

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)



Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro Falk Zimmermann
Edmund-Husserl-Straße 15, 06120 Halle (Saale)
Tel. 0345 6946718 · E-Mail: info@expert-service.de

Bewertungsobjekt:

39596 Goldbeck
Alte Dorfstraße 34 u.a.

Geschäftszeichen:

7 K 20/22

Aktenzeichen:

2024-0309



Ausführender Gutachter:

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
3.1	Großräumige Lage.....	5
3.2	Kleinräumige Lage	5
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Wohnhaus	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	10
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
4.3	Außenanlagen.....	12
4.4	Bodenschätzung des Acker- und Grünlandes.....	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
5.2	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 8 - Flurstück 24/3	14
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.2.2	Bodenwertermittlung.....	15
5.2.3	Ertragswertermittlung.....	17
5.2.4	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 8 - Flurstück 24/3	19
5.3	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 10 - Flurstück 28.....	20
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3.2	Bodenwertermittlung	20
5.3.3	Vergleichswertermittlung.....	21
5.3.4	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 10 - Flurstück 28	21
5.4	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 11 - Flurstück 93.....	22
5.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.4.2	Bodenwertermittlung.....	22
5.4.3	Vergleichswertermittlung.....	23
5.4.4	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 11 - Flurstück 93	23
5.5	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 12 - Flurstück 96/1	24
5.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.5.2	Bodenwertermittlung.....	24
5.5.3	Vergleichswertermittlung.....	24
5.5.4	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 12 - Flurstück 96/1	24

5.6	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 13 - Flurstück 96/2	25
5.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
5.6.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Landwirtschaft“	25
5.6.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Landwirtschaft“	26
5.6.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Forstwirtschaft“	27
5.6.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Forstwirtschaft“	27
5.6.5	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 13 - Flurstück 96/2	27
5.7	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 14 - Flurstück 296.....	28
5.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	28
5.7.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Acker“	28
5.7.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Acker“	29
5.7.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – Grünland“	30
5.7.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – Grünland“	31
5.7.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C – Bauland“	32
5.7.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C – Bauland“	33
5.7.8	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 14 - Flurstück 296	33
5.8	Verkehrswerte	34
6	Verzeichnisse, Urheberrecht	36
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
6.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen	37
6.4	Verzeichnis der Anlagen	37
6.5	Urheberrecht	37
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück und die unbebauten Grundstücke
in 39596 Goldbeck, Alte Dorfstraße 34 u.a.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Goldbeck	620	8	Goldbeck	1	24/3	2.379 m ²
Goldbeck	620	10	Goldbeck	1	28	231 m ²
Goldbeck	620	11	Goldbeck	1	93	108.239 m ²
Goldbeck	620	12	Goldbeck	1	96/1	1.500 m ²
Goldbeck	620	13	Goldbeck	1	96/2	130.167 m ²
Goldbeck	620	14	Goldbeck	1	296	58.959 m ²

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal
Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

Eigentümer: Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des
§ 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weg-
gelassen.

Auftragsdatum: 8. März 2024

Wertermittlungstichtag: 27. März 2024

Besonderheiten:

1. In Abt. II des Grundbuchs bestehen mehrere wertbeeinflussende Eintragungen (vgl. 3.4).
2. Es besteht ein Nachtrag zum Pachtvertrag mit wesentlich wertbeeinflussenden Inhalten (vgl. 3.8).

Der von den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unbelastete **Gesamt-Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag mit rund

245.300 €

(In Worten: zweihundertfünfundvierzigtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

Die Einzelverkehrswerte sind unter 5.8 (Gutachtenseite 35) dargestellt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zuzüglich sechs Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal
Auftrag vom 8. März 2024 (Eingang des Auftragsschreibens)

Eigentümer: Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: mit Wohnhaus bebautes Grundstück und fünf unbebaute Grundstücke

Objektadresse: Alte Dorfstraße 34 u.a. in 39596 Goldbeck

Grundbuchangaben: Grundbuch von Goldbeck, Blatt 620, lfd. Nr. 8, 10-14

Katasterangaben: Gemarkung Goldbeck, Flur 1, Flurstück 24/3 (2.379 m²);
Gemarkung Goldbeck, Flur 1, Flurstück 28 (231 m²);
Gemarkung Goldbeck, Flur 1, Flurstück 93 (108.239 m²);
Gemarkung Goldbeck, Flur 1, Flurstück 96/1 (1.500 m²);
Gemarkung Goldbeck, Flur 1, Flurstück 96/2 (130.167 m²);
Gemarkung Goldbeck, Flur 1, Flurstück 296 (58.959 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 28.02.2024 sollen durch ein schriftliches Sachverständigengutachten die Verkehrswerte der Grundstücke zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 27.03.2024

Qualitätstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 27.03.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 12.03.2024 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: der Pächter sowie der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Wohngrundstück konnte betreten und überwiegend besichtigt werden. Nur der rückwärtige Teilbereich des Gebäudes war nicht zugänglich. Der Pächter erteilte Auskünfte zum Bewertungsobjekt und übergab einen Pachtvertrag. Die unbebauten Grundstücke wurden durch den Sachverständigen allein besichtigt. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Goldbeck (1.398 Einwohner – Stand 31.12.2022)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Osterburg (Altm.) (ca. 17 km), Stendal (ca. 19 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 84 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 189 (ca. 6 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 24 km) <u>Bahnhof:</u> im Ort (ca. 0,8 km) <u>Flughafen:</u> Berlin Brandenburg (ca. 181 km), Hamburg (ca. 215 km)

