

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

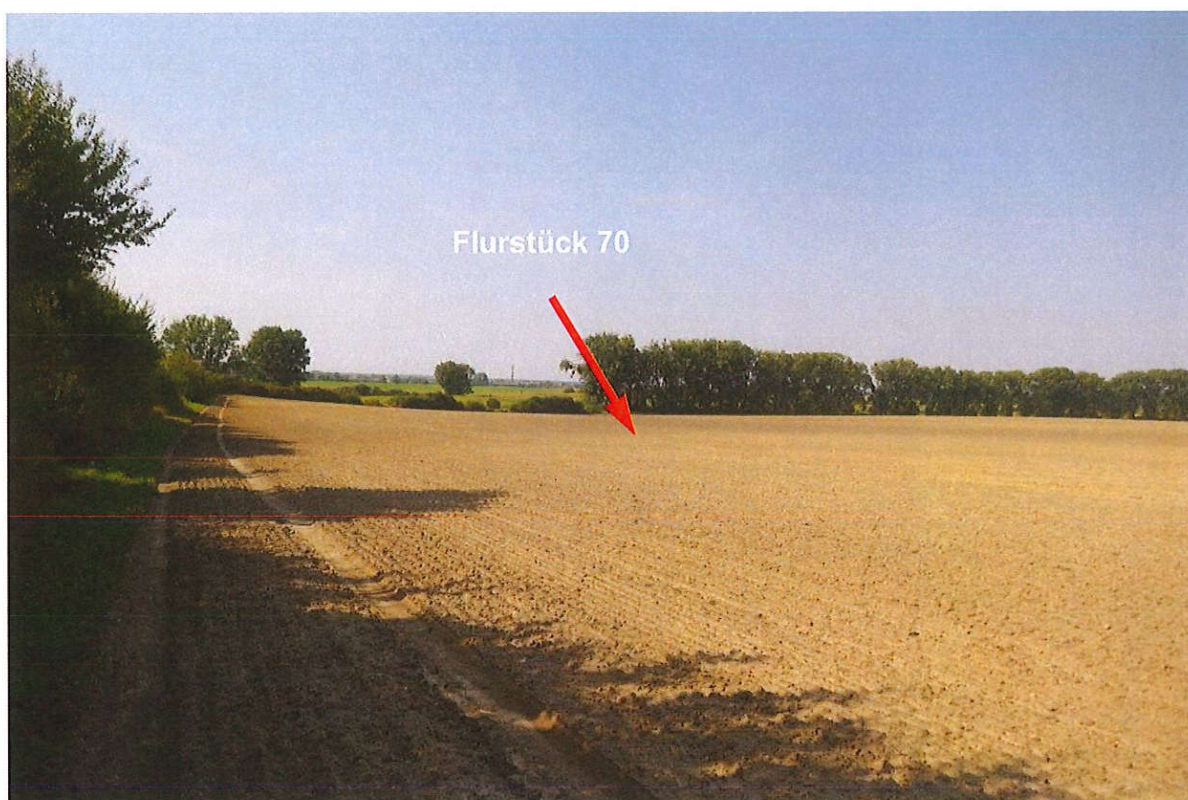
Amtsgericht Haldensleben

Stendaler Straße 18

39340 Haldensleben

Geschäfts-Nr.: 9 K 1 / 24

unser Zeichen: GNR 034/08/2024



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das landwirtschaftliche Grundstück, Ackerland,
in 39356 Weferlingen, ohne postalische Adresse
eingetragen im Grundbuch von Weferlingen, Blatt 1173

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Weferlingen	1	70	Landwirtschaftsfläche	3.880 m ²

Verkehrswert Grundstück zum Stichtag 04.09.2024

rd. 7.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten und acht Anlagen mit 12 Seiten. Das Gutachten wurde in dreifacher 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 Grundstück, Flurstück 70	10
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
4.5.2 Bodenwertermittlung	10
4.5.3 Direkte Vergleichswertermittlung	15
5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 70	21

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Weferlingen 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: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages**

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Haldensleben vom 24. Juli 2024, Eingang am 03. August 2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Weferlingen, Blatt 1173, unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39356 Weferlingen, ohne postalische Adresse, Außenbereich, **wird zum Wertermittlungstichtag 04. September 2024 auf rd. 7.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Bestehen Miet- und/oder Pachtverhältnisse und wer ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter gemäß §§ 26, 27 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).
Der Eigentümer erteilte keine Auskunft, ob Pachtverhältnisse bestehen. Das Ackerland, Flurstück 70, liegt in einem großen Schlag Ackerland, der bewirtschaftet ist. **Vermutlich ist das Flurstück 70 verpachtet.**
Das Objekt ist keine Wohnungseigentumsanlage. **Eine Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) gibt es somit nicht.**
- 1.3 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Entfällt, das Grundstück ist eine Fläche der Landwirtschaft, Ackerland.
- 1.4 Es ist zu prüfen, ob Maschinen, Betriebseinrichtungen oder sonstige Gegenstände vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Entfällt, siehe Punkt 1.3.
- 1.5 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist nicht bebaut. Hausschwammbefall kann nicht vorhanden sein.
- 1.6 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bezüglich des Grundstücks bzw. des Grundbesitzes bestehen.
Das Grundstück liegt im Außenbereich von Weferlingen. Im gebietsdeckenden Flächennutzungsplan (FNP) von Weferlingen ist der Außenbereich von Weferlingen als Flächen der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, greifen aufgrund der Außenbereichslage nicht.
- 1.7 Der Sachverständige hat zu prüfen ob Überbauten bestehen.
Entfällt, siehe Punkt 1.3.
- 1.8 Es ist zu klären, ob eine Gebäudeversicherung besteht.
Entfällt, siehe Punkt 1.3.
- 1.9 Es sind gebäudebezogene Auskünfte einzuholen.
Entfällt, siehe Punkt 1.3.
- 1.10 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob bezüglich des Grundstücks Baulasten bestehen.
Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Bauordnungsamt, **bestehen bezüglich des Grundstücks keine Baulasten (vgl. Anlage 3)**
- 1.11 Es ist zu klären, ob Altlastenverdacht besteht.
Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Natur- und Umweltamt, **ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Börde erfasst (vgl. Anlage 4).**

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben vom 24. Juli 2024, Eingang am 03. August 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Weferlingen, Blatt 1173, vom 24. Juli 2024.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Börde:
Baulasten
Altlasten
Denkmal-/Bodendenkmalschutz
Naturschutz
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Stadt Oebisfelde-Weferlingen:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
keine Auskunft eingeholt
Schriftliche und mündliche (telefonisch) Auskunft vom Grundstückseigentümer:
konnte keine Auskünfte erteilen
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte und eines Auszugs aus dem Geobasisinformationssystem mit Flurstücksnachweis und Bodenschätzung beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geoportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Magdeburg.
- 2.7 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.8 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 04. 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, **04. September 2024**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften 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:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Weferlingen, Blatt 1173, vom 24. Juli 2024, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung:
lfd. Nr. 1:	„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Haldensleben, 9 K 1/24); eingetragen am 25.01.2024.“ 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 Landwirtschaft, Ackerland. Am Ortstermin wurde festgestellt, dass die Ackerlandfläche in einem großen Schlag Ackerland liegt, und bewirtschaftet/bestellt, ist. Die Landwirtschaftsfläche ist genutzt. Zu ggf. bestehenden Pachtverhältnissen, konnte der Grundstückseigentümer am Ortstermin keine Auskunft erteilen. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte konnten nicht festgestellt werden bzw. sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Bauordnungsamt, ist das Grundstück nicht durch Baulasten belastet (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Natur- und Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Börde erfasst (vgl. Anlage 4).
Naturschutz:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Natur- und Umweltamt, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Harbke-Allertal“. Das Grundstück befindet sich nicht in einem Landschafts- und Vogelschutzgebiet, nicht in einem Biosphärenreservat und nicht in einem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet). 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-, Flur- bereinigungs-, Sa- nierungsverfahren:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist das Grundstück, Flurstück 70, in kein Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Der Landkreis Börde, 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 Stadt Oebisfelde-Weferlingen mit den Ortsteilen, ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, Außenbereich von Weferlingen, als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Außenbereich von Weferlingen. 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):	Fläche der Landwirtschaft, Ackerland
Hinweis:	Die Zuordnung des Grundstücks in Grundstücksentwicklungsstufen bzw. -nutzungen basiert auf den Angaben im Liegenschaftsbuch.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, im Außenbereich von 39356 Weferlingen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundbesitzfläche
Weferlingen	1	70	3.880 m ²	3.880 m ²

zum Wertermittlungstichtag 04. September 2024, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Haldensleben Auftrag: 24. Juli 2024 Eingang 03. August 2024
Eigentümer:	ein Eigentümer (natürliche Person), wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Orts- besichtigung:	04. September 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Grundstückseigentümer der Sachverständige
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	04. September 2024

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Landkreis Börde, der Landkreis liegt zentral in Sachsen-Anhalt
	Verwaltung/ Stadt:	Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Oebisfelde ist ein Grundzentrum im Landkreis Börde, Weferlingen ist ein Flecken, Kreisstadt Haldensleben liegt östlich von Weferlingen
	Landschaft:	Weferlingen liegt am südwestlichen Rand der Region Altmark, südlich des Feuchtgebietes Drömling, nordwestlich der Magdeburger Börde, Weferlingen ist von Flächen der Landwirtschaft und Waldflächen umgeben, im Südwesten grenzt Weferlingen an das große Waldgebiet Lappwald
	Makrolage:	Grundstück liegt ca. 1,70 km nordwestlich von Weferlingen
	Mikrolage:	Grundstück liegt an einer Feldhecke, ca. 10 m von einem unbefestigten Nebenwirtschaftsweg entfernt
	Umgebung:	Flächen der Landwirtschaft (Ackerland)
	Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten eingeschränkt in Weferlingen, Grasleben und Helmstedt, in Magdeburg und Wolfsburg (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung)
	Einkauf:	in Weferlingen und Helmstedt, sonst in Magdeburg und Wolfsburg
	Schulen:	Grundschule und Gymnasium in Weferlingen, sämtliche Schulen einschließlich Gymnasium und berufsbildende Schule in Haldensleben
	Kita:	in Weferlingen
	Krankenhaus:	in Haldensleben und Magdeburg

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

	Einwohner:	Stadt Oebisfelde-Weferlingen ca. 13.500 Einwohner mit Ortschaften/Ortsteilen, Weferlingen ca. 2.000 Einwohner
	Fläche:	Stadt Oebisfelde-Weferlingen mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 249 km ² , Weferlingen ca. 17 km ²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Straßen:	Landesstraße (L) 20, 42 und 43 in Weferlingen, Bundesstraße (B) 244 ca. 4 km westlich von Weferlingen
	Autobahnen:	Autobahn (A) 2 mit Anschlussstelle Helmstedt ca. 7 km südwestlich von Weferlingen
	Haldensleben:	ca. 29 km entfernt, östlich von Weferlingen
	Oebisfelde:	ca. 17 km entfernt, nördlich von Weferlingen
	Magdeburg:	ca. 50 km entfernt, südöstlich von Weferlingen
	Helmstedt:	ca. 15 km entfernt, südlich von Weferlingen
	Wolfsburg:	ca. 25 km entfernt, nordwestlich von Weferlingen
	Bahn:	Regionalbahn Haltestelle in Oebisfelde, Bahnhöfe in Magdeburg und Haldensleben
	Bus:	Schulbus Haltestelle in der Geschwister-Scholl-Straße, Buslinien nach Haldensleben und Magdeburg
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Flurstück 70 liegt ca. 1,70 km nördlich von Weferlingen, keine Bebauung, Flächen der Landwirtschaft im Außenbereich	
Immissionen:	keine	
topographische Grundstückslage:	insgesamt eben	

4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	70
Straßenfront(en)	
Wegefront(en)	
Breite bis	23 m
Tiefe bis	172 m
Flurstücksfläche *	3.880 m ²
Flurstücksform	trapezförmig

* gemäß Angabe im Grundbuch von Weferlingen, Blatt 1173, Bestandsverzeichnis

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 70, liegt im Außenbereich von Weferlingen und ist eine Fläche der Landwirtschaft, Ackerland. Das Flurstück 70 liegt in einem großen Schlag Ackerland und grenzt im Süden an eine Feldhecke, die wiederum an einem unbefestigten Nebenwirtschaftsweg (Grünweg) liegt.

Straßen-
Wegeart: unbefestigter Wirtschaftsweg, sogenannter Grünweg

Straßen-/
Wegeausbau: nicht ausgebaut, keine festgefahrenen Fahrspuren

Höhenlage zur
Straße/zum Weg: normal

Anschlüsse an Ver-
sorgungsleitungen: Ackerland, keine Anschlüsse

Abwasserbeseitigung: Ackerland, Abwasser fällt nicht an

Grenzverhältnisse,
nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Das Grundstück ist Ackerland und liegt mit angrenzenden Grundstücken in einem großen Schlag Ackerland. Im Süden grenzt das Flurstück 70 an eine Feldhecke und der Schlag insgesamt an den unbefestigten Nebenwirtschaftsweg. Im Osten grenzt der Schlag an einen gut ausgebauten Hauptwirtschaftsweg und im Westen an ein alleeartiges Gehölz.

Baugrund, Grund-
wasser (soweit
augenscheinlich
ersichtlich): Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück, Fläche der Landwirtschaft 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 ist eine Fläche der Landwirtschaft 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 70, mit trapezförmiger Gestalt, ist eine Fläche der Landwirtschaft, Ackerland und liegt im Außenbereich von Weferlingen (vgl. Anlage 2).

- keine Außenanlagen
- Fläche der Landwirtschaft, Ackerland, im Außenbereich
- grenzt im Süden an eine Feldhecke, die wiederum einen unbefestigten Nebenwirtschaftsweg, sogenannter Grünweg, begrenzt, im Bereich des Flurstücks 70 nicht direkt vom Nebenwirtschaftsweg befahrbar
- liegt in einem großen Schlag Ackerland
- keine Einfriedungen bzw. wertrelevanten Einfriedungen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**4.4 Vorbemerkungen**

1. Das Wertermittlungsgrundstück ist im Grundbuch von Weferlingen, Blatt 1173, geführt und besteht aus einem Grundstück. Das Grundstück, Flurstück 70, ist eine Fläche der Landwirtschaft, Ackerland, und liegt in einem großen landwirtschaftlichen Schlag Ackerland.
Der Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks, eine Fläche der Landwirtschaft, wird grundsätzlich vom Bodenwert bestimmt. Deshalb erfolgt die Wertermittlung der Landwirtschaftsfläche auf der Grundlage des Bodenwertes.
Es wurden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Landwirtschaftsflächen, Ackerland, eingeholt. Zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung der Ergebnisse der Bodenwertermittlung wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Da tatsächliche Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, handelt es sich um ein sogenanntes direktes Vergleichswertverfahren.
2. Das Wertermittlungsgrundstück ist zusammen mit den angrenzenden Grundstücken bewirtschaftet. Der Schlag war gepflügt. Der Grundstückseigentümer konnte keine Auskunft zu ggf. bestehenden Pachtvertrag geben.
Es wird unterstellt, dass ein ggf. fließender Pachtzins dem ortsüblichen Pachtzins für Ackerland mit den tatsächlichen Ackerzahlen bzw. Bodenpunkten in der Region entspricht. Ein ggf. fließender Pachtzins hätte dann keinen Einfluss auf den Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks.
3. Das Gebiet, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, ist nicht Teil eines rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Landes Sachsen-Anhalt. Das Überschwemmungsgebiet des Flusses Aller befindet sich in der Nähe. Lagebedingte Nachteile bestehen somit nicht.
Im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem mit Flurstücksnachweis und Bodenschätzung ist angegeben, dass das Wertermittlungsgrundstück im Landschaftsschutzgebiet *Harbke-Allertal* liegt. Die Nutzung, Bewirtschaftung, von landwirtschaftlichen Grundstücken in Landschaftsschutzgebieten ist praktisch nicht eingeschränkt, da Landschaftsschutzgebiete den Erhalt des Erscheinungsbildes der Landschaft zum Ziel haben. Eine Bewirtschaftung von Acker- oder Grünland steht diesem Ziel nicht entgegen.
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.

Hinweis: Die Zuordnung des Wertermittlungsgrundstücks 70 in die Grundstücksentwicklungsstufe bzw. -nutzung basiert auf den Angaben im Liegenschaftsbuch (Geobasisinformationssystem).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 70

Wertermittlung des unbebauten Grundstücks

Flurstück 70, Fläche der Landwirtschaft, Ackerland, mit einer Fläche von 3.880 m²

gemäß Angaben aus dem Liegenschaftsbuch und aus dem Grundbuch von Weferlingen, Blatt 1173. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Weferlingen, in der Flur 1 und im Außenbereich von 39356 Weferlingen.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren 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 Pachtdifferenz tatsächlicher Pachtzins/regionstypischer Pachtzins (Barwert) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Zusätzlich wird auch das Direkte Vergleichswertverfahren angewandt, da beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Region Wferlingen Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen, Ackerland, vorliegen.

4.5.2 Bodenwertermittlung

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 die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis hinterfragt wurden und mit Hilfe von durchschnittlichen Kaufpreisen, die im Grundstücksmarktbericht 2023 u.a. für den Landkreis Börde aufgeführt sind.

Das Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich von Norden nach Süden, von Oebisfelde bis nach Beendorf erstreckt. Weferlingen liegt am westlichen Rand dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist für Ackerland vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenwertstichtag) wie folgt definiert:

1,85 LF A

A45 f30.000 RPD4

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

1,85 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

A Ackerland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obst-/Gemüseanbaufläche)
keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

A 45 Ackerzahl 45

Angaben zum Grundstück

f 30.000 mittlere Grundstücksfläche in Quadratmeter 30.000 m²

RPD 4 Restpachtdauer in Jahren 4 Jahre

Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist für den Landkreis Börde ein mittlerer Ackerlandkaufpreis von 1,30 €/m² bei einer Ackerzahl ≤ 40 und von 1,80 €/m² bei einer Ackerzahl von 41 – 60 aufgeführt. Daraus ist ersichtlich, dass im Gebiet des Grundstücks, Ackerland mit Ackerzahl ≤ 40 zu einem Preis unterhalb des Bodenrichtwertes gehandelt wird. Ackerland mit Ackerzahl von 41 – 60 wird ebenfalls zu einem Preis gehandelt, der unterhalb des Bodenrichtwertes liegt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes des Grundstücks, Ackerland, werden der aktuelle Bodenrichtwert und die mittleren Kaufpreise herangezogen. Auf Besonderheiten des Grundstücks, Ackerland, wird im nachfolgenden Abschnitt eingegangen.

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Flurstück 70

Das Grundstück, Flurstück 70, liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand

LW landwirtschaftliche Fläche

Art der Nutzung

A Ackerland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obst-/Gemüseanbaufläche)
Ackerland gepflügt

Bewertung der Bodenschätzung

A 53 Ackerzahl 53

A 55 Ackerzahl 55

A 59 Ackerzahl 59

Angaben zum Grundstück

f 3.880 Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter 3.880 m²

RPD 4 nicht bekannt, unterstellt 4 Jahre

Der für die Bodenrichtwertzone ausgewiesene Bodenrichtwert für Ackerland von 1,85 €/m² bei einer Ackerzahl von 45 kann grundsätzlich zur Bodenwertermittlung des Grundstücks, Flurstück 70, Ackerland, herangezogen werden.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurde festgestellt, dass die Ertragsfähigkeit/Bonität, die Flächengröße und die Restpachtdauer einen Einfluss auf den Bodenwert von Ackerland haben.

Auf den Bodenwert von Landwirtschaftsflächen haben auch die Entfernung vom Ortsrand, die Geländeneigung, die Wegeerschließung, die Grundstücksform und nicht bzw. schlecht erkennbare Grundstücksgrenzen einen Einfluss. Dies sind die wichtigsten Einflussfaktoren. Weitere Einflussfaktoren können z.B. Einschränkungen der Nutzbarkeit der Landwirtschaftsfläche durch Naturschutzprogramme und/oder andere Besonderheiten etc. sein.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Einfluss Ertragsfähigkeit des Bodens

Die Ertragsfähigkeit auch Bonität des Bodens (Ackerzahl) genannt, hat einen erheblichen Einfluss auf den Wert der Landwirtschaftsfläche. Der Bodenrichtwert von 1,85 €/m² für Ackerland der Bodenrichtwertzone bezieht sich auf Ackerland mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 45. Bei abweichenden Ackerzahlen von der Ackerzahl, auf die der Bodenrichtwert abgestellt ist, sind Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind folgende Umrechnungskoeffizienten angegeben:

Bodenrichtwert Ackerzahl 45	Umrechnungskoeffizient 89
Ackerland Ackerzahl 53	Umrechnungskoeffizient 94
Ackerland Ackerzahl 55	Umrechnungskoeffizient 96
Ackerland Ackerzahl 59	Umrechnungskoeffizient 99

Der Einfluss der Ertragsfähigkeit wird mittels der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Einfluss der Flächengröße

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Einfluss der Flächengröße von Ackerland auf den Kaufpreis festgestellt. Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Bodenrichtwert Ackerland Flächengröße 3 ha	Umrechnungskoeffizient 94,5
Ackerland Flächengröße rd. 0,39 ha	Umrechnungskoeffizient 86,0

Der Einfluss der Flächengröße wird mittels der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Einfluss der Restpachtdauer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Einfluss der Restpachtdauer auf den Kaufpreis für Ackerland festgestellt. Es wurde festgestellt, dass die durchschnittliche Restpachtdauer in den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewerteten Erwerbsvorgängen ca. 4 Jahre beträgt. Deshalb wurden die Bodenrichtwerte für Ackerland auf eine Restpachtdauer von 4 Jahren abgestellt und der Basisumrechnungskoeffizient 100 auf eine Restpachtdauer von 4 Jahren gesetzt. Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Das Flurstück 70 ist bewirtschaftet, wie der gesamte Schlag in dem das Grundstück liegt, gepflügt. Der Grundstückseigentümer konnte keine Angaben zu einem möglichen Pachtvertrag machen. Es wird deshalb unterstellt, dass die Restpachtdauer rd. 4 Jahre beträgt und der Umrechnungskoeffizient mit 100 angesetzt.

Einfluss Entfernung vom Ortsrand

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

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

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

Das Grundstück Flurstück 70, ist ca. 1,70 km (im Mittel) von der bebauten Ortslage Weferlingen entfernt. Bei einer Entfernung von 1,70 km von der Orts-/Stadtlage errechnet sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,945 rd. 0,95. Dieser Umrechnungskoeffizient wird angesetzt.

Einfluss Geländeneigung

Weisen Landwirtschaftsflächen Geländeneigungen (Hanglage) auf, so wird die Bearbeitungsmöglichkeit der Landwirtschaftsfläche negativ beeinflusst. Bis zu einer Neigung von ca. 3 % wird der Kaufpreis üblicherweise nicht beeinflusst. Dieser Einfluss stellt sich sonst nach folgender Funktion dar:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wert(%) = $-0,0219 \times N^2 - 1,3129 \times N + 100$ (N = Geländeneigung in %)

Das Grundstück ist eben, eine Geländeneigung gibt es nicht. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist deshalb nicht notwendig. Im Marktbericht wurde diesbezüglich auch keine Untersuchung angestellt.

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 (Landwirtschaftsflächen) 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 1 % bis 20 % berücksichtigt.

Das Grundstück liegt in einem großen Schlag Ackerland. Im Süden grenzt das Grundstück an eine Feldhecke, die wiederum an einen unbefestigten Nebenwirtschaftsweg, einen sogenannten Grünweg (ohne festgefahrene Fahrspur), grenzt. Aufgrund der Feldhecke ist das Grundstück nicht direkt vom Nebenwirtschaftsweg befahrbar, sondern nur über die südöstlichen Nachbarflurstücke. Es wird bezüglich der Wegeerschließung ein Wertabschlag von rd. 2 % angesetzt.

Einfluss Grundstücksform

Formmängel führen in der Regel auch bei Landwirtschaftsflächen zu Wertabschlägen, da damit Bewirtschaftungserschwernisse verbunden sind.

Das Grundstück besitzt eine regelmäßige trapezförmige Gestalt. Auch die Breite und Tiefe bzw. Länge des Grundstücks, das an Landwirtschaftsflächen, Ackerland, angrenzt, ermöglicht eine uneingeschränkte Bewirtschaftung mit Landmaschinen. Ein Wertabschlag ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

Einfluss nicht bzw. schlecht erkennbare Grundstücksgrenzen

Wenn in der Örtlichkeit die genaue Lage des Grundstücks nicht erkennbar ist, z.B. wegen fehlender Abmarkungen oder Grenzeinrichtungen, so ist ein sachgemäßer Wertabschlag zu berücksichtigen. Es haben sich hierfür Wertabschläge zwischen 3 % bis 8 % verfestigt.

Das Grundstück, Ackerland, bildet mit angrenzenden Grund- bzw. Flurstücken einen großen zusammenhängenden Schlag Ackerland. Grenzeinrichtungen (z.B. Zäune, Wege) würden in diesem Fall die Nutzbarkeit bzw. Bewirtschaftung des Grundstücks und der angrenzenden Grund-/Flurstücke sogar erschweren. Deshalb wird kein Wertabschlag für fehlende Grundstücksgrenzen vorgenommen.

Einfluss Naturschutzprogramm

Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Natur- und Umweltamt, liegt das Grundstück **im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Harbke-Allertal“**. In Landschaftsschutzgebieten ist die **Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen praktisch nicht eingeschränkt, eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit nicht gegeben**. Ein Wertabschlag ist nicht zu berücksichtigen.

Einfluss weiterer Faktoren

Besonderheiten wie Tümpel, Sumpfflächen etc., die das Grundstück queren bzw. auf dem Grünland liegen, sind nicht bekannt und waren beim Ortstermin auch nicht zu erkennen.

Im Auszug aus dem Liegenschaftsbuch ist für das Grundstück nur die Nutzungsart Landwirtschaft ausgewiesen. Ein Wertabschlag ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

Bestimmung des Bodenwertes

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Ackerland, das einer standortüblichen Bewirtschaftung unterliegt, einen normalen Kulturzustand des Bodens und eine gebietstypische Verkehrsanbindung in einer landwirtschaftlich strukturierten Region aufweist. Eine ggf. vorhandene Stilllegung (Brachland) der Landwirtschaftsfläche wird nicht als wertbeeinflussend berücksichtigt. Es war beim Ortstermin zu erkennen, dass das Ackerland bewirtschaftet ist. Ein Abschlag wegen unüblichen Kulturzustands des Bodens ist nicht zu berücksichtigen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstücks 70 wird gemäß Führung im Liegenschaftsbuch als Ackerland angesetzt. Entsprechend der vorherigen Ausführungen ist der Bodenrichtwert Ackerland bezüglich der Merkmale Ertragsfähigkeit, Flächengröße, Restpachtdauer und Entfernung vom Ortsrand anzupassen.

Bodenrichtwert Ackerland, Ackerzahl 45	1,85 €/m ²	1,85 €/m ²	1,85 €/m ²
Umrechnungskoeffizient Ertragsfähigkeit, Ackerzahl 53	x (94/89)		
Umrechnungskoeffizient Ertragsfähigkeit, Ackerzahl 55		x (96/89)	
Umrechnungskoeffizient Ertragsfähigkeit, Ackerzahl 59			x (99/89)
Umrechnungskoeffizient Restpachtdauer	x (100/100)	x (100/100)	x (100/100)
Umrechnungskoeffizient Entfernung vom Ortsrand	x 0,95	x 0,95	x 0,95
Umrechnungskoeffizient Wegeerschließung	x 0,98	x 0,98	x 0,98
	-----	-----	-----
vorläufig angepasster Bodenrichtwert Ackerland	1,82 €/m ²	1,86 €/m ²	1,92 €/m ²

Die Anpassung an die Flächengröße erfolgt für die Gesamtfläche Ackerland und nicht für die Unterteilflächen mit den unterschiedlichen Ackerzahlen.

In den letzten Jahren ist ein stetiger Anstieg der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen zu verzeichnen, der auf eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig relativ geringem Angebot solcher Flächen zurückzuführen ist. Es ist zu unterstellen, dass die Nachfrage nach Ackerland weiterhin hoch bleibt. Der Bodenrichtwert für Ackerland ist in der Bodenrichtwertzone von 0,75 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 31.12.2010) auf 1,85 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024) gestiegen (Steigerung um rd. 147 %). Der Preisanstieg hat sich in der jüngeren Vergangenheit verlangsamt bzw. stagniert. Im Landkreis Börde war sogar ein geringer Kaufpreisverfall zu verzeichnen. Eine konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des angepassten Bodenrichtwertes wird deshalb nicht vorgenommen.

Der Bodenwert des Flurstücks 70 wird zum Wertermittlungsstichtag **04. September 2024** wie folgt geschätzt:

Flurstück 70	ca. 3.880 m ²		
Ackerland, Ackerzahl 53	ca. 672 m ² x 1,82 €/m ² =	1.223,04 €	rd. 1.223,00 €
Ackerland, Ackerzahl 55	ca. 422 m ² x 1,86 €/m ² =	784,92 €	rd. 785,00 €
Ackerland, Ackerzahl 59	ca. 2.786 m ² x 1,92 €/m ² =	5.349,12 €	rd. 5.349,00 €

Ackerland	ca. 3.880 m ² Bodenwert	7.357,08 €	rd. 7.357,00 €

Die Anpassung des Bodenwertes an die Flächengröße von rd. 0,388 ha wird wie folgt vorgenommen:

Bodenrichtwert Flächengröße 30.000 m ² (3 ha), Umrechnungskoeffizient	94,5
Ackerland Flächengröße ca. 3.880 m ² (0,388 ha), Umrechnungskoeffizient	86,0
Bodenwert Ackerland	7.357,00 €
Umrechnungskoeffizient	
Flächengröße Teilfläche Ackerland	x (86,0/94,5)

flächenangepasster Bodenwert Ackerland	6.695,59 € rd. 6.700,00 €

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Grundstücks, Flurstück 70, Ackerland, auf rd. 6.700,00 € geschätzt.

Aus dem geschätzten Bodenwert von rd. 6.700,00 € errechnet sich ein Bodenwert, Ackerland, von rd. 1,73 €/m² (6.700,00 € : 3.880 m²).

Außenanlagen (z.B. Einfriedungen), die einen Zeitwert besitzen, sind nicht vorhanden.

Anm.: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.3 Direkte Vergleichswertermittlung

Grundstück, Flurstück 70, Ackerland

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte habe ich für den Landkreis Börde, Region Weferlingen, Radius von 10 km im Umkreis um Weferlingen, Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen, Ackerland, suchen lassen. Die Abfragekriterien sind:

Kaufvertragsdatum 08.03.2023 bis 26.06.2024

Lage Radius 10 km um Weferlingen

Bodengüte/Bonität, Ackerzahl (A)

Bodenrichtwert, Ackerland

Flächengröße (FG (m²)) $\geq 3.800 \text{ m}^2$

Entsprechend dieser Suchkriterien wurden 17 Objekte (Ackerland) gefunden. Im Auszug aus der Kaufpreissammlung sind für die Objekte u.a. folgende weitere wesentliche Vergleichsmerkmale bzw. preisbestimmende Faktoren aufgeführt:

Gemarkung (**Gemarkung**)

Datum des Vertrages

Kaufpreis (**KP (€)**)

Flächengröße (**FG (m²)**)

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

Bodenrichtwert Landwirtschaft (**BRWL (€/m²)**)

Bodenrichtwert Landwirtschaft Grundstücksmerkmale

Bodengüte/Bonität, Ackerzahl (**A**)

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

Ifd. Nr.	Name Gemarkung	Datum des Vertrages	Preisbestimmende Grundstücksart	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer Landwirtschaft	Erwerber Landwirtschaft	Kaufpreis in €	Fläche (f) in m ²	Kaufpreis in €/m ²	Bodenrichtwert Landwirtschaft (BRWL) in €/m ²	BRWL Grundstücksmerkmale	Ackerzahl (A)
1	Everingen	08.03.2023	310	1	1	1	1	18.180	9.090	2,00	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	39
2	Eickendorf	17.03.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	40
3	Eickendorf	17.03.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	41
4	Eickendorf	17.03.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	39

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5	Everingen	30.03.2023	310	1	1	4	6	10.000	7.574	1,32	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	40
6	Eickendorf	26.06.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	34
7	Eickendorf	26.06.2023	310	1	9	4	4	26.500	18.313	1,45	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	42
8	Beendorf	10.08.2023	310	1	1	4	1	20.000	8.863	2,26	1,90	LF / A 45 f30000 RPD 4	64
9	Lockstedt	21.09.2023	310	1	9	4	6	7.284	8.569	0,85	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	25
10	Döhren	21.09.2023	310	1	1	4	6	10.000	5.000	2,00	1,90	LF / A 45 f30000 RPD 4	51
11	Walbeck	07.12.2023	310	9	9	2	2	32.791	18.263	1,80	1,90	LF / A 45 f30000 RPD 4	35
12	Beendorf	20.12.2023	310	9	1	2	1	41.300	13.203	3,13	1,90	LF / A 45 f30000 RPD 4	53
13	Eickendorf	11.01.2024	310	9	1	2	6	21.173	11.445	1,85	1,25	LF / A 30 f30000 RPD 4	38
14	Rätzlingen	19.04.2024	310	1	9	4	1	182.500	100.411	1,82	1,25	LF / A 30 f30000 RPD 4	32
15	Schwanefeld	23.04.2024	310	1	9	4	4	12.000	5.143	2,33	1,85	LF / A 45 f30000 RPD 4	32
16	Eschenrode	07.05.2024	310	1	9	4	1	8.500	3.880	2,19	1,85	LF / A 45 f30000 RPD 4	57
17	Behnsdorf	26.06.2024	310	1	1			12.000	5.050	2,38	1,85	LF / A 45 f30000 RPD 4	23
								29.896	17.337	1,81	1,53		40

Die Daten des Wertermittlungsgrundstücks (WG), Flurstück 70, sind folgende:

WG	Weferlingen	04.09.2024			672 422 2.786	1,85; A45 f30000; RPD4	53 55 59
----	-------------	------------	--	--	---------------------	---------------------------	----------------

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Ackerzahl des Wertermittlungsgrundstücks, Flurstück 70, wird wegen der drei Teilflächen mit Ackerzahlen 53, 55 und 59 gewichtet.

$$\varnothing \text{ Ackerzahl} = \frac{53 \times 672 \text{ m}^2 + 55 \times 422 \text{ m}^2 + 59 \times 2.786 \text{ m}^2}{672 \text{ m}^2 + 422 \text{ m}^2 + 2.786 \text{ m}^2}$$

$$\varnothing \text{ Ackerzahl} = \frac{223.200 \times \text{m}^2}{3.880 \text{ m}^2} = 57,525 \quad \text{rd. } 58,0$$

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke bzw. der Kauffälle/-preise vom Wertermittlungsgrundstück sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst/normiert werden. Dafür werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) herangezogen. Eine zeitliche Preisentwicklung mit Hilfe von Indexreihen aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 ist nicht erforderlich, da in den Jahren 2021 und 2022 der Bodenpreisindex für Ackerland für die Region Mitte von Sachsen-Anhalt (für Wertermittlungsgrundstück zutreffend), unverändert bei 118 geblieben ist. Es sind im Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Umrechnungskoeffizienten aufgeführt:

7.8.2 Einfluss der Flächengröße je Verkaufsfall auf den Bodenwert von Ackerland

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Flächengrößen					
ha	UK	ha	UK	ha	UK
0,25	85	20	120		
0,5	87	25	125		
0,75	88	30	129		
1	89	35	133		
3*	94,5	40	136		
5	100	45	140		
10	108	50	143		
15	115				

*3 ha entspricht der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks

7.8.3 Einfluss der Bodengüte auf den Bodenwert von Ackerland

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Ackerzahlen					
Ackerzahl	UK	Ackerzahl	UK	Ackerzahl	UK
20	68	60	100	100	130
25	72	65	104		
30	77	70	108		
35	81	75	111		
40	85	80	115		
45	89	85	119		
50	92	90	123		
55	96	95	126		

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Restpachtdauer

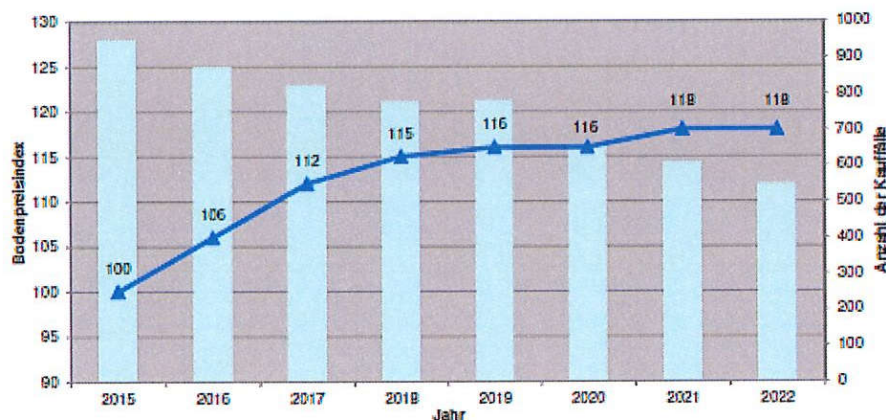
Restpachtdauer	UK	Restpachtdauer	UK	Restpachtdauer	UK
0	109	8	96		
1	105	9	95		
2	103	10	95		
3	101	11	94		
4	100	12	94		
5	99	13	94		
6	98	14	94		
7	97	15	94		

Der Bodenpreisindex für Ackerland, Region Mitte in Sachsen-Anhalt ist im Grundstücksmarktbericht 2023 wie folgt dargestellt:

Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Region Mitte

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			6.019
Kaufpreis:	0,60 €/m²	6,69 €/m²	2,44 / 2,36 €/m²
Ackerzahl:	21	104	62 / 85
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	3,0 / 1,3 ha

Normobjekt		
Ackerzahl	80	Flächengröße 2,5 ha
Restpachtdauer	4 Jahre	



Die Anpassung/Normierung der Kaufpreise für Ackerland an die Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks (WG) Fläche, Ackerzahl und Restpachtdauer sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist für die Kauffälle Nr. 12 und 16 eine Restpachtdauer von 0 Jahren angegeben, für die Kauffälle Nr. 3, 4, 6, 7, 9 und 10 eine Restpachtdauer von 1 Jahr und für den Kauffall Nr. 15 eine Restpachtdauer von 5 Jahren angegeben. Für die Kauffälle Nr. 1, 2, 5, 8, 11, 13, 14 und 17 sind keine Restpachtdauern angegeben.

Es ist angegeben, ob das jeweilige Grundstück verpachtet ist. Die Grundstücke sind verpachtet. Die angegebenen Restpachtdauern werden berücksichtigt. Für die Kauffälle ohne Angabe von Restpachtdauer wird eine Restpachtdauer von 4 Jahren angesetzt, auf die der Bodenrichtwert für Ackerland in der Bodenrichtwertzone abgestellt ist.

Die Ermittlung der Vergleichspreise ergeben sich wie folgt:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Nr.	Kaufpreis/ Fläche €/m²	UK Fläche	UK Ackerzahl	UK Restpachtdauer	Vergleichspreis €/m²
1	2,00	88,5	84,0	100	2,28
2	1,33	92,0	85,0	100	1,45
3	1,33	92,0	86,0	105	1,37
4	1,33	92,0	84,0	105	1,40
5	1,32	88,0	85,0	100	1,49
6	1,33	92,0	80,0	105	1,48
7	1,45	91,0	86,5	105	1,49
8	2,26	88,5	103,0	100	2,09
9	0,85	88,5	72,0	105	1,09
10	2,00	87,0	93,0	105	1,99
11	1,80	91,0	81,0	100	2,08
12	3,13	90,0	94,0	109	2,87
13	1,85	89,5	83,5	100	2,10
14	1,82	108,0	78,5	100	1,90
15	2,33	87,0	78,5	99	2,91
16	2,19	86,0	97,5	109	2,02
17	2,38	87,0	70,5	100	3,28
WG		86,0	94,0 96,0 99,0 Ø 98,0	100	

Der Umrechnungskoeffizient Ackerzahl des Wertermittlungsgrundstücks wird wegen der drei Teilflächen mit Ackerzahlen 53 (Umrechnungskoeffizient 94), 55 (Umrechnungskoeffizient 96) und 59 (Umrechnungskoeffizient 99) gewichtet.

$$\begin{aligned} \text{Ø UK Ackerzahl} &= \frac{94 \times 672 \text{ m}^2 + 96 \times 422 \text{ m}^2 + 99 \times 2.786 \text{ m}^2}{672 \text{ m}^2 + 422 \text{ m}^2 + 2.786 \text{ m}^2} \\ \text{Ø UK Ackerzahl} &= \frac{379.494 \text{ x m}^2}{3.880 \text{ m}^2} = 97,808 \quad \text{rd. } 98,0 \end{aligned}$$

Die Umrechnung der Kaufpreise auf die Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks (WG), Flurstück 70, Fläche, Bodengüte und Restpachtdauer wird wie folgt vorgenommen:

$$\begin{aligned} \text{Kauffall Nr. 1} & 2,00 \text{ €/m}^2 \times (86,0/88,5 + 98,0/84,0 + 100/100 - 2) = 2,28 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 2} & 1,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/92,0 + 98,0/85,0 + 100/100 - 2) = 1,45 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 3} & 1,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/92,0 + 98,0/86,0 + 100/105 - 2) = 1,37 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 4} & 1,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/92,0 + 98,0/84,0 + 100/105 - 2) = 1,40 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 5} & 1,32 \text{ €/m}^2 \times (86,0/88,0 + 98,0/85,0 + 100/100 - 2) = 1,49 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 6} & 1,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/92,0 + 98,0/80,0 + 100/105 - 2) = 1,48 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 7} & 1,45 \text{ €/m}^2 \times (86,0/91,0 + 98,0/86,5 + 100/105 - 2) = 1,49 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 8} & 2,26 \text{ €/m}^2 \times (86,0/88,5 + 98,0/103,0 + 100/100 - 2) = 2,09 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 9} & 0,85 \text{ €/m}^2 \times (86,0/88,5 + 98,0/72,0 + 100/105 - 2) = 1,09 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 10} & 2,00 \text{ €/m}^2 \times (86,0/87,0 + 98,0/93,0 + 100/105 - 2) = 1,99 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 11} & 1,80 \text{ €/m}^2 \times (86,0/91,0 + 98,0/81,0 + 100/100 - 2) = 2,08 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 12} & 3,13 \text{ €/m}^2 \times (86,0/90,0 + 98,0/94,0 + 100/109 - 2) = 2,87 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 13} & 1,85 \text{ €/m}^2 \times (86,0/89,5 + 98,0/83,5 + 100/100 - 2) = 2,10 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 14} & 1,82 \text{ €/m}^2 \times (86,0/108,0 + 98,0/78,5 + 100/100 - 2) = 1,90 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 15} & 2,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/87,0 + 98,0/78,5 + 100/99 - 2) = 2,91 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 16} & 2,19 \text{ €/m}^2 \times (86,0/86,0 + 98,0/97,5 + 100/109 - 2) = 2,02 \text{ €/m}^2 \\ \text{Kauffall Nr. 17} & 2,38 \text{ €/m}^2 \times (86,0/87,0 + 98,0/70,5 + 100/100 - 2) = 3,28 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Mittel:} \quad 1,96 \text{ €/m}^2$$

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der gemittelte Vergleichskaufpreis aus den normierten Kaufpreisen abgeleitet, wird zur Schätzung des Bodenwertes des Flurstücks 70 herangezogen.

Im gemittelten Vergleichskaufpreis sind die wertrelevanten abweichenden Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt, Flurstück 70, berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein mittlerer Vergleichspreis von 1,96 €/m².

Der mittlere Vergleichskaufpreis wird durch den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert 1,73 €/m² nicht bestätigt (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 14).

Das Wertermittlungsobjekt weist im Vergleich zum mittlerem Vergleichsgrundstück einige Abweichungen bzw. Besonderheiten auf, die am Grundstücksteilmarkt Landwirtschaftsflächen durch einen eigenständigen Werteeinfluss berücksichtigt werden. Zu berücksichtigen ist die Besonderheit:

Entfernung von der Ortslage (wertmindernd)

Nach sachverständiger Beurteilung wird die Besonderheit Entfernung vom Ortsrand Weferlingen von ca. 1,70 km durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von rd. 5 % sachgerecht berücksichtigt (vgl. Pkt. 4.5.2, S.12).

Wegeerschließung (wertmindernd)

Nach sachverständiger Beurteilung wird die Besonderheit Wegeerschließung, nicht direkt an einem Wirtschaftsweg liegend, durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von rd. 2 % sachgerecht berücksichtigt (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 13).

Der objektspezifisch angepasste mittlere/normierte Vergleichskaufpreis beträgt dann:

$$1,96 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,98 = 1,825 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 1,83 \text{ €/m}^2$$

Bei einer Grundstücksfläche, Flurstück 70, Ackerland, von 3.880 m² und einem objektspezifisch angepassten mittleren Vergleichskaufpreis von 1,83 €/m² errechnet sich ein Boden-/Gesamtwert von:

$$3.880 \text{ m}^2 \times 1,83 \text{ €/m}^2 = 7.100,40 \text{ €} \quad \text{rd. } 7.100,00 \text{ €}$$

Der objektspezifisch angepasste gemittelte/normierte Vergleichskaufpreis wird durch den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert hinreichend bestätigt.

5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 70

Der Verkehrswert des Grundstücks, Flurstück 70, Ackerland, orientiert sich am Bodenwert, da Ackerland üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt wird, die sich am Bodenwert orientieren.

Der Direkte Vergleichswert wurde zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses der Bodenwertschätzung 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 70, Ackerland, wurde der Bodenwert mit rd. 6.700,00 € und der Direkte Vergleichswert mit rd. 7.100,00 € ermittelt. Bodenwert 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.

Dem Bodenwert, der aus dem Bodenrichtwert, objektspezifisch mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 angepasst, abgeleitet wurde, wird das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Dem Vergleichswert, der aus tatsächlichen Kaufpreisen der Region Weferlingen, die mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 normiert wurden, abgeleitet wurde, wird ebenfalls das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Bodenwertverfahren in noch ausreichender Qualität (Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone und landesweite Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung. Für das Direkte Vergleichswertverfahren standen die erforderlichen Daten in ausreichender Qualität (tatsächliche Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen, Ackerland, im Radius von 10 km im Umfeld um Weferlingen und landesweite Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb der Bodenwertermittlung das Gewicht 0,60 (c) und der Direkten Vergleichswertermittlung das Gewicht 0,80 (d) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

die Bodenwertermittlung das Gewicht	1,00 (a) x 0,60 (c) = 0,60 und
die Vergleichswertermittlung das Gewicht	1,00 (b) x 0,80 (d) = 0,80.

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{(6.700,00 \text{ €} \times 0,60) + (7.100,00 \text{ €} \times 0,80)}{(0,60 + 0,80)} = 6.928,57 \text{ €} \quad \text{rd. 7.000,00 €}$$

Der Verkehrswert des Grundstücks, Flurstück 70, Ackerland, im Außenbereich von Weferlingen
ohne postalische Anschrift, Gemarkung Weferlingen, Flur 1
wird zum Wertermittlungsstichtag 04. September 2024 auf

rd. 7.000,00 €

in Worten: siebentausend Euro geschätzt.

Aus dem Verkehrswert von rd. 7.000,00 € errechnet sich bei einer Ackerlandfläche von 3.880 m² ein Preis je Quadratmeter Ackerland von rd. 1,80 €/m².

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.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, 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.

Dipl.-Ing. Rolf Manig Karl-Marx-Straße 26, 29410 Salzwedel

Amtsgericht Haldensleben

Rechtspflegerin

Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Zwangsversteigerungssache:

Ihre Geschäftsnummer:

9 K 1 / 24

unser Zeichen:

GNR 034/08/2024

Objekt: Ackerland, 39456 Weferlingen

Kataster: Gemarkung Weferlingen, Flur 1, Flurstück 70

Sehr geehrte

Ihr Gesprächspartner

Rolf Manig

Tel.: 03901 30 58 32

Fax: 03901 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

13. Februar 2025

Amtsgericht Haldensleben
Posteingang

Eing. 17. Feb. 2025

.....fachBd.Heft
.....Anl.€

hiermit reiche ich Ihnen meine Stellungnahme zu den Einwendungen des Grundstückseigentümers
, zum Verkehrswertgutachten GNR 034/08/2024, ein.

Der Verkehrswert von rd. 7.000,00 € wird korrigiert. Es wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte fünf aktuelle Kaufpreise für Ackerland in der Region des Grundstücks auf Antrag zur Verfügung gestellt und es wurde der neue/aktuelle Bodenpreisindex für Ackerland der Region des Grundstücks, in den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht, herangezogen.

Insbesondere aufgrund dieser neuen Daten bzw. Marktdaten war der Verkehrswert neu zu ermitteln. Der Verkehrswert des Grundstücks, Ackerland, wurde nunmehr mit rd. 8.500,00 € geschätzt.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Rolf Manig
Sachverständiger

Anlagen: Stellungnahme
Rechnung

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Gerichtsgutachten
Privatgutachten

SV-Rolf.Manig@t-online.de

Büro Salzwedel

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Telefon 03901 – 30 58 32
Telefax 03901 – 30 58 33

Bankverbindung

Deutsche Bank
Konto Nr.: 291804300
BLZ 810 700 24

Steuer-Nr.: 32/432/61378

Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

29410 Salzwedel, 12. Februar 2025
Karl-Marx-Straße 26
Tel.: (03901) 30 58 32
Fax.: (03901) 30 58 33

Amtsgericht Haldensleben

Rechtspflegerin

Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Zwangsversteigerungssache:

Geschäftsnummer:

9 K 1 / 24

Gutachten-Aktenzeichen:

GNR 034/08/2024

Sehr geehrte

aufgrund der Einwendungen des Grundstückseigentümers am Verkehrswertgutachten GNR 034/08/2024, landwirtschaftliches Grundstück in 39456 Weferlingen, nehme ich wie folgt Stellung:

1. Quadratmeter Preise Ackerland

führt in seinem Widerspruch an, dass in der Region des Grundstücks Ackerland mit Quadratmeterpreisen von 3,80 €/m² und 4,90 €/m² gehandelt werden. Diese Preisangaben von können nicht nachvollzogen werden. Solche Preise für Ackerland, 4,90 €/m² kaum, sind in der Region Magdeburger Börde, um Hohe Börde und Wanzleben u.a., ggf. zu erzielen, nicht in der Region um Weferlingen.

2. Lagebesonderheit

führt an, dass das Grundstück in einem großen Schlag Ackerland liegt und im Osten, Norden und Westen von Nachbargrundstücken Ackerland umgeben ist. Die Bewirtschaftung der Nachbargrundstücke wird durch das Grundstück wesentlich erschwert, da das Grundstück bei der Bearbeitung der Nachbargrundstücke ohne Erlaubnis des Grundstückseigentümers, nicht befahren werden darf. Aufgrund dieser Lagesituation argumentiert, dass die Nachfrage nach seinem Grundstück wesentlich höher als nach Ackergrundstücken ohne diese Lagebesonderheit ist. Diese Aussage ist grundsätzlich richtig, trifft jedoch nur für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu. Nur diese Eigentümer haben ggf. ein Interesse daran diese Lagebesonderheit zu bereinigen. **Es würde sich um sogenannte ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse handeln.** Im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert definiert:

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

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Argumente von _____ bezüglich Lage und Erschwerung der Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke **sind eben diese ungewöhnlichen bzw. persönlichen Verhältnisse und sind in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.**

3. Pachtdauer

Da mir die Pachtdauer des Grundstücks nicht bekannt war, habe ich in der Bodenwertermittlung eine Restpachtdauer von 4 Jahren angesetzt. Auf diese Restpachtdauer sind die Bodenrichtwerte für Ackerland abgestellt. Nunmehr ist klar, dass kein Pachtvertrag besteht und die Restpachtdauer 0 Jahre ist. Bei einer Restpachtdauer von 0 Jahren ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Umrechnungskoeffizient von 109 ermittelt worden. Bei einer Restpachtdauer von 4 Jahren beträgt der Umrechnungskoeffizient 100. Der höhere Umrechnungskoeffizient von 109 bei Restpachtdauer 0 Jahre ist plausibel, da pachtfreie Ackergrundstücke zu ggf. höheren Pachten verpachtet werden können.

4. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird unter Berücksichtigung der Restpachtdauer von 0 Jahren durchgeführt und der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Umrechnungskoeffizient angesetzt.

Ein Werteinfluss bezüglich der Entfernung des Grundstücks von der Ortslage wird nicht berücksichtigt, da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet wurden.

Ein Werteinfluss bezüglich der Wegeerschließung des Grundstücks wird nicht berücksichtigt, da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet wurden.

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

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 die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis hinterfragt wurden und mit Hilfe von durchschnittlichen Kaufpreisen, die im Grundstücksmarktbericht 2023 u.a. für den Landkreis Börde aufgeführt sind.

Das Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich von Norden nach Süden, von Oebisfelde bis nach Bendorf erstreckt. Weferlingen liegt am westlichen Rand dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist für Ackerland vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenwertstichtag) wie folgt definiert:

1,85 LF A

A45 f30.000 RPD4

Bodenrichtwert

1,85 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

A Ackerland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obst-/Gemüseanbaufläche)

keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

A 45 Ackerzahl 45

Angaben zum Grundstück

f 30.000 mittlere Grundstücksfläche in Quadratmeter 30.000 m²

RPD 4 Restpachtdauer in Jahren 4 Jahre

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist für den Landkreis Börde ein mittlerer Ackerlandkaufpreis von 1,30 €/m² bei einer Ackerzahl ≤ 40 und von 1,80 €/m² bei einer Ackerzahl von 41 – 60 aufgeführt. Daraus ist ersichtlich, dass im Gebiet des Grundstücks, Ackerland mit Ackerzahl ≤ 40 zu einem Preis unterhalb des Bodenrichtwertes gehandelt wird. Ackerland mit Ackerzahl von 41 – 60 wird ebenfalls zu einem Preis gehandelt, der unterhalb des Bodenrichtwertes liegt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes des Grundstücks, Ackerland, werden der aktuelle Bodenrichtwert und die mittleren Kaufpreise herangezogen. Auf Besonderheiten des Grundstücks, Ackerland, wird im nachfolgenden Abschnitt eingegangen.

Grundstücksspezifischer Bodenwert Flurstück 70

Das Grundstück, Flurstück 70, liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand

LW landwirtschaftliche Fläche

Art der Nutzung

A Ackerland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obst-/Gemüseanbaufläche)
Ackerland gepflügt

Bewertung der Bodenschätzung

A 53 Ackerzahl 53

A 55 Ackerzahl 55

A 59 Ackerzahl 59

Angaben zum Grundstück

f 3.880 Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter 3.880 m²

RPD 4 nicht bekannt, unterstellt 4 Jahre

Der für die Bodenrichtwertzone ausgewiesene Bodenrichtwert für Ackerland von 1,85 €/m² bei einer Ackerzahl von 45 kann grundsätzlich zur Bodenwertermittlung des Grundstücks, Flurstück 70, Ackerland, herangezogen werden.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurde festgestellt, dass die Ertragsfähigkeit/Bonität, die Flächengröße und die Restpachtdauer einen Einfluss auf den Bodenwert von Ackerland haben.

Auf den Bodenwert von Landwirtschaftsflächen haben auch die Entfernung vom Ortsrand, die Geländeneigung, die Wegeerschließung, die Grundstücksform und nicht bzw. schlecht erkennbare Grundstücksgrenzen einen Einfluss. Dies sind die wichtigsten Einflussfaktoren. Weitere Einflussfaktoren können z.B. Einschränkungen der Nutzbarkeit der Landwirtschaftsfläche durch Naturschutzprogramme und/oder andere Besonderheiten etc. sein.

Einfluss Ertragsfähigkeit des Bodens

Die Ertragsfähigkeit auch Bonität des Bodens (Ackerzahl) genannt, hat einen erheblichen Einfluss auf den Wert der Landwirtschaftsfläche. Der Bodenrichtwert von 1,85 €/m² für Ackerland der Bodenrichtwertzone bezieht sich auf Ackerland mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 45. Bei abweichenden Ackerzahlen von der Ackerzahl, auf die der Bodenrichtwert abgestellt ist, sind Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind folgende Umrechnungskoeffizienten angegeben:

Bodenrichtwert Ackerzahl 45	Umrechnungskoeffizient 89
Ackerland Ackerzahl 53	Umrechnungskoeffizient 94
Ackerland Ackerzahl 55	Umrechnungskoeffizient 96
Ackerland Ackerzahl 59	Umrechnungskoeffizient 99

Der Einfluss der Ertragsfähigkeit wird mittels der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Einfluss der Flächengröße

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Einfluss der Flächengröße von Ackerland auf den Kaufpreis festgestellt. Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Bodenrichtwert Ackerland Flächengröße 3 ha
Ackerland Flächengröße rd. 0,39 ha

Umrechnungskoeffizient 94,5
Umrechnungskoeffizient 86,0

Der Einfluss der Flächengröße wird mittels der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Einfluss der Restpachtdauer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Einfluss der Restpachtdauer auf den Kaufpreis für Ackerland festgestellt. Es wurde festgestellt, dass die durchschnittliche Restpachtdauer in den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewerteten Erwerbsvorgängen ca. 4 Jahre beträgt. Deshalb wurden die Bodenrichtwerte für Ackerland auf eine Restpachtdauer von 4 Jahren abgestellt und der Basisumrechnungskoeffizient 100 auf eine Restpachtdauer von 4 Jahren gesetzt. Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Das Flurstück 70 ist bewirtschaftet, wie der gesamte Schlag in dem das Grundstück liegt, gepflügt. **Der Grundstückseigentümer gab nunmehr an, dass kein Pachtvertrag besteht. Die Restpachtdauer ist deshalb mit 0 Jahren anzusetzen. Der Umrechnungskoeffizient bei einer Restpachtdauer von 0 Jahren beträgt 109.**

Einfluss Entfernung vom Ortsrand

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

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

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

Das Grundstück Flurstück 70, ist ca. 1,70 km (im Mittel) von der bebauten Ortslage Weferlingen entfernt. Bei einer Entfernung von 1,70 km von der Orts-/Stadtlage errechnet sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,945 rd. 0,95.

Da im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Entfernung einer Ackerfläche von der Ortslage kein Werteeinfluss beigemessen wurde, wird die Entfernung von der Ortslage wertneutral berücksichtigt.

Einfluss Geländeneigung

Weisen Landwirtschaftsflächen Geländeneigungen (Hanglage) auf, so wird die Bearbeitungsmöglichkeit der Landwirtschaftsfläche negativ beeinflusst. Bis zu einer Neigung von ca. 3 % wird der Kaufpreis üblicherweise nicht beeinflusst. Dieser Einfluss stellt sich sonst nach folgender Funktion dar:

$$\text{Wert(\%)} = -0,0219 \times N^2 - 1,3129 \times N + 100 \quad (N = \text{Geländeneigung in \%})$$

Das Grundstück ist eben, eine Geländeneigung gibt es nicht. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist deshalb nicht notwendig. Im Marktbericht wurde diesbezüglich auch keine Untersuchung angestellt.

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 (Landwirtschaftsflächen) 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 1 % bis 20 % berücksichtigt.

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Grundstück liegt in einem großen Schlag Ackerland. Im Süden grenzt das Grundstück an eine Feldhecke, die wiederum an einen unbefestigten Nebenwirtschaftsweg, einen sogenannten Grünweg (ohne festgefahrene Fahrspur), grenzt. Aufgrund der Feldhecke ist das Grundstück nicht direkt vom Nebenwirtschaftsweg befahrbar, sondern nur über die südöstlichen Nachbarflurstücke.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 sind bezüglich der Wegeerschließung keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Vermutlich waren in den ausgewerteten Kauffällen keine Angaben zur Erreichbarkeit und Erschließung von Ackerflächen angegeben. Deshalb wurden bzw. konnten bezüglich der Wegeerschließung bzw. Erreichbarkeit keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

Da im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Wegeerschließung kein Werteinfluss beigemessen wurde, wird die Wegeerschließung wertneutral berücksichtigt.

Einfluss Grundstücksform

Formmängel führen in der Regel auch bei Landwirtschaftsflächen zu Wertabschlägen, da damit Bewirtschaftungserschwernisse verbunden sind.

Das Grundstück besitzt eine regelmäßige trapezförmige Gestalt. Auch die Breite und Tiefe bzw. Länge des Grundstücks, das an Landwirtschaftsflächen, Ackerland, angrenzt, ermöglicht eine uneingeschränkte Bewirtschaftung mit Landmaschinen. Ein Wertabschlag ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

Einfluss nicht bzw. schlecht erkennbare Grundstücksgrenzen

Wenn in der Örtlichkeit die genaue Lage des Grundstücks nicht erkennbar ist, z.B. wegen fehlender Abmarkungen oder Grenzeinrichtungen, so ist ein sachgemäßer Wertabschlag zu berücksichtigen. Es haben sich hierfür Wertabschläge zwischen 3 % bis 8 % verfestigt.

Das Grundstück, Ackerland, bildet mit angrenzenden Grund- bzw. Flurstücken einen großen zusammenhängenden Schlag Ackerland. Grenzeinrichtungen (z.B. Zäune, Wege) würden in diesem Fall die Nutzbarkeit bzw. Bewirtschaftung des Grundstücks und der angrenzenden Grund-/Flurstücke sogar erschweren. Deshalb wird kein Wertabschlag für fehlende Grundstücksgrenzen vorgenommen.

Einfluss Naturschutzprogramm

Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Natur- und Umweltamt, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Harbke-Allertal“. In Landschaftsschutzgebieten ist die Bewirtschaftung von Landwirtschaftsflächen praktisch nicht eingeschränkt, eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit nicht gegeben. Ein Wertabschlag ist nicht zu berücksichtigen.

Einfluss weiterer Faktoren

Besonderheiten wie Tümpel, Sumpfflächen etc., die das Grundstück queren bzw. auf dem Ackerland liegen, sind nicht bekannt und waren beim Ortstermin auch nicht zu erkennen.

Im Auszug aus dem Liegenschaftsbuch ist für das Grundstück nur die Nutzungsart Landwirtschaft ausgewiesen. Ein Wertabschlag ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

Bestimmung des Bodenwertes

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Ackerland, das einer standortüblichen Bewirtschaftung unterliegt, einen normalen Kulturzustand des Bodens und eine gebietstypische Verkehrsanbindung in einer landwirtschaftlich strukturierten Region aufweist. Eine ggf. vorhandene Stilllegung (Brachland) der Landwirtschaftsfläche wird nicht als wertbeeinflussend berücksichtigt. Es war beim Ortstermin zu erkennen, dass das Ackerland bewirtschaftet ist. Ein Abschlag wegen unüblichen Kulturzustands des Bodens ist nicht zu berücksichtigen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstücks 70 wird gemäß Führung im Liegenschaftsbuch als Ackerland angesetzt. Entsprechend der vorherigen Ausführungen ist der Bodenrichtwert Ackerland bezüglich der Merkmale Ertragsfähigkeit, Flächengröße und Restpachtdauer anzupassen.

124

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert Ackerland, Ackerzahl 45	1,85 €/m ²	1,85 €/m ²	1,85 €/m ²
Umrechnungskoeffizient Ertragsfähigkeit, Ackerzahl 53	x (94/89)		
Umrechnungskoeffizient Ertragsfähigkeit, Ackerzahl 55		x (96/89)	
Umrechnungskoeffizient Ertragsfähigkeit, Ackerzahl 59			x (99/89)
Umrechnungskoeffizient Restpachtdauer	x (109/100)	x (109/100)	x (109/100)
vorläufig angepasster Bodenrichtwert Ackerland	2,13 €/m ²	2,18 €/m ²	2,24 €/m ²

Die Anpassung an die Flächengröße erfolgt für die Gesamtfläche Ackerland und nicht für die Unterteilflächen mit den unterschiedlichen Ackerzahlen.

Der Bodenwert des Flurstücks 70 wird zum Wertermittlungstichtag **04. September 2024** wie folgt geschätzt:

Flurstück 70	ca. 3.880 m ²	
Ackerland, Ackerzahl 53	ca. 672 m ² x 2,13 €/m ² =	1.431,36 €
Ackerland, Ackerzahl 55	ca. 422 m ² x 2,18 €/m ² =	919,96 €
Ackerland, Ackerzahl 59	ca. 2.786 m ² x 2,24 €/m ² =	6.240,64 €
Ackerland	ca. 3.880 m ² Bodenwert	8.591,96 €

Die Anpassung des Bodenwertes an die Flächengröße von rd. 0,388 ha wird wie folgt vorgenommen:

Bodenrichtwert Flächengröße 30.000 m ² (3 ha), Umrechnungskoeffizient	94,5
Ackerland Flächengröße ca. 3.880 m ² (0,388 ha), Umrechnungskoeffizient	86,0
Bodenwert Ackerland	8.591,96 €
Umrechnungskoeffizient	
Flächengröße Teilfläche Ackerland	x (86,0/94,5)
flächenangepasster Bodenwert Ackerland	7.819,14 €

Die zeitliche Preisentwicklung ist mit Hilfe der Indexreihe für Ackerland (vgl. Seite 11) zu berücksichtigen. Hinsichtlich der aktuellen Preisentwicklung, 2022 nach 2023, wird eine mittlere Preisentwicklung von rd. + 5,00 % eingeschätzt.

flächenangepasster Bodenwert Ackerland	7.819,14 €
Preisentwicklung rd. + 5,00 %	+ 390,96 €
Flächen und konjunkturell angepasster Bodenwert Ackerland	8.210,10 €
rd.	8.200,00 €

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Grundstücks, Flurstück 70, Ackerland, auf rd. 8.200,00 € geschätzt.

Aus dem geschätzten Bodenwert von rd. 8.200,00 € errechnet sich ein Bodenwert, Ackerland, von rd. 2,11 €/m² (8.200,00 € : 3.880 m²).

Außenanlagen (z.B. Einfriedungen), die einen Zeitwert besitzen, sind nicht vorhanden.

Anm.: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht berücksichtigt.

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5. Vergleichswertermittlung

Grundstück, Flurstück 70, Ackerland

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte habe ich für den Landkreis Börde, Region Weferlingen, Radius von 10 km im Umkreis um Weferlingen, Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen, Ackerland, suchen lassen. Die Abfragekriterien im Gutachten sind:

Kaufvertragsdatum 08.03.2023 bis 26.06.2024

Lage Radius 10 km um Weferlingen

Bodengüte/Bonität, Ackerzahl (A)

Bodenrichtwert, Ackerland

Flächengröße (FG (m²)) $\geq 3.800 \text{ m}^2$

Entsprechend dieser Suchkriterien wurden 17 Objekte (Ackerland) gefunden. Im Auszug aus der Kaufpreis-sammlung sind für die Objekte u.a. folgende weitere wesentliche Vergleichsmerkmale bzw. preisbestimmende Faktoren aufgeführt:

Gemarkung (Gemarkung)

Datum des Vertrages

Kaufpreis (KP (€))

Flächengröße (FG (m²))

Kaufpreis je Quadratmeter Grundstücksfläche (KP (€/m²))

Bodenrichtwert Landwirtschaft (BRWL (€/m²))

Bodenrichtwert Landwirtschaft Grundstücksmerkmale

Bodengüte/Bonität, Ackerzahl (A)

Nunmehr habe ich beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte um eine aktualisierte Kaufpreisauskunft nachgefragt. Es wurden fünf neue Kauffälle mit dem Kaufvertragsdatum 11.07.2023 bis 08.11.2024 nachgereicht.

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

lfd. Nr.	Name Gemarkung	Datum des Vertrages	Preisbestimmende Grundstücksart	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer Landwirtschaft	Erwerber Landwirtschaft	Kaufpreis in €	Fläche (f) in m ²	Kaufpreis in €/m ²	Bodenrichtwert Landwirtschaft (BRWL) in €/m ²	BRWL Grundstücksmerkmale	Ackerzahl (A)
1	Everingen	08.03.2023	310	1	1	1	1	18.180	9.090	2,00	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	39
2	Eickendorf	17.03.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	40
3	Eickendorf	17.03.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	41
4	Eickendorf	17.03.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	39

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

lfd. Nr.	Name Gemarkung	Datum des Vertrages	Preisbestimmende Grundstücksart	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer Landwirtschaft	Erwerber Landwirtschaft	Kaufpreis in €	Fläche (f) in m²	Kaufpreis in €/m²	Bodenrichtwert Landwirtschaft (BRWL) in €/m²	BRWL Grundstücksmerkmale	Ackerzahl (A)
1	Everingen	08.03.2023	310	1	1	1	1	18.180	9.090	2,00	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	39
2	Eickendorf	17.03.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	40
3	Eickendorf	17.03.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	41
4	Eickendorf	17.03.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	39
5	Everingen	30.03.2023	310	1	1	4	6	10.000	7.574	1,32	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	40
6	Eickendorf	26.06.2023	310	1	9	4	4	26.500	19.980	1,33	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	34
7	Eickendorf	26.06.2023	310	1	9	4	4	26.500	18.313	1,45	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	42
8	Beendorf	10.08.2023	310	1	1	4	1	20.000	8.863	2,26	1,90	LF / A 45 f30000 RPD 4	64
9	Lockstedt	21.09.2023	310	1	9	4	6	7.284	8.569	0,85	1,30	LF / A 30 f30000 RPD 4	25
10	Döhren	21.09.2023	310	1	1	4	6	10.000	5.000	2,00	1,90	LF / A 45 f30000 RPD 4	51
11	Walbeck	07.12.2023	310	9	9	2	2	32.791	18.263	1,80	1,90	LF / A 45 f30000 RPD 4	35
12	Beendorf	20.12.2023	310	9	1	2	1	41.300	13.203	3,13	1,90	LF / A 45 f30000 RPD 4	53

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

lfd. Nr.	Name Gemarkung	Datum des Vertrages	Preisbestimmende Grundstücksart	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer Landwirtschaft	Erwerber Landwirtschaft	Kaufpreis in €	Fläche (f) in m²	Kaufpreis in €/m²	Bodenrichtwert Landwirtschaft (BRWL) in €/m²	BRWL Grundstücksmerkmale	Ackerzahl (A)
13	Eickendorf	11.01.2024	310	9	1	2	6	21.173	11.445	1,85	1,25	LF / A 30 f30000 RPD 4	38
14	Rätzlingen	19.04.2024	310	1	9	4	1	182.500	100.411	1,82	1,25	LF / A 30 f30000 RPD 4	32
15	Schwanefeld	23.04.2024	310	1	9	4	4	12.000	5.143	2,33	1,85	LF / A 45 f30000 RPD 4	32
16	Eschenrode	07.05.2024	310	1	9	4	1	8.500	3.880	2,19	1,85	LF / A 45 f30000 RPD 4	57
17	Behnsdorf	26.06.2024	310	1	1			12.000	5.050	2,38	1,85	LF / A 45 f30000 RPD 4	23
18	Everingen	11.07.2024	310	1	1	4	1	34.925	19.957	1,75	1,25	LF / A 30 f30000 RPD 4	32
19	Everingen	11.07.2024	310	1	1	4	1	55.000	35.013	1,57	1,25	LF / A 30 f30000 RPD 4	36
20	Weferlingen	13.09.2024	310	1	1	4	6	63.000	34.110	1,85	1,85	LF / A 45 f30000 RPD 4	35
21	Hörsingen	08.10.2024	310	1	1	4	1	150.000	75.650	1,98	1,85	LF / A 45 f30000 RPD 4	52
22	Walbeck	08.11.2024	310	1	9	4	6	17.400	11.600	1,50	1,85	LF / A 45 f30000 RPD 4	29
								37.662	21.412	1,79	1,55		40

Die Daten des Wertermittlungsgrundstücks (WG), Flurstück 70, sind folgende:

WG	Weferlingen	04.09.2024			672 422 2.786	1,85; A45 f30000; RPD4	53 55 59
----	-------------	------------	--	--	---------------------	---------------------------	----------------

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Ackerzahl des Wertermittlungsgrundstücks, Flurstück 70, wird wegen der drei Teilflächen mit Ackerzahlen 53, 55 und 59 gewichtet.

$$\emptyset \text{ Ackerzahl} = \frac{53 \times 672 \text{ m}^2 + 55 \times 422 \text{ m}^2 + 59 \times 2.786 \text{ m}^2}{672 \text{ m}^2 + 422 \text{ m}^2 + 2.786 \text{ m}^2}$$

$$\emptyset \text{ Ackerzahl} = \frac{223.200 \times \text{m}^2}{3.880 \text{ m}^2} = 57,525 \quad \text{rd. } 58,0$$

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke bzw. der Kauffälle/-preise vom Wertermittlungsgrundstück sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst/normiert werden. Dafür werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) herangezogen. Es sind im Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Umrechnungskoeffizienten aufgeführt:

7.8.2 Einfluss der Flächengröße je Verkaufsfall auf den Bodenwert von Ackerland

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Flächengrößen

ha	UK	ha	UK	ha	UK
0,25	85	20	120		
0,5	87	25	125		
0,75	89	30	129		
1	89	35	133		
3*	94,5	40	136		
5	100	45	140		
10	108	50	143		
15	115				

*3 ha entspricht der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks

7.8.3 Einfluss der Bodengüte auf den Bodenwert von Ackerland

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Ackerzahlen

Ackerzahl	UK	Ackerzahl	UK	Ackerzahl	UK
20	68	60	100	100	130
25	72	65	104		
30	77	70	108		
35	81	75	111		
40	85	80	115		
45	89	85	119		
50	92	90	123		
55	96	95	126		

109

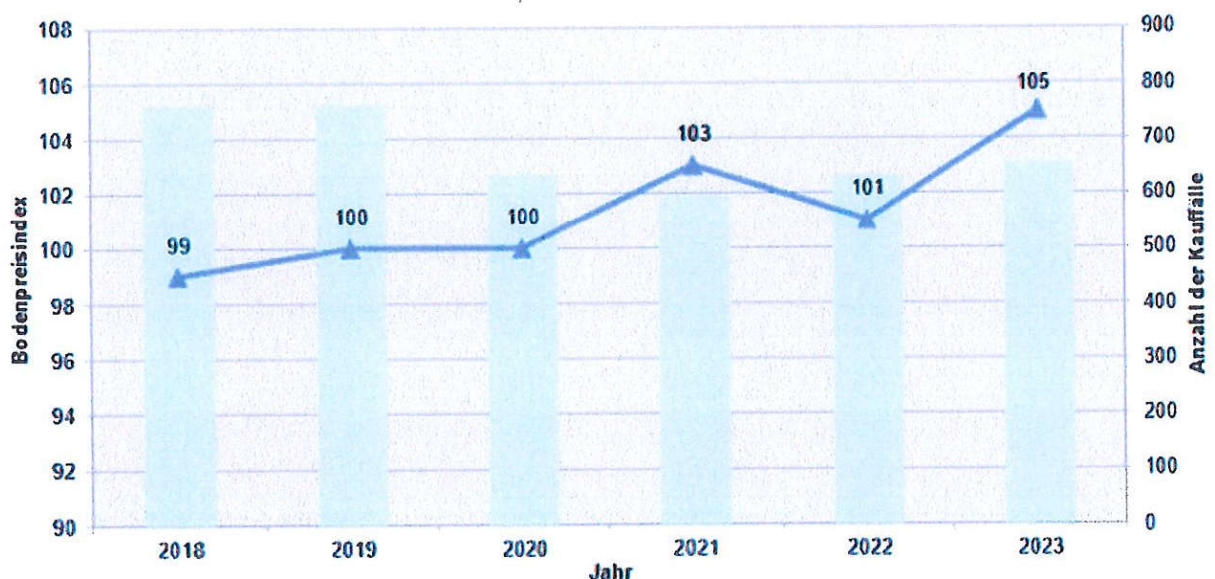
Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der Grundstückseigentümer hat beim Amtsgericht Haldensleben angegeben, dass das Grundstück nicht verpachtet ist. Es wird deshalb unterstellt, dass die Restpachtdauer für das Grundstück 0 Jahre beträgt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Restpachtdauer

Restpachtdauer	UK	Restpachtdauer	UK	Restpachtdauer	UK
0	109	8	96		
1	105	9	95		
2	103	10	95		
3	101	11	94		
4	100	12	94		
5	99	13	94		
6	98	14	94		
7	97	15	94		

Der Bodenpreisindex für Ackerland, Region Mitte, am äußersten nördlichen Rand der Region liegt das Grundstück, in Sachsen-Anhalt ist in den Grundstücksmarktdaten aufgeführt. Aktuell ist der Bodenpreisindex für Ackerland in der Region Mitte folgender:



Die Anpassung/Normierung der Kaufpreise für Ackerland an die Merkmale des Wertermittlungsgrundstücks (WG) Fläche, Ackerzahl und Restpachtdauer sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist für die Kauffälle Nr. 12 und 16 eine Restpachtdauer von 0 Jahren angegeben, für die Kauffälle Nr. 3, 4, 6, 7, 9 und 10 eine Restpachtdauer von 1 Jahr, für die Kauffälle 18 und 19 von 3 Jahren und für den Kauffall Nr. 15 eine Restpachtdauer von 5 Jahren angegeben. Für die Kauffälle Nr. 1, 2, 5, 8, 11, 13, 14, 17, 20, 21 und 22 sind keine Restpachtdauern angegeben.

Es ist angegeben, ob das jeweilige Grundstück verpachtet ist. Die Grundstücke sind verpachtet. Die angegebenen Restpachtdauern werden berücksichtigt. Für die Kauffälle ohne Angabe von Restpachtdauer wird eine Restpachtdauer von 4 Jahren angesetzt, auf die der Bodenrichtwert für Ackerland in der Bodenrichtwertzone abgestellt ist.

130

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Ermittlung der Vergleichspreise ergeben sich wie folgt:

Nr.	Kaufpreis/ Fläche €/m²	UK Fläