waldflächen abgeleitet. Für das Bundesland Hessen wurden Sachwertfaktoren für Waldflächen abgeleitet. Es kann unterstellt werden, dass die Sachwertfaktoren des Landes Hessen für das Land Sachsen-Anhalt unangepasst nichtzutreffend sind, da das Waldpreisniveau in Hessen höher als in Sachsen-Anhalt ist.

Für die Baumart Kiefer und Altersbereich 80 bis 120 Jahre ist ein Sachwertfaktor von 0,90 abgeleitet worden. Der Sachwertfaktor für Kiefern greift für die Waldfläche. Es wird eingeschätzt, dass ein Sachwertfaktor von rd. 0,88 als Basiswert anzusetzen ist.

Sachwertfaktor, Anpassung an den Grundstücksmarkt, Basiswert		0,88
--	--	------

Die Kaufpreise für Waldflächen haben sich seit Jahren stetig erhöht. In den letzten Jahren ist eine Stagnation bzw. ein geringerer Preisverfall aufgrund des Überangebots an Holz, insbesondere Schadholz (trockenheitsbedingt, Windwurf und -bruch, Borkenkäferbefall), zu verzeichnen. Auch die Nachfrage nach Bauholz hat sich auf Grund der eingebrochenen Baukonjunktur verringert.

Der Sachwertfaktor von 0,88 spiegelt diese Marktsituation nicht mehr wider. Es wird eingeschätzt, dass grundsätzlich ein niedrigerer Sachwertfaktor, höherer Marktabschlag, marktkonform ist. Für das Land Sachsen-Anhalt, einschließlich Altmarkkreis Salzwedel, generell niedrigeres Preisniveau als in Hessen, wird ein Sachwertfaktor von rd. 0,85 geschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

regionaler Sachwertfaktor, Anpassung an den Grundstücksmarkt		0,85
marktangepasster Waldeinzelwert, Sachwert		rd. 11.421,00 €
Waldeinzelwert, vorläufiger Sachwert	13.437,00 €	
Sachwertfaktor	x 0,85	

marktangepasster Waldeinzelwert	11.421,45 €	rd. 11.421,00 €

Der marktangepasste Waldeinzelwert ist an die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks, Waldfläche, anzupassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktor Flächengröße 1,6320 ha	x	1,00		
Faktor Flächenzuschnitt	x	1,00		
Faktor Entfernung vom Ortsrand	x	0,90		
Faktor Wegeerschließung	x	1,20		
Faktor Naturschutzaufgaben	x	1,00		

Gesamtfaktor		1,080	rd.	1,08

Faktoren zur Berücksichtigung der regionalen Lage, Landkreis bzw. Lage im Landkreis, unter Berücksichtigung der Baumartengruppe, sind nicht bekannt.

Die Flächengröße eines Grundstücks hat einen Einfluss auf den Bodenwert je Quadratmeter. Generell gilt, je absolut kleiner ein Objekt ist, umso höher ist sein relativer Wert. Dieses „Naturgesetz“ ist auch beim forstlichen Bodenwert im Allgemeinen festzustellen. Bei kleinen Waldgrundstücken < 0,1 ha bis 0,49 ha ist ein Zuschlag zu berücksichtigen. Bei kleineren Waldgrundstücken von 0,50 ha bis 3,00 ha sind keine Zuschläge zu berücksichtigen. Die zu bewertende Waldfläche ist rd. 1,63 ha groß. Der Faktor ist in diesem Fall 1,00.

Weiterhin bedingen bodenbezogene Besonderheiten, wie Grundstücksform/Flächenzuschnitt oder auch Formmangel genannt (unregelmäßige Form, „Handtuchform“ usw.) oder eine (Steil)Hanglage, die eine hochmechanisierte Bewirtschaftung und Holzernte erschweren, einen Abschlag. Die zu bewertende Waldfläche besitzt keine bodenbezogene Besonderheit (Erhebungen, Senken), die Waldfläche besitzt eine regelmäßige Form und ausgewogenes Größenverhältnis (Grundstückslänge/-tiefe) und ist hochmechanisiert zu bewirtschaften. Hierfür wird ein Faktor von 1,00 berücksichtigt.

Die Entfernung einer Waldfläche vom Rand der bebauten Ortslage hat sich gemäß Angaben in der Wertermittlungsliteratur als wertbeeinflussend herausgestellt. Je näher die Waldfläche zur bebauten Ortslage liegt, umso größer ist die Wertrelation Waldfläche/Wohnbaufläche. Dies ist plausibel, da ortsnahe Lagen gut erreichbar sind und die Bewirtschaftungskosten sinken. Die Waldfläche ist ca. 2,80 km von der Ortslage Roxförde und ca. 3,30 km von der Ortslage Potzehne entfernt. Auf Grund der Lage zum Ortsrand wird ein Faktor von 0,90 angesetzt.

Fehlende bzw. schlechte Wegeerschließungen der Waldflächen durch öffentliche Wegesysteme bedingen einen Kaufpreisabschlag. Bei fehlender Wegeerschließung ist nur eine Notwegerschließung über fremde Privatgrundstücke (Wald- oder Landwirtschaftsflächen) vorhanden. Häufig dient das Grundstück dann selbst tlw. als Notweg für angrenzende Grundstücke. Hierdurch sind Nutzungseinschränkungen verbunden. Die zu bewertende Waldfläche ist durch zwei tlw. befestigte Hauptwirtschaftswege, die parallel zur nörd- und südlichen Grundstücksgrenze verlaufen, erschlossen. Solch eine Erschließung ist überdurchschnittlich. Auf Grund der Erschließungssituation wird ein Faktor von 1,20 angesetzt.

Liegt ein Waldgrundstück in einem schützenswerten Bereich, z.B. in einem Landschafts-, Naturschutzgebiet, in einem Biotop oder in einem FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet), wodurch der Waldbestand faktisch forstlich nicht nutzbar ist, so sind hohe Wertabschläge zu berücksichtigen. Die zu bewertende Waldfläche liegt nicht in solchen Gebieten. Die Bewirtschaftungseinschränkungen sind in solchen Gebieten gering. Es wird ein Faktor von 1,00 berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die zu bewertende Waldfläche ist mit rd. 1,63 ha nicht für eine *Eigenjagd* nutzbar, da erst ab ca. 75 ha zusammenhängendem Waldgebiet, es können auch tlw. Landwirtschaftsflächen berücksichtigt werden, eine *Eigenjagd* möglich ist. Für *Eigenjagden* werden üblicherweise höhere tlw. wesentlich höhere Kaufpreise gezahlt. Es werden aber auch höhere Quadratmeterpreise gezahlt, wenn durch Zukäufe die Bildung einer *Eigenjagd* möglich wird. Das wären aber Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, die in einer Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen sind.

Möglichkeiten zur Sondernutzung von Waldflächen haben einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert einer Waldfläche. Sondernutzungen sind z.B. Begleitgrün an Sport- und Reitplätzen, Sichtschutz für Industrieanlagen, Gehölze Schwerpunkt Erholungsnutzung und Nutzung für Naturschutzzwecke (Eignung als Ausgleichsfläche). Die zu bewertende Waldfläche bietet keine Möglichkeit zur Sondernutzung. Ein Zuschlag, Faktor > 1,0, ist nicht zu berücksichtigen.

marktangepasster Waldeinzelwert, Sachwert, insgesamt	12.300,00 €
marktangepasster Waldeinzelwert, Sachwert	11.421,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	x 1,08

marktangepasster Waldeinzelwert, Sachwert, insgesamt	12.334,68 €
rd.	12.300,00 €

Aus dem marktangepassten Waldeinzelwert, Sachwert, von insgesamt rd. 12.300,00 € errechnet sich ein Sachwert von rd. 0,75 €/m² Waldfläche (12.300,00 € : 16.320 m²).

Flurstück 104/1

Die Bestockung der zu bewertenden Waldfläche, Flurstück 104/1, besteht quasi nur aus Kiefern. Eine nennenswerte Zahl an Laubbäumen ist nicht vorhanden.

Der am Ortstermin zugegen gewesene Revierförster teilte mit, dass der Bestand des Flurstücks ca. 71 Jahre und ca. 42 Jahre alt ist. Eine nennenswerte Naturverjüngung ist nicht vorhanden.

Die Kiefern werden in die zwei Altersgruppen
Alter rd. 42 Jahre und
Alter rd. 71 Jahre zusammengefasst.

Die Waldfläche ist 21.800 m² groß. Der Revierförster erklärte, dass eine Fläche von ca. 11.300 m² (1,13 ha) dem Bestand mit Alter von ca. 71 Jahren und die Restfläche von 10.500 m² (1,050 ha) dem Bestand mit Alter von ca. 42 Jahren zuzuordnen ist.

Der Kiefernbestand der Waldfläche ist durchschnittlich bis gut und insgesamt der Ertragsklasse 2,0 zuzuordnen. Der Bestandswert ist tabelliert und wird wie folgt ermittelt:

Bestandswert Kiefer je Hektar (ha), Alter ca. 42 Jahre	4.995,00 €/ha
Bestandswert Kiefer je Hektar (ha), Alter ca. 71 Jahre	7.925,00 €/ha

Die Bestandswerte von 4.995,00 €/ha und von 7.925,00 €/ha beziehen sich auf einen Kiefernbestand mit einem durchschnittlichen Alter von 42 und 71 Jahren sowie einer mäßigen Wuchsleistung. Eine mäßige Wuchsleistung entspricht der Ertragsklasse 2,0. Dem Bestandswert sind eine mäßige Durchforstung der Waldfläche und eine hochmechanisierte Holzernte zu Grunde gelegt.

Holzqualität 0,95

Die Holzqualität wird als durchschnittlich eingestuft. Ein Teil des Forstes/Waldes, so auch das Flurstück 104/1, hat einen Feldgehölz-Charakter. Solche Wälder sind typische „Brennholz-Nutzungswälder“. Der Faktor für die Holzqualität ist dann mit 0,95 anzusetzen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bestockungsfaktor 0,90

Dem gesamten Bestand des Flurstücks wird der Bestockungsfaktor 0,90 zugeordnet, da überwiegend ein homogener/normaler Bestandsschluss, ohne Lücken, „Löcher“ bzw. Blößen oder stärkeren Einschlag vorhanden sind.

Bestandswert je Hektar (ha) modifiziert (4.995,00 €/ha x 0,95 x 0,90)	rd. 4.271,00 €/ha
Bestandswert je Hektar (ha) modifiziert (7.925,00 €/ha x 0,95 x 0,90)	rd. 6.776,00 €/ha

Die modifizierten Bestandswerte Kiefer je Hektar entsprechen nicht den Ausgangsbestandswerten von 4.995,00 €/ha und 7.925,00 €/ha, sondern rd. 4.271,00 €/ha und rd. 6.776,00 €/ha, da der Faktor Holzqualität mit 0,95 und der Bestockungsfaktor 0,90 anzusetzen waren.

Bestandswert Kiefer, Alter rd. 42 Jahre, ca. 1,050 ha Kiefernbestand 4.484,55 €

Bestandswert je ha ca. 1,050 ha Kiefernbestand	4.271,00 €/ha x 1,050 ha -----
Bestandswert ca. 1,050 ha Kiefernbestand	4.484,55 €

Bestandswert Kiefer, Alter rd. 71 Jahre, ca. 1,130 ha Kiefernbestand 7.656,88 €

Bestandswert je ha ca. 1,130 ha Kiefernbestand	6.776,00 €/ha x 1,130 ha -----
Bestandswert ca. 1,130 ha Kiefernbestand	7.656,88 €

Bestandswert ca. 0,462 ha Kiefernbestand	4.484,55 €
Bestandswert ca. 1,170 ha Kiefernbestand	+ 7.656,88 € -----

Bestandswert Kiefernbestand insgesamt 12.141,43 € rd. 12.141,00 €

Der Bestandswert des Kiefernbestandes, beträgt bei einer Fläche von 2,1800 ha (21.800 m²) insgesamt rd. 12.141,00 €.

Es ist der Waldeinzelwert, der vorläufige Sachwert, zu bilden. Der Waldeinzelwert ist die Summe von Bestandswert und forstlicher Bodenwert.

Waldeinzelwert, vorläufiger Sachwert 16.501,00 €

Bestandswert insgesamt	12.141,00 €
forstlicher Bodenwert (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 14)	+ 4.360,00 € -----
Waldeinzelwert, vorläufiger Sachwert	16.501,00 €

Der Waldeinzelwert, vorläufiger Sachwert, ist mit einem Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt des für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreises.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden generell keine Sachwertfaktoren für Waldflächen abgeleitet. Für das Bundesland Hessen wurden Sachwertfaktoren für Waldflächen abgeleitet. Es kann unterstellt werden, dass die Sachwertfaktoren des Landes Hessen für das Land Sachsen-Anhalt unangepasst nichtzutreffend sind, da das Waldpreisniveau in Hessen höher als in Sachsen-Anhalt ist.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Für die Baumart Kiefer und Altersbereich 1 bis 79 Jahre ist ein Sachwertfaktor von 0,85 abgeleitet worden. Der Sachwertfaktor für Kiefern greift für die Waldfläche. Es wird eingeschätzt, dass ein Sachwertfaktor von rd. 0,83 als Basiswert anzusetzen ist.

Sachwertfaktor, Anpassung an den Grundstücksmarkt, Basiswert 0,83

Die Kaufpreise für Waldflächen haben sich seit Jahren stetig erhöht. In den letzten Jahren ist eine Stagnation bzw. ein geringerer Preisverfall aufgrund des Überangebots an Holz, insbesondere Schadholz (trockenheitsbedingt, Windwurf und -bruch, Borkenkäferbefall), zu verzeichnen. Auch die Nachfrage nach Bauholz hat sich auf Grund der eingebrochenen Baukonjunktur verringert.

Der Sachwertfaktor von 0,83 spiegelt diese Marktsituation nicht mehr wider. Es wird eingeschätzt, dass grundsätzlich ein niedrigerer Sachwertfaktor, höherer Marktabschlag, marktkonform ist. Für das Land Sachsen-Anhalt, einschließlich Altmarkkreis Salzwedel, generell niedrigeres Preisniveau als in Hessen, wird ein Sachwertfaktor von rd. 0,80 geschätzt.

regionaler Sachwertfaktor,
Anpassung an den Grundstücksmarkt 0,80

marktangepasster Waldeinzelwert, Sachwert rd. 13.201,00 €

Waldeinzelwert, vorläufiger Sachwert	16.501,00 €	
Sachwertfaktor	x 0,80	

marktangepasster Waldeinzelwert	13.200,80 €	rd. 13.201,00 €
---------------------------------	-------------	-----------------

Der marktangepasste Waldeinzelwert ist an die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks, Waldfläche, anzupassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktor Flächengröße 2,1800 ha	x 1,00	
Faktor Flächenzuschnitt	x 1,00	
Faktor Entfernung vom Ortsrand	x 0,93	
Faktor Wegeerschließung	x 1,20	
Faktor Naturschutzaufgaben	x 1,00	

Gesamtfaktor	1,116	rd. 1,12
--------------	-------	----------

Faktoren zur Berücksichtigung der regionalen Lage, Landkreis bzw. Lage im Landkreis, unter Berücksichtigung der Baumartengruppe, sind nicht bekannt.

Die Flächengröße eines Grundstücks hat einen Einfluss auf den Bodenwert je Quadratmeter. Generell gilt, je absolut kleiner ein Objekt ist, umso höher ist sein relativer Wert. Dieses „Naturgesetz“ ist auch beim forstlichen Bodenwert im Allgemeinen festzustellen. Bei kleinen Waldgrundstücken < 0,1 ha bis 0,49 ha ist ein Zuschlag zu berücksichtigen. Bei kleineren Waldgrundstücken von 0,50 ha bis 3,00 ha sind keine Zuschläge zu berücksichtigen. Die zu bewertende Waldfläche ist rd. 2,18 ha groß. Der Faktor ist in diesem Fall 1,00.

Weiterhin bedingen bodenbezogene Besonderheiten, wie Grundstücksform/Flächenzuschnitt oder auch Formmangel genannt (unregelmäßige Form, „Handtuchform“ usw.) oder eine (Steil)Hanglage, die eine hochmechanisierte Bewirtschaftung und Holzernte erschweren, einen Abschlag. Die zu bewertende Waldfläche besitzt keine bodenbezogene Besonderheit (Erhebungen, Senken), die Waldfläche besitzt eine regelmäßige Form und ausgewogenes Größenverhältnis (Grundstückslänge/-tiefe) und ist hochmechanisiert zu bewirtschaften. Hierfür wird ein Faktor von 1,00 berücksichtigt.

Die Entfernung einer Waldfläche vom Rand der bebauten Ortslage hat sich gemäß Angaben in der Wertermittlungsliteratur als wertbeeinflussend herausgestellt. Je näher die Waldfläche zur bebauten Ortslage liegt, umso größer ist die Wertrelation Waldfläche/Wohnbauland. Dies ist plausibel, da ortsnahe Lagen gut erreichbar sind und die Bewirtschaftungskosten sinken. Die Waldfläche ist ca. 2,0 km von der Ortslage Potzehne entfernt. Auf Grund der Lage zum Ortsrand wird ein Faktor von 0,93 angesetzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Fehlende bzw. schlechte Wegeerschließungen der Waldflächen durch öffentliche Wegesysteme bedingen einen Kaufpreisabschlag. Bei fehlender Wegeerschließung ist nur eine Notwegeerschließung über fremde Privatgrundstücke (Wald- oder Landwirtschaftsflächen) vorhanden. Häufig dient das Grundstück dann selbst tlw. als Notweg für angrenzende Grundstücke. Hierdurch sind Nutzungseinschränkungen verbun-

den. Die zu bewertende Waldfläche ist durch einen unbefestigten Nebenwirtschaftsweg, sogenannter „Grasweg“, der das Flurstück südlich begrenzt, erschlossen. Im Norden grenzt das Flurstück direkt an die Kreisstraße 1105. Solch eine Erschließung ist überdurchschnittlich. Auf Grund der Erschließungssituation wird ein Faktor von 1,20 angesetzt.

Liegt ein Waldgrundstück in einem schützenswerten Bereich, z.B. in einem Landschafts-, Naturschutzgebiet, in einem Biotop oder in einem FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet), wodurch der Waldbestand faktisch forstlich nicht nutzbar ist, so sind hohe Wertabschläge zu berücksichtigen. Die zu bewertende Waldfläche liegt nicht in solchen Gebieten. Die Bewirtschaftungseinschränkungen sind in solchen Gebieten gering. Es wird ein Faktor von 1,00 berücksichtigt.

Die zu bewertende Waldfläche ist mit rd. 2,18 ha nicht für eine *Eigenjagd* nutzbar, da erst ab ca. 75 ha zusammenhängendem Waldgebiet, es können auch tlw. Landwirtschaftsflächen berücksichtigt werden, eine *Eigenjagd* möglich ist. Für *Eigenjagden* werden üblicherweise höhere tlw. wesentlich höhere Kaufpreise gezahlt. Es werden aber auch höhere Quadratmeterpreise gezahlt, wenn durch Zukäufe die Bildung einer *Eigenjagd* möglich wird. Das wären aber Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, die in einer Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen sind.

Möglichkeiten zur Sondernutzung von Waldflächen haben einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert einer Waldfläche. Sondernutzungen sind z.B. Begleitgrün an Sport- und Reitplätzen, Sichtschutz für Industrieanlagen, Gehölze Schwerpunkt Erholungsnutzung und Nutzung für Naturschutzzwecke (Eignung als Ausgleichsfläche). Die zu bewertende Waldfläche bietet keine Möglichkeit zur Sondernutzung. Ein Zuschlag, Faktor > 1,0, ist nicht zu berücksichtigen.

marktangepasster Waldeinzelwert, Sachwert, insgesamt	14.800,00 €
marktangepasster Waldeinzelwert, Sachwert	13.201,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	x 1,12

marktangepasster Waldeinzelwert, Sachwert, insgesamt	14.785,12 €
rd.	14.800,00 €

Aus dem marktangepassten Waldeinzelwert, Sachwert, von insgesamt rd. 14.800,00 € errechnet sich ein Sachwert von rd. 0,68 €/m² Waldfläche (14.800,00 € : 21.800 m²).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.4 Direkte Vergleichswertermittlung Flurstücke 65/24 und 104/1

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte habe ich für den Altmarkkreis Salzwedel, Region Breitenfeld, Sichau, Sachau und Potzehne Kaufpreise für Waldflächen suchen lassen. Die Abfragekriterien sind:

Kaufvertragsdatum > = 01.01.2023

Lage Region Breitenfeld, Sichau, Sachau und Potzehne

Flächengröße m²

Entsprechend dieser Suchkriterien wurden 18 Objekte (Waldflächen) gefunden. Im Auszug aus der Kaufpreissammlung sind für die Objekte u.a. folgende weitere wesentliche Vergleichsmerkmale bzw. preisbestimmende Faktoren aufgeführt:

Kaufvertragsdatum **12.01.2023 bis 18.04.2024**

Gemarkung (**Gemarkung**)

Flächengröße (**FG (m²)**)

Kaufpreis (**KP (€)**)

Kaufpreis je Quadratmeter Grundstücksfläche mit Bestand (**KP (€/m²)**)

Bodenrichtwert Forstwirtschaft ohne Bestand (**BRW (€/m²)**)

Grundstücksart (**GA**)

Alter des Bestandes (**AB) Jahre**

Für die Waldflächen greifen keine naturschutzrechtlichen Belange (Kauffälle 2, 4, 5, 9, 12-15, 18). Die Waldflächen liegen in Landschaftsschutzgebieten (Kauffälle 6 – 8, 10, 11 und 16) sowie in Landschaftsschutzgebieten und Biosphärenreservaten (Kauffälle 1, 3 und 17). Es wird unterstellt, dass die Grundstücksart (GA) Wald Kiefernbestand ist, da Kiefernbestand die Waldflächen in der Altmark dominiert. Desgleichen wird für GA Nadelholz unterstellt, also Kiefernbestand. In der Spalte Alter des Bestandes (AB) ohne Angaben sind in der Kaufpreisauskunft keine Altersangaben enthalten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichsobjekte, Waldflächen, mit den benannten Vergleichskriterien aufgelistet.

Nr.	Gemarkung	Datum	FG m ²	KP €	KP m. Bestand €/m ²	BRW o. Bestand €/m ²	GA	AB Jahre
1	Mieste	12.01.2023	19.878	10.000,00	0,50	0,32	Wald	
2	Jerchel	17.01.2023	38.040	9.500,00	0,25	0,20	Wald	56
3	Mieste	15.03.2023	10.342	4.500,00	0,44	0,32	Mischwald	70
4	Zichtau	04.04.2023	19.253	5.000,00	0,26	0,32	Wald	
5	Sichau	24.01.2023	20.423	12.254,00	0,60	0,32	Nadelholz	85
6	Jeggau	03.05.2023	6.129	1.777,00	0,29	0,32	Nadelholz	112
7	Breitenfeld	06.06.2023	22.624	17.000,00	0,75	0,32	Nadelholz	
8	Breitenfeld	06.06.2023	32.169	24.200,00	0,75	0,32	Nadelholz	
9	Sichau	11.07.2023	10.203	7.000,00	0,69	0,32	Nadelholz	
10	Wiepke	08.08.2023	12.500	15.125,00	1,21	0,32	Wald	
11	Breitenfeld	13.09.2023	19.558	11.000,00	0,56	0,32	Nadelholz	
12	Sachau	18.10.2023	33.712	33.712,00	1,00	0,32	Nadelholz	
13	Berge	25.07.2023	45.288	53.000,00	1,17	0,20	Nadelholz	45
14	Sachau	15.01.2024	9.224	6.500,00	0,70	0,32	Nadelholz	90
15	Sichau	04.03.2024	26.364	18.000,00	0,68	0,30	Wald	
16	Breitenfeld	12.03.2024	43.646	29.000,00	0,66	0,30	Wald	
17	Mieste	15.02.2024	22.102	14.366,00	0,65	0,30	Wald	
18	Mieste	18.04.2024	24.083	11.000,00	0,46	0,30	Wald	

Die Daten des Wertermittlungsgrundstücks (WG), Flurstücke 65/24 und 104/1, sind folgende:

WG	Potzehne	23.09.2024	16.320 21.800			0,18 0,18	Kiefer Kiefer	87, 103 42, 71
----	----------	------------	------------------	--	--	--------------	------------------	-------------------

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Bandbreite der Kaufpreise je Quadratmeter Waldfläche mit Bestand beträgt:
0,25 €/m² bis 1,21 €/m²

Zur Auswertung der Kaufpreise wird das arithmetische Mittel als Tendenzwert gebildet.

arithmetische Mittel als Tendenzwert

$$x = \frac{1}{n} \cdot \sum x_i = \frac{1}{18} \cdot (0,50 + 0,25 + \dots + 0,65 + 0,46) = 0,646 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 0,65 \text{ €/m}^2$$

$$x = 0,65 \text{ €/m}^2$$

$$n = 18 \text{ Objekte}$$

$$x_i = \text{Nr. 1} + \text{Nr. 2} + \dots + \text{Nr. 17} + \text{Nr. 18}$$

Der Mittelwert der Stichprobe x liegt bei 0,65 €/m².

Einzelpreise, die den Mittelwert um mehr als $\pm 25,00\%$ über-/unterschreiten, sind üblicherweise als Extremwerte („Ausreißer“) auszusondern, da bei kleinen Stichproben Extremwerte das Ergebnis einseitig verzerren können. Die Variationsbreite wird bei der relativ kleinen Stichprobe mit $\pm 25,00\%$ als sachgemäß angesehen.

$$0,65 \text{ €/m}^2 + 25,00\% = 0,813 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 0,81 \text{ €/m}^2$$

$$0,65 \text{ €/m}^2 - 25,00\% = 0,488 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 0,49 \text{ €/m}^2$$

Es ist festzustellen, dass die Kaufpreise der Kauffälle Nr. 10, 12 und 13 oberhalb und die Kaufpreise der Kauffälle Nr. 2, 3, 4, 6 und 18 unterhalb der Variationsbreite liegen. Diese Kauffälle werden ausgesondert. Es verbleiben die nachfolgenden Kauffälle.

Nr.	Gemarkung	Datum	FG m ²	KP €	KP m. Bestand €/m ²	BRW o. Bestand €/m ²	GA	AB Jahre
1	Mieste	12.01.2023	19.878	10.000,00	0,50	0,32	Wald	
5	Sichau	24.01.2023	20.423	12.254,00	0,60	0,32	Nadelholz	85
7	Breitenfeld	06.06.2023	22.624	17.000,00	0,75	0,32	Nadelholz	
8	Breitenfeld	06.06.2023	32.169	24.200,00	0,75	0,32	Nadelholz	
9	Sichau	11.07.2023	10.203	7.000,00	0,69	0,32	Nadelholz	
11	Breitenfeld	13.09.2023	19.558	11.000,00	0,56	0,32	Nadelholz	
14	Sachau	15.01.2024	9.224	6.500,00	0,70	0,32	Nadelholz	90
15	Sichau	04.03.2024	26.364	18.000,00	0,68	0,30	Wald	
16	Breitenfeld	12.03.2024	43.646	29.000,00	0,66	0,30	Wald	
17	Mieste	15.02.2024	22.102	14.366,00	0,65	0,30	Wald	

Als statistische Prüfmaße werden die Standardabweichung, der mittlere Fehler des Mittels und der Variationskoeffizient bestimmt.

Standardabweichung (mittlerer Fehler eines Einzelwertes)

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - x)^2}{n - 1}} = \sqrt{\frac{\sum (x_i - 0,65 \text{ €/m}^2)^2}{10 - 1}} = \sqrt{\frac{0,0582 \text{ €/m}^2}{9}}$$

$$n = 10$$

$$s = \sqrt{0,00646 \text{ €/m}^2} = \pm 0,08041 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \pm 0,08 \text{ €/m}^2$$

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Berechnung Summanden:

$$\begin{aligned}
 (0,50 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0225 \text{ €/m}^2 \\
 (0,60 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0025 \text{ €/m}^2 \\
 (0,75 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0100 \text{ €/m}^2 \\
 (0,75 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0100 \text{ €/m}^2 \\
 (0,69 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0016 \text{ €/m}^2 \\
 (0,56 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0081 \text{ €/m}^2 \\
 (0,70 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0025 \text{ €/m}^2 \\
 (0,68 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0009 \text{ €/m}^2 \\
 (0,66 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0001 \text{ €/m}^2 \\
 (0,65 \text{ €/m}^2 - 0,65 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0000 \text{ €/m}^2 \\
 \hline
 &0,0582 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Die Standardabweichung s beträgt $\pm 0,08 \text{ €/m}^2$.

mittlerer Fehler des Mittels

$$s_x = \frac{s}{\sqrt{n}} = \frac{\pm 0,08 \text{ €/m}^2}{\sqrt{10}} = \frac{\pm 0,08 \text{ €/m}^2}{3,162} = \pm 0,0253 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \pm 0,03 \text{ €/m}^2$$

$$s_x = \pm 0,03 \text{ €/m}^2$$

Der mittlere Fehler des Mittels s_x beträgt $\pm 0,03 \text{ €/m}^2$.

Variationskoeffizient

$$v = \frac{s}{x} = \frac{\pm 0,08 \text{ €/m}^2}{0,65 \text{ €/m}^2} = \pm 0,1231$$

Der Variationskoeffizient von $\pm 0,1231$ sagt aus, dass die Güte der Streuung noch ordentlich ist ($\pm 12,31 \%$). Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. In der Praxis der Grundstücksbewertung, mit ihren generell weniger präzisen Daten, haben sich „liberale“ Maßstäbe im Vergleich zu streng statistischen Beurteilungen entwickelt. Es gilt für die Aussagekraft des Mittelwertes folgendes System des Variationskoeffizienten:

0,00 bis 0,05	sehr gut
0,05 bis 0,10	gut
0,10 bis 0,15	noch ordentlich
0,15 bis 0,20	recht bedenklich
über 0,20	absolut zu verwerfen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Vergleichswerteinschätzung Flurstück 65/24

Das arithmetische Mittel \bar{x} der Kaufpreise je Quadratmeter Waldfläche wurde zu 0,65 €/m² errechnet. Unter Beachtung des mittleren Fehlers des Mittels s_x von $\pm 0,03$ €/m² beträgt die Bandbreite der zu berücksichtigenden Kaufpreise je Quadratmeter Waldfläche:

0,62 €/m ²	bis	0,68 €/m ²
(0,65 €/m ² - 0,03 €/m ²)		(0,65 €/m ² + 0,03 €/m ²)

Diese Preise mit der Waldfläche von 16.320 m² multipliziert, ergibt Vergleichswerte von:

10.118,40 € (rd. 10.100,00 €)	bis	11.097,60 € (rd. 11.100,00 €)
-------------------------------	-----	-------------------------------

Unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, Nadelwald Kiefern, durchforstet, kein Jahrgangswald (Alter der Kiefern gemäß Angaben Revierförsters ca. 87 Jahre und ca. 103 Jahre, auch Jungbestand durch Naturverjüngung bis ca. 14 Jahre), geringfügig Unterholz im Altbestand, Holzqualität Brennholz-Nutzungswald, regelmäßige Flurstücksform, gutes Längen-/Tiefenverhältnis des Flurstücks, überdurchschnittliche Erschließung von tlw. mit Kiesel/Splitt befestigten Hauptwirtschaftswegen an den Schmalseiten des Flurstücks, ca. 2,8 km von der Ortslage Roxförde entfernt, wird ein Vergleichswert, der am oberen Ende der Bandbreite liegt, von rd. 11.100,00 € geschätzt.

Direkter Vergleichswert Waldfläche, Flurstück 65/24 **rd. 11.100,00 €**

Aus dem geschätzten Direkten Vergleichswert von rd. 11.100,00 € errechnet sich ein Sachwert von rd. 0,68 €/m² Waldfläche (11.100,00 € : 16.320 m²).

Vergleichswerteinschätzung Flurstück 104/1

Das arithmetische Mittel \bar{x} der Kaufpreise je Quadratmeter Waldfläche wurde zu 0,65 €/m² errechnet. Unter Beachtung des mittleren Fehlers des Mittels s_x von $\pm 0,03$ €/m² beträgt die Bandbreite der zu berücksichtigenden Kaufpreise je Quadratmeter Waldfläche:

0,62 €/m ²	bis	0,68 €/m ²
(0,65 €/m ² - 0,03 €/m ²)		(0,65 €/m ² + 0,03 €/m ²)

Diese Preise mit der Waldfläche von 21.800 m² multipliziert, ergibt Vergleichswerte von:

13.516,00 € (rd. 13.500,00 €)	bis	14.824,00 € (rd. 14.800,00 €)
-------------------------------	-----	-------------------------------

Unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, Nadelwald Kiefern, durchforstet, kein Jahrgangswald (Alter der Kiefern gemäß Angaben Revierförsters ca. 42 Jahre und ca. 71 Jahre, kein Jungbestand durch Naturverjüngung), kaum Unterholz, da durchforstet, Holzqualität Brennholz-Nutzungswald, regelmäßige Flurstücksform, gutes Längen-/Tiefenverhältnis des Flurstücks, überdurchschnittliche Erschließung von unbefestigten Nebenwirtschaftsweg, „Grasweg“, und durch asphaltierte Kreisstraße an der nördlichen Schmalseite des Flurstücks, ca. 2,0 km von der Ortslage Potzehne entfernt, wird ein Vergleichswert, der am oberen Ende der Bandbreite liegt, von rd. 14.800,00 € geschätzt.

Direkter Vergleichswert Waldfläche, Flurstück 104/1 **rd. 14.800,00 €**

Aus dem geschätzten Direkten Vergleichswert von rd. 14.800,00 € errechnet sich ein Sachwert von rd. 0,68 €/m² Waldfläche (14.800,00 € : 21.800 m²).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.6 Wert Flurstück 65/24

Der Wert des Flurstücks 65/24, Waldfläche, orientiert sich am marktangepassten Waldeinzelwert, Sachwert, da Waldflächen mit Bestand (Holz) üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich am sogenannten Waldeinzelwert orientieren.

Der Direkte Vergleichswert wurde zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses der Sachwertschätzung zusätzlich ermittelt, da ausreichend Vergleichswerte bzw. Kauffälle vorhanden sind. Der Direkte Vergleichswert ist bei der Findung des Werts mit hohem Gewicht zu berücksichtigen.

Für das Flurstück 65/24, Waldfläche, wurde der marktangepasste Waldeinzelwert, Sachwert, mit rd. 12.300,00 € und der Direkte Vergleichswert mit rd. 11.100,00 € ermittelt. Marktangepasster Waldeinzelwert und Direkter Vergleichswert weichen voneinander ab. Der Wert ist aus den Ergebnissen der beiden Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit, abzuleiten. Die Aussagefähigkeit (Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den, für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der, mit dem jeweiligen Verfahren, erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Das Flurstück 65/24 ist eine Waldfläche. Waldflächen werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am marktangepassten Waldeinzelwert, Sachwert, und an Kaufpreisen für solche Waldflächen aus der Region orientieren. Deshalb wird dem marktangepassten Waldeinzelwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Direkten Vergleichswert ebenfalls das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in noch ausreichender Qualität (kein landeseigener Sachwertfaktor und bundesweite Faktoren für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) zur Verfügung. Für das Direkte Vergleichswertverfahren standen die erforderlichen Daten in ausreichender Qualität (tatsächliche Kaufpreise für Forstwirtschaftsflächen, Waldflächen, in der Region des Flurstücks 65/24) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität wird dem marktangepassten Waldeinzelwert, dem marktangepassten Sachwert, das Gewicht 0,80 (c) beigemessen. Dem Vergleichswert, der aus tatsächlichen Kaufpreisen für Waldflächen der Region Breitenfeld, Sichau, Sachau und Potzehne abgeleitet wurde, wird das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (a) x 0,80 (c) = 0,80 und
das direkte Vergleichswertverfahren das Gewicht	1,00 (b) x 1,00 (d) = 1,00

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

(12.300,00 € x 0,80) + (11.100,00 € x 1,00)	=	11.633,34 €		rd. 11.600,00 €

0,80 + 1,00				

Der Wert des Flurstücks 65/24, Waldfläche, im Außenbereich von Potzehne
ohne postalische Anschrift, Gemarkung Potzehne, Flur 3, Flurstück 65/24
wird zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2024 auf

rd. 11.600,00 €

in Worten: elftausendsechshundert Euro geschätzt.

Aus dem Wert von rd. 11.600,00 € errechnet sich bei einer Waldfläche von 16.320 m² ein Preis je Quadratmeter Waldfläche mit Bestand von rd. 0,71 €/m².

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.7 Wert Flurstück 104/1

Der Wert des Flurstücks 104/1, Waldfläche, orientiert sich am marktangepassten Waldeinzelwert, Sachwert, da Waldflächen mit Bestand (Holz) üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich am sogenannten Waldeinzelwert orientieren.

Der Direkte Vergleichswert wurde zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses der Sachwertschätzung zusätzlich ermittelt, da ausreichend Vergleichswerte bzw. Kauffälle vorhanden sind. Der Direkte Vergleichswert ist bei der Findung des Werts mit hohem Gewicht zu berücksichtigen.

Für das Flurstück 104/1, Waldfläche, wurde der marktangepasste Waldeinzelwert, Sachwert, mit rd. 14.800,00 € und der Direkte Vergleichswert Waldfläche ebenfalls mit rd. 14.800,00 € ermittelt. Der direkte Vergleichswert stützt den marktangepassten Sachwert.

Der Wert des Flurstücks 104/1, Waldfläche, im Außenbereich von Potzehne
ohne postalische Anschrift, Gemarkung Potzehne, Flur 4, Flurstück 104/1
wird zum Wertermittlungsstichtag 23. September 2024 auf

rd. 14.800,00 €

in Worten: vierzehntausendachthundert Euro geschätzt.

Aus dem Wert von rd. 14.800,00 € errechnet sich bei einer Waldfläche von 21.800 m² ein Preis je Quadratmeter Waldfläche mit Bestand von rd. 0,68 €/m².

5 Verkehrswert Grundstück

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Grundstücksmarkt üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an der Summe der Werte der Flurstücke orientieren.

Der Verkehrswert des Grundgrundstücks, Flurstücke 65/24 und 104/1, ist die Summe der Werte der Flurstücke und beträgt:

Wert Flurstück 65/24	rd. 11.600,00 €	
Wert Flurstück 104/1	+ rd. 14.800,00 €	
Verkehrswert Grundstück		rd. 26.400,00 €

Der Verkehrswert des Grundstücks im Außenbereich von Potzehne,
Flächen der Forstwirtschaft, Waldflächen
in 39638 Gardelegen, OT Potzehne, ohne postalische Adresse

Gemarkung Potzehne, Flur 3, Flurstück 65/24
Gemarkung Potzehne, Flur 4, Flurstück 104/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. September 2024 auf

rd. 26.400,00 €

in Worten: sechszwanzigtausendvierhundert Euro geschätzt.

Aus dem Verkehrswert von rd. 26.400,00 € errechnet sich bei einer Waldfläche von insgesamt 38.120 m² ein Preis je Quadratmeter Waldfläche mit Bestand von rd. 0,69 €/m².

6 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keiner vollen Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritter.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger

Salzwedel, 17. Dezember 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.