3.2 Kleineräumige Lage

Innerörtliche Lage:	nord-östlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt knapp 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte im Gemeindegebiet oder den nächstgrößeren Städten; einfache Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise; vereinzelt gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	<u>lfd. Nr. 8 – Flurstück 24/3</u> Straßenfront: ca. 44 m; mittlere Tiefe: ca. 52 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3) <u>lfd. Nr. 10 – Flurstück 28</u> Straßenfront: ca. 5 m; mittlere Tiefe: ca. 48 m; rechteckige Grundstücksform <u>lfd. Nr. 11 – Flurstück 93</u> Straßenfront: ca. 370 m; mittlere Tiefe: ca. 270 m; fast rechteckige Grundstücksform <u>lfd. Nr. 12 – Flurstück 96/1</u> Länge: ca. 175 m; Breite: ca. 8,5 m; fast rechteckige Grundstücksform <u>lfd. Nr. 13 – Flurstück 96/2</u> Länge: ca. 630 m; Breite: ca. 200 m; unregelmäßige Grundstücksform

lfd. Nr. 14 – Flurstück 296

max. West-Ost-Ausdehnung: ca. 270 m; max. Nord-Süd-Ausdehnung: ca. 270 m; unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; übliche Straßenraumbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalananschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (so weit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Hochwassergefahr:	Im Falle eines HQ200 (seltenes Extremereignis) kann es im Bereich der Uchte zu einer Hochwassergefahr kommen. Das Wohnhaus ist gemäß Hochwasserkarte jedoch nicht betroffen.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Stendal (Umweltamt) wurde folgendes mitgeteilt:

(..) Die angefragten Flurstücke 24/3, 28, 93, 96/1 und 296 sind in dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Landkreises Stendal **nicht** als altlastverdächtige Fläche oder Altlast erfasst.

Das angefragte Flurstück 96/2 befindet sich im nördlichen Viertel zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA2 geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Landkreises Stendal mit der ortsüblichen Bezeichnung:

Agrarflugplatz d. ACZ unter der Reg.-Nr. 153 31 300 5 0508

als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) erfasst. Welcher mit dem Stand 26.08.2021 als Standort aus dem Verdacht entlassen.

Der Standort ist aufgrund seiner Nutzungshistorie seit 24.03.1994 mit folgenden Branchen-Nrn. im Altlastenkataster erfasst:

- Branchen-Nr. 4010: Agrarflugplatz
- Branchen-Nr. 4000: Mischstation

Er wurde von 1980 bis 1990 betrieben.

Zum Standort liegen keine Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Erkenntnisse

und Hinweise, die Gefahrenabwehr- oder Erkundungsmaßnahmen erforderlich machen. Aufgrund der Vornutzung des Grundstückes kann das Auffinden bisher nicht bekannter Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BBodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG3 verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von Ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für den Boden und das Grundwasser zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Goldbeck, Blatt 620 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Anmerkung:

Die ermittelten Verkehrswerte werden von den Eintragungen unbelastet ausgewiesen. Die Wertbeeinflussungen werden außerhalb des Gutachtens separat dargestellt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschermerke:

keine bekannt

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:	<p>Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stendal teilweise:</p> <p><i>Das Grundstück Gemarkung Goldbeck, Flur 1, Flurstück 96/1 befindet sich nicht im Bereich eines bisher bekannt gewordenen archäologischen Denkmals. Die übrigen Grundstücke mit ihren Bestandteilen sind als archäologisches Kulturdenkmal nach §2 Abs. 2 NBr. 3 DenkmSchG LSA eingetragen.</i></p> <p><i>Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder in seiner Umgebung, wie z. B. eine Instandsetzung oder Nutzungsänderung, unterliegen den Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG LSA.</i></p> <p><i>Auf Antrag kann die untere Denkmalschutzbehörde eine Bescheinigung für die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen zur Vorlage beim Finanzamt unter Berücksichtigung der Voraussetzungen der Bescheinigungsrichtlinie ausstellen, wenn Sie denkmalpflegerisch notwendige Erhaltungsmaßnahmen an dem Kulturdenkmal durchgeführt haben. Die Maßnahmen müssen vor Beginn ihrer Ausführung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und innerhalb eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens oder eines Baugenehmigungsverfahrens genehmigt sein.</i></p>
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich der Flurstücke 24/3 und 28 ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die übrigen Flurstücke sind als Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Flurstücke 24/3, 28 und geringfügig 296 liegen jedoch im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die übrigen Flurstücke liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Bauordnungsrecht:	Nach Angabe des zuständigen Bauaktenarchivs konnten für das Bewertungsobjekt keine Bauunterlagen gefunden werden. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlw.), "reine" land- oder forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21) (tlw.)
Beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.</p> <p>Nach Angabe der Verbandsgemeinde bestehen keine offenen Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.</p>

Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg bestehen keine offenen Anschlussbeiträge. Das Bewertungsgrundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Verträge sind aktiv. Die Trink- und Abwasserhausanschlüsse verlaufen über das Flurstück 296. Im Falle einer Stilllegung würden bei Wiederherstellung der Hausanschlüsse entsprechende Kosten anfallen. Die anderen Grundstücke verfügen über keinerlei Hausanschlüsse.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der ausführende Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen sowie der erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben zum Ortstermin erfragt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück lfd. Nr. 8 (Flurstück 24/3) ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus wird vom Pächter pauschal als Wohnunterkunft an Erntehelfer vermietet. Das Gebäude wurde hinsichtlich dieses Zweckes umgebaut und teilweise modernisiert, so dass dies auch der wirtschaftlichen Nachfolgenutzung entspricht.

Das Grundstück lfd. Nr. 10 (Flurstück 28) ist als ehemalige Zuwegung zum anbindenden Acker ungenutzt. Es handelt sich nunmehr um ein Arrondierungsgrundstück, das dem Grunde nach nur durch die Nachbargrundstücke sinnvoll genutzt werden kann.

Die Grundstücke lfd. Nr. 11 bis 14 (Flurstücke 93, 96/1, 96/2 und 296) werden weitgehend als Acker und teilweise als Wald genutzt.

Für die Grundstücke besteht ein Pachtvertrag vom 14.01.2014. Die Pachtzeit beträgt 16 Jahre und endet am 30.09.2030. Der Pachtzins beträgt 8.900 €/Jahr.

Nach vorliegendem handschriftlichem Nachtrag vom 29.10.2014 zum Pachtvertrag wurde vereinbart:

1. Die vereinbarte Pachtdauer wird auf 32 Jahre verlängert und endet somit zum 30.09.2046.
2. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Verpächter auf die Zahlung des fälligen Pachtzinses für den gesamten Zeitraum der Gültigkeit des Pachtvertrages unwiderruflich verzichtet. Es wird hierbei auf die im notariellen Kaufvertrag vom 29.10.2014, vereinbarte Klausel zum sofortigen Besitzübergang verwiesen.

Der Werteinfluss durch den Nachtrag zum Pachtvertrag wird in der nachfolgenden Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Ob der wesentlich wertbeeinflussende Nachtrag tatsächlich Bestand hat, muss aus juristischer Sicht beurteilt werden. Das liegt nicht im Kompetenzbereich des Sachverständigen. Sollte sich eine abweichende Auffassung ergeben, wäre das Gutachten zwingend zu überarbeiten.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	vor 1900 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	2014 teilweise modernisiert
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Raumaufteilung:	zweckgebunden zur Unterbringung von Erntehelfern u.a. mit mehreren Schlafräumen, Gemeinschaftsküche und Sanitärbereich

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken

Treppen:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit alter Ziegeldeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache, teils erneuerte Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gastherme mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen mit Kunststoffbelag, Terrazzo
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Einfachfenster aus Holz
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	Duschen und Handwaschbecken jeweils nebst Standard-Mischarmatur sowie bodenstehenden WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der meisten Gewerke veraltet und sanierungsbedürftig. Insbesondere am Dachstuhl wurden Schäden festgestellt. Die im Jahr 2014 durchgeführte Teilmodernisierung ist auf den Zweck der Erntehelferunterbringung ausgerichtet.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allenfalls ausreichend. Es besteht teils erheblicher Unterhaltungsstau (z.B. Dach, Fenster).

4.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einfache Wegebefestigung sowie Gartenanlagen und Pflanzungen vorhanden.

4.4 Bodenschätzung des Acker- und Grünlandes

Die jeweilige Bodenschätzung wurde dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung) entnommen.

lfd. Nr. 11 – Flurstück 93

Lage:	Heinschlag	
Fläche:	108.239 m ²	
Tatsächl. Nutzung:	1.090 m ²	Fließgewässer
	92.915 m ²	Landwirtschaft
	14.234 m ²	Landwirtschaft
Bodenschätzung:	45 225 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 28, Ackerzahl 27, Ertragsmesszahl 12211	
	10 602 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 21, Ackerzahl 20, Ertragsmesszahl 2120	

lfd. Nr. 12 – Flurstück 96/1

Lage:	Hasselbusch	
Fläche:	1.500 m ²	
Tatsächl. Nutzung:	1.500 m ²	Wald
Bodenschätzung:	nicht verfügbar	

lfd. Nr. 13 – Flurstück 96/2

Lage:	Hasselbusch	
Fläche:	130.167 m ²	
Tatsächl. Nutzung:	13.744 m ²	Wald
	346 m ²	Fließgewässer
	4.874 m ²	Wald
	17.675 m ²	Wald
	5.452 m ²	Wald
	7.294 m ²	Landwirtschaft
	80.782 m ²	Landwirtschaft
Bodenschätzung:	19 541 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 27, Ackerzahl 26, Ertragsmesszahl 5081	
	13 037 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 28, Ackerzahl 27, Ertragsmesszahl 3520	
	4 950 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 21, Ackerzahl 17, Ertragsmesszahl 842	

1 071 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 21, Ackerzahl 20, Ertragsmesszahl 214

22 163 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 21, Ackerzahl 20, Ertragsmesszahl 4433

1 892 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 13, Ackerzahl 10, Neukultur (N), 48, Ertragsmesszahl 189

2 534 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 31, Ackerzahl 27, Ertragsmesszahl 684

6 039 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 31, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 1812

25 177 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 32, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 7805

lfd. Nr. 14 – Flurstück 296

Lage: Alte Dorfstraße 34

Fläche: 58.959 m²

Tatsächl. Nutzung: 58.959 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 18 853 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 33, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 6221

24 299 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 9962

3 598 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 1475

1 163 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 535

8 107 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 32, Ertragsmesszahl 2594

1 383 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 33, Ertragsmesszahl 456

569 m² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 33, Ertragsmesszahl 188

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück und unbebaute Grundstücke in 39596 Goldbeck, Alte Dorfstraße 34 u.a. zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Goldbeck	620	8	Goldbeck	1	24/3	2.379 m ²
Goldbeck	620	10	Goldbeck	1	28	231 m ²
Goldbeck	620	11	Goldbeck	1	93	108.239 m ²
Goldbeck	620	12	Goldbeck	1	96/1	1.500 m ²
Goldbeck	620	13	Goldbeck	1	96/2	130.167 m ²
Goldbeck	620	14	Goldbeck	1	296	58.959 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um die grundbuchersichtlichen rechtlich selbstständigen Grundstücke des Gesamtobjekts. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 8 - Flurstück 24/3	Wohnhaus	2.379 m ²
lfd. Nr. 10 - Flurstück 28	unbebaut (Garten)	231 m ²
lfd. Nr. 11 - Flurstück 93	unbebaut (Acker)	108.239 m ²
lfd. Nr. 12 - Flurstück 96/1	unbebaut (Wald)	1.500 m ²
lfd. Nr. 13 - Flurstück 96/2	unbebaut (Acker)	130.167 m ²
lfd. Nr. 14 - Flurstück 296	unbebaut (Acker)	58.959 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		301.475 m ²

5.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 8 - Flurstück 24/3

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Die **Anwendung des Sachwertverfahrens ist nicht möglich**, da für die spezielle Umnutzung des Bewertungsobjektes **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht sinnvoll aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Für die Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **16,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ² (sachverständig geschätzt)

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	=	27.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.379 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	16,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,01	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	16,16 €/m²	E02
Fläche (m²)	1.000	2.379	×	0,76	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	12,28 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	12,28 €/m²			
Fläche	×	2.379 m ²			
beitragsfreier Bodenwert	=	29.214,12 €			
	rd.	29.200,00 €			

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **29.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag wahrscheinlich wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Es wird die übliche Bodenwertdynamik zugrunde gelegt.

E02

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor als Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren.

E03

Der Bodenrichtwert wurde hinsichtlich einer Grundstücksgröße nicht definiert. In Ansehung der Katasterkarte wird die typische Grundstücksgröße der Bodenrichtwertzone auf 1.000 m² geschätzt. Das Bewertungsgrundstück ist mit 2.379 m² deutlich größer.

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band II, Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

5.2.3 Ertragswertermittlung

5.2.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	€/Monat	€/Jahr
Wohnhaus	Wohnungen	168,00	-	600,00	7.200,00

Für das Bewertungsobjekt besteht kein ordentliches Dauermietverhältnis. Die zum Ortstermin mitgeteilten pauschalen Mieterträge entsprechend etwa der marktüblichen Miete. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	7.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.160,00 €
jährlicher Reinertrag	= 5.040,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,00 % von 29.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 876,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.164,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,166
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 54.823,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 84.023,22 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 84.023,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 66.200,00 €
Ertragswert	= 17.823,22 €
	rd. 17.800,00 €

5.2.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde mittels Umrechnungskoeffizienten aus der Brutto-Grundfläche abgeleitet. Im konkreten Wertermittlungsfall ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit rd. **168 m²**.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Dabei sind insbesondere die den Mietwert bestimmenden Eigenschaften von Wohnraum (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage des Bewertungsobjekts) bereits berücksichtigt. Der Sachverständige wählt einen pauschalen Mietansatz von **600 €/Monat**. Das entspricht etwa 3,57 €/m² Wohnfläche.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Es wird insoweit ein Bewirtschaftungskostenansatz in Höhe von **30 %** gewählt.

Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden für die konkrete Objektart keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird daher ersatzweise auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem bestimmt. In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben. Der in Anlehnung an [1] ermittelte Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der kurzen Restnutzungsdauer mit rd. **3,00 %** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das (gemäß Angaben zum Ortstermin) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,5	0,0	teilweise
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	teilweise
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	teilweise
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	0,0	teilweise
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	teilweise
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. Gemäß der Punktrastermethode ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von **17 Jahren**.

Markttübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Wie bereits unter 3.8 dargestellt, besteht ein Nachtrag zum Pachtvertrag. Hierdurch wird das Pachtverhältnis bis zum 30.09.2046 verlängert und vereinbart, dass der Verpächter für den gesamten Zeitraum auf die Zahlung des Pachtzinses verzichtet. Das heißt, ein Ersterher kann die Bewertungsgrundstücke für diesen Zeitraum nicht selbst nutzen und erhält auch keine Pachtzahlung. Das stellt einen wesentlich wertbeeinflussenden Umstand dar, der den jeweiligen Verkehrswert mindert.

Für das Grundstück lfd. Nr. 8 (Flurstück 24/3) entfällt somit der gesamte Ertragswert der baulichen Anlagen (entsprechend einer Zeitrente), da die Restnutzungsdauer des Wohnhauses unterhalb der Pachtvertragslaufzeit liegt. Die Bodenwerte (aller Grundstücke) hingegen stellen den Barwert einer ewigen Rente dar, so dass hier der pachtzinslose Zeitanteil zu mindern ist.

Bei einer Gesamtfläche von rd. 30 Hektar und einer Pacht von 8.900 €/Jahr beträgt die Pacht pro Hektar knapp 300 €. Für den Landkreis Stendal wurde zuletzt eine durchschnittliche Pacht von 329 €/ha für Acker und 182 €/ha für Grünland veröffentlicht. Der Pachtzins wurde insoweit etwa in üblicher Höhe vereinbart. Der an die konkreten Eigenschaften der landwirtschaftlichen Grundstücke angepasste ermittelte Bodenwert entspricht etwa dem 43-fachen der Jahrespacht. Bei einer ewigen Verrentung liegt ein Zinssatz von 2 % zugrunde. Bei einer Pachtdauer von 22,5 Jahren ergibt sich bei einer Abzinsung in Höhe von 2 % ein Vervielfältiger von rd. 18. Die Wertminderung durch die entgangene Pacht beträgt somit ($18 \times 8.900 \text{ €} =$) rd. 160.000 €. Diese Wertminderung wird anteilig im Verhältnis der Bodenwerte der Grundstücke am Gesamtbodenwert aller Grundstücke als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Die Wertminderungen ergeben sich wie folgt:

lfd. Nr. im Grundbuch	Anteil in Prozent (Bodenwert/Gesamtbodenwert)	Wertminderung (160.000 € x Anteil in %)
8 (Flurstück 24/3) Gebäude	Ertragswert des Wohnhauses	55.000 €
8 (Flurstück 24/3) Bodenwert	$29.200 / 403.800 \times 100 = 7,0 \%$	11.200 €
10 (Flurstück 28) Bodenwert	$3.000 / 403.800 \times 100 = 0,75 \%$	1.200 €
11 (Flurstück 93) Bodenwert	$156.000 / 403.800 \times 100 = 39,0 \%$	60.800 €
12 (Flurstück 96/1) Bodenwert	$1.000 / 403.800 \times 100 = 0,25 \%$	400 €
13 (Flurstück 96/2) Bodenwert	$145.000 / 403.800 \times 100 = 36,0 \%$	57.600 €
14 (Flurstück 296) Bodenwert	$69.800 / 403.800 \times 100 = 17,0 \%$	27.200 €

5.2.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 8 - Flurstück 24/3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **17.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 8 - Flurstück 24/3 wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

17.800,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 10 - Flurstück 28

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend dem Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt, der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **16,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	231 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	16,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,01	vgl. E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	16,16 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	231	×	1,00	E04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	schmal	×	0,80	E04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	12,93 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	12,93 €/m²	
Fläche			×	231 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	2.986,83 €	
			rd.	3.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **3.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E04

Das Bewertungsgrundstück ist sehr klein und schmal. Die Vergleichbarkeit mit einem üblichen Baugrundstück ist somit nicht gegeben. Das Grundstück kann aber im Sinne einer Arrondierungsfläche bewertet werden. Der Anpassungsfaktor wird mit 0,80 angesetzt.

5.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „lfd. Nr. 10 - Flurstück 28“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Es ist die auf Seite 19 erläuterte Besonderheiten durch den Pachtvertrag zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	1.200,00 €
Vergleichswert	=	1.800,00 €
	rd.	1.800,00 €

5.3.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 10 - Flurstück 28

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 10 - Flurstück 28 wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

1.800,00 €

geschätzt.

5.4 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 11 - Flurstück 93

5.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

vgl. 5.3.1

5.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Grundstücksfläche (f)	= 3 ha
Ackerzahl	= 45
Restpachtdauer	= 4 Jahre
Zuschnitt/Form	= regelmäßig

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 27.03.2024
Grundstücksfläche (f)	= 10,8 ha
Ackerzahl	= 30
Restpachtdauer	= 22,5 Jahre
Zuschnitt/Form	= regelmäßig

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,55 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,00	E05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	3 ha	10,8 ha	× 1,15	E06
Ackerzahl (AZ)	45	30	× 0,86	E07
Pachtdauer (Jahre)	4	22,5	× 0,94	E08
Zuschnitt/Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,44 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert	=	1,44 €/m²	
Fläche	×	108.239 m ²	
Bodenwert	=	155.864,16 €	
	rd.	156.000,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **156.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E05

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zwar stiegen die Bodenwerte für Ackerflächen bis 2022 stark an, zuletzt konnte jedoch eine Konsolidierung bzw. Stagnation der Preisentwicklung festgestellt werden.

E06

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 3 ha (30.000 m²) definiert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 10,8 ha Grundstücksfläche deutlich größer. Gemäß vorliegendem Grundstücksmarktbericht besteht eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Hiernach werden größere Grundstücke mit Zuschlägen veräußert. Hierzu wurde eine Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

E07

Grundsätzlich erzielen Ackerflächen mit höherer Ackerzahl auch höhere Verkaufspreise. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Ackerzahl veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann. Bei der zugrunde gelegten Ackerzahl handelt es sich um die mittlere Ackerzahl des Grundstücks.

E08

Der Bodenrichtwert wurde für eine Restpachtdauer von 4 Jahren definiert. Für das Bewertungsgrundstück liegt der Pachtvertrag vor. Dieser endet am 30.09.2046, so dass eine Restpachtdauer von etwa 22,5 Jahren besteht. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Pachtdauer veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann.

5.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „lfd. Nr. 11 - Flurstück 93“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Es ist die auf Seite 19 erläuterte Besonderheiten durch den Pachtvertrag zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		156.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	156.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	156.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	60.800,00 €
Vergleichswert	=	95.200,00 €
	rd.	95.200,00 €

5.4.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 11 - Flurstück 93

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **95.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 11 - Flurstück 93 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

95.200,00 €

geschätzt.

5.5 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 12 - Flurstück 96/1

5.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

vgl. 5.3.1

5.5.2 Bodenwertermittlung

Nach vorliegendem Grundstücksmarktbericht beträgt der Vergleichswert für Nadelholzwälder im Landkreis Stendal durchschnittlich **0,57 €/m²**.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	0,57 €/m²
Fläche	×	1.500 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	855,00 €
	rd.	860,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **860,00 €**.

5.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „lfd. Nr. 12 - Flurstück 96/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Es ist die auf Seite 19 erläuterte Besonderheiten durch den Pachtvertrag zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		860,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	860,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	860,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	400,00 €
Vergleichswert	=	460,00 €
	rd.	500,00 €

5.5.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 12 - Flurstück 96/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 12 - Flurstück 96/1 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

500,00 €

geschätzt.

5.6 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 13 - Flurstück 96/2

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstück abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Landwirtschaft	Acker	88.076 m ²
B - Forstwirtschaft	Wald (geringfügig Fließgewässer)	42.091 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		130.167 m ²

5.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

vgl. 5.3.1

5.6.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Landwirtschaft“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Grundstücksfläche (f)	= 3 ha
Ackerzahl	= 45
Restpachtdauer	= 4 Jahre
Zuschnitt/Form	= regelmäßig

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 27.03.2024
Grundstücksfläche (f)	= 8,8 ha
Ackerzahl	= 30
Restpachtdauer	= 22,5 Jahre
Zuschnitt/Form	= regelmäßig

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,55 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,00	E09

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	3 ha	8,8 ha	× 1,12	E10
Ackerzahl (AZ)	45	28	× 0,84	E11
Pachtdauer (Jahre)	4	22,5	× 0,94	E12
Zuschnitt/Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,37 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	1,37 €/m²
Fläche	×	88.076 m ²
Bodenwert	=	120.664,12 €
	rd.	121.000,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **121.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E09

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zwar stiegen die Bodenwerte für Ackerflächen bis 2022 stark an, zuletzt konnte jedoch eine Konsolidierung bzw. Stagnation der Preisentwicklung festgestellt werden.

E10

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 3 ha (30.000 m²) definiert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 8,8 ha Grundstücksfläche deutlich größer. Gemäß vorliegendem Grundstücksmarktbericht besteht eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Hiernach werden größere Grundstücke mit Zuschlägen veräußert. Hierzu wurde eine Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

E11

Grundsätzlich erzielen Ackerflächen mit höherer Ackerzahl auch höhere Verkaufspreise. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Ackerzahl veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann. Bei der zugrunde gelegten Ackerzahl handelt es sich um die mittlere Ackerzahl des Grundstücks.

E12

Der Bodenrichtwert wurde für eine Restpachtdauer von 4 Jahren definiert. Für das Bewertungsgrundstück liegt der Pachtvertrag vor. Dieser endet am 30.09.2046, so dass eine Restpachtdauer von etwa 22,5 Jahren besteht. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Pachtdauer veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann.

5.6.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Landwirtschaft“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A – Landwirtschaft“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Es ist die auf Seite 19 erläuterte Besonderheiten durch den Pachtvertrag zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		121.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	121.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	121.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	47.800,00 €
Vergleichswert	=	73.200,00 €
	rd.	73.200,00 €

5.6.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Forstwirtschaft“

Nach vorliegendem Grundstücksmarktbericht beträgt der Vergleichswert für Nadelholzwälder im Landkreis Stendal durchschnittlich **0,57 €/m²**.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	0,57 €/m²
Fläche	×	42.091 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	23.991,87 €
	rd.	24.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **24.000,00 €**.

5.6.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Forstwirtschaft“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Forstwirtschaft“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Es ist die auf Seite 19 erläuterte Besonderheiten durch den Pachtvertrag zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		24.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	24.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	24.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	9.800,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich	=	14.200,00 €
	rd.	14.200,00 €

5.6.5 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 13 - Flurstück 96/2

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A - Landwirtschaft	73.200,00 €
B - Forstwirtschaft	14.200,00 €
Summe	87.400,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 87.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 13 - Flurstück 96/2 wird zum Wertermittlungstichtag mit **rd.**

87.400,00 €

geschätzt.

5.7 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 14 - Flurstück 296

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstück abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Acker	Acker	18.000 m ²
B - Grünland	Grünland	40.106 m ²
C - Bauland	potenzielles Bauland	853 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		58.959 m ²

5.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

vgl. 5.3.1

5.7.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Acker“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Grundstücksfläche (f)	= 3 ha
Ackerzahl	= 45
Restpachtdauer	= 4 Jahre

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 27.03.2024
Grundstücksfläche (f)	= 1,8 ha
Ackerzahl	= 33
Restpachtdauer	= 22,5 Jahre

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,55 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,00	E13

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	3 ha	1,8 ha	× 0,96	E14
Ackerzahl (AZ)	45	33	× 0,89	E15
Pachtdauer (Jahre)	4	22,5	× 0,94	E16
Zuschnitt/Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,24 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	1,24 €/m ²
Fläche	×	18.000 m ²
Bodenwert	=	22.320,00 €
	rd.	22.300,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **22.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E13

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag wahrscheinlich keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zwar stiegen die Bodenwerte für Ackerflächen bis 2022 stark an, zuletzt konnte jedoch eine Konsolidierung bzw. Stagnation der Preisentwicklung festgestellt werden.

E14

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 3 ha (30.000 m²) definiert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 1,8 ha Grundstücksfläche etwas kleiner. Gemäß vorliegendem Grundstücksmarktbericht besteht eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Hiernach werden kleinere Grundstücke mit Abschlägen veräußert. Hierzu wurde eine Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

E11

Grundsätzlich erzielen Ackerflächen mit höherer Ackerzahl auch höhere Verkaufspreise. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Ackerzahl veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann. Bei der zugrunde gelegten Ackerzahl handelt es sich um die mittlere Ackerzahl des Grundstücks.

E12

Der Bodenrichtwert wurde für eine Restpachtdauer von 4 Jahren definiert. Für das Bewertungsgrundstück liegt der Pachtvertrag vor. Dieser endet am 30.09.2046, so dass eine Restpachtdauer von etwa 22,5 Jahren besteht. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Pachtdauer veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann.

5.7.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – Acker“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A – Acker“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Es ist die auf Seite 19 erläuterte Besonderheiten durch den Pachtvertrag zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		22.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	22.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	22.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	8.700,00 €
Vergleichswert	=	13.600,00 €
	rd.	13.600,00 €

5.7.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – Grünland“**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Grundstücksfläche (f)	=	3 ha
Grünlandzahl	=	45
Restpachtdauer	=	4 Jahre

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2024
Grundstücksfläche (f)	=	4,1 ha
Grünlandzahl	=	38
Restpachtdauer	=	22,5 Jahre

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	0,90 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,00	E17
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m ²)	3 ha	4,1 ha	× 1,04	E18
Ackerzahl (AZ)	45	38	× 0,95	E19
Pachtdauer (Jahre)	4	22,5	× 0,94	E20
Zuschnitt/Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	0,84 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
relativer Bodenwert		=	0,84 €/m²	
Fläche		×	40.106 m²	
Bodenwert		=	33.689,04 €	
		rd.	33.700,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **33.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E17**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag wahrscheinlich keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zwar stiegen die Bodenwerte für Landwirtschaftsflächen bis 2022 stark an, zuletzt konnte jedoch eine Konsolidierung bzw. Stagnation der Preisentwicklung festgestellt werden.

E18

Der Bodenrichtwert wurde hinsichtlich einer Grundstücksgröße nicht definiert. Es wird ersatzweise die Größe für Ackerfläche in Höhe von 3 ha (30.000 m²) übernommen. Das Bewertungsgrundstück ist mit 4,1 ha Grundstücksfläche etwas größer. Gemäß vorliegendem Grundstücksmarktbericht besteht eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Hiernach werden größere Grundstücke mit Zuschlägen veräußert. Hierzu wurde eine Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

E19

Grundsätzlich erzielen Grünlandflächen mit höherer Grünlandzahl auch höhere Verkaufspreise. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Grünlandzahl veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann. Bei der zugrunde gelegten Grünlandzahl handelt es sich um die mittlere Grünlandzahl des Grundstücks.

E20

Der Bodenrichtwert wurde hinsichtlich einer Restpachtdauer nicht definiert. Es wird ersatzweise die Ableitung für Ackerflächen übernommen. Für das Bewertungsgrundstück liegt der Pachtvertrag vor. Dieser endet am 30.09.2046, so dass eine Restpachtdauer von etwa 22,5 Jahren besteht. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Pachtdauer veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann.

5.7.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B – Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B – Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Es ist die auf Seite 19 erläuterte Besonderheiten durch den Pachtvertrag zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		33.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	33.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	33.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	13.100,00 €
Vergleichswert	=	20.600,00 €
	rd.	20.600,00 €

5.7.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C – Bauland“**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **16,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ² (sachverständig geschätzt)

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	853 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	16,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,01	vgl. E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BR W am Wertermittlungsstichtag			=	16,16 €/m²
Fläche (m ²)	1.000	853	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	16,16 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	16,16 €/m²	
Fläche		×	853 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	13.784,48 €	
		rd.	13.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **13.800,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Es wird die übliche Bodenwertdynamik zugrunde gelegt.

5.7.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C – Bauland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C – Bauland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Es ist die auf Seite 19 erläuterte Besonderheiten durch den Pachtvertrag zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		13.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	13.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	13.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	5.400,00 €
Vergleichswert	=	8.400,00 €
	rd.	8.400,00 €

5.7.8 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 14 - Flurstück 296

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A - Acker	13.600,00 €
B - Grünland	20.600,00 €
C - Bauland	8.400,00 €
Summe	42.600,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **42.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 14 - Flurstück 296 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

42.600,00 €

geschätzt.

5.8 Verkehrswerte

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sechs rechtlich selbständige Grundstücke. Das Grundstück lfd. Nr. 8 (Flurstück 24/3) ist mit einem freistehenden, eingeschossigen, nicht unterkellerten Wohnhaus nebst nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß Angabe zum Ortstermin vor 1900 errichtet und 2014 teilweise modernisiert. Die Teilmodernisierung erfolgte zum Zwecke der saisonalen Unterbringung von Erntehelfern. Die anderen Grundstücke sind unbebaut und werden überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Für das gesamte Bewertungsobjekt besteht ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit bis zum 30.09.2046 und Verzicht des Verpächters auf Zahlung des Pachtzinses.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Es besteht kein ordentliches Mietverhältnis für das Bewertungsobjekt. Eine Vermietung erfolgt nur saisonal an Erntehelfer.
- b. Im Bewertungsobjekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- e. Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- f. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- g. Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- h. Das Grundstück lfd. Nr. 13 ist nicht mehr als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- i. Gemäß Katasterkarte liegt ein geringfügiger Überbau von dem rückwärtigen Eingangsanbau des Wohnhauses (Flurstück 24/8) auf das Flurstück 296 vor.
- j. Ob eine aktive Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt.

Die Verkehrswerte für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück und die unbebauten Grundstücke in 39596 Goldbeck, Alte Dorfstraße 34 u.a.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Goldbeck	620	8	Goldbeck	1	24/3	2.379 m ²
Goldbeck	620	10	Goldbeck	1	28	231 m ²
Goldbeck	620	11	Goldbeck	1	93	108.239 m ²
Goldbeck	620	12	Goldbeck	1	96/1	1.500 m ²
Goldbeck	620	13	Goldbeck	1	96/2	130.167 m ²
Goldbeck	620	14	Goldbeck	1	296	58.959 m ²

werden unter Berücksichtigung der nachfolgenden Besonderheit geschätzt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus sechs rechtlich selbständigen Grundstücken. Bedingt durch die Regelung des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) ist für jedes rechtlich selbständige Grundstück ein gesonderter Verkehrswert zu schätzen. Der Verkehrswert für ein Gesamtausgebot ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte.

Die **Einzelverkehrswerte** werden zum Wertermittlungstichtag

für das Grundstück lfd. Nr. 8 (Flurstück 24/3) des Grundbuchblattes 620 mit rd.

17.800,00 €

(In Worten: **siebzehntausendachthundert Euro**) und

für das Grundstück lfd. Nr. 10 (Flurstück 28) des Grundbuchblattes 620 mit rd.

1.800,00 €

(In Worten: **eintausendachthundert Euro**) und

für das Grundstück lfd. Nr. 11 (Flurstück 93) des Grundbuchblattes 620 mit rd.

95.200,00 €

(In Worten: **fünfundneunzigtausendzweihundert Euro**) und

für das Grundstück lfd. Nr. 12 (Flurstück 96/1) des Grundbuchblattes 620 mit rd.

500,00 €

(In Worten: **fünfhundert Euro**) und

für das Grundstück lfd. Nr. 13 (Flurstück 96/2) des Grundbuchblattes 620 mit rd.

87.400,00 €

(In Worten: **siebenundachtzigtausendvierhundert Euro**) und

für das Grundstück lfd. Nr. 14 (Flurstück 296) des Grundbuchblattes 620 mit rd.

42.600,00 €

(In Worten: **zweiundvierzigtausendsechshundert Euro**)

geschätzt.

Der **Verkehrswert für das Gesamtausgebot** ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte zum Wertermittlungstichtag mit rd.

245.300,00 €

(In Worten: **zweihundertfünfundvierzigtausenddreihundert Euro**).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Halle (Saale), den 12. Juni 2024

Das Gutachten wurde digital mittels Signaturkarte der D-Trust GmbH als Tochterunternehmen der Bundesdruckerei unterschrieben. Der Signaturstempel auf dem Titelblatt kann durch Anklicken überprüft werden.

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Verzeichnisse, Urheberrecht

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in aktueller Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), in aktueller Fassung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346), in aktueller Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), in aktueller Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), in aktueller Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, in aktueller Fassung

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, in aktueller Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, in aktueller Fassung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, in aktueller Fassung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBI. III 310-14), in aktueller Fassung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

6.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Goldbeck
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12. März 2024
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 5. März 2024
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 15. März 2024
- [U5] Liegenschaftskarte vom 8. März 2024 / 15. März 2024
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 30. Mai 2024
- [U7] on-geo-Daten vom 8. März 2024
- [U8] Auskunft zum Denkmalschutz vom 16. April 2024
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 11. März 2024
- [U10] Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 15. April 2024
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 22. März 2024
- [U12] Unterlagen vom Zwangsverwalter
- [U13] Informationen und Unterlagen vom Pächter
- [U14] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.5: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7.6: Fotodokumentation

6.5 Urheberrecht

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 des jeweiligen Rechteinhabers gestattet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Internet-Veröffentlichung ist nur für nichtkommerzielle Zwecke gestattet. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	63,5 %	27,5 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken
 ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.335,00	63,5	847,73
2	1.480,00	27,5	407,00
3	1.705,00	9,0	153,45
4	2.055,00	0,0	0,00
5	2.570,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.408,18 gewogener Standard = 1,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.408,18 €/m² WF
 rd. 1.408,00 €/m² WF

7.6 Fotodokumentation



2

Straßengiebel und Nordfront des Wohnhauses



3

Garten- und Südfront des Wohnhauses mit Hauseingängen



4

Heizungstherme von 2014



5

Ausstattungsdetails Fenster und Heizkörper



6

Dusche



7

Sanitärbereich



8

Küche



9

Zimmer



10

Blick in das Dachgeschoss



11

Schäden an Dachbalken



12

Sockel und Fachwerk



13

Grundstücksfreifläche



14

lfd. Nr. 10 - Flurstück 28



15

lfd. Nr. 14 – Flurstück 296 (Grünland)



16

lfd. Nr. 14 – Flurstück 296 (Grünland)



17

lfd. Nr. 11 – Flurstück 93 (Acker)



18

lfd. Nr. 12, 13 – Flurstücke 96/1, 96/2 (Wald)



19

lfd. Nr. 13 – Flurstück 96/2 (Acker, Wald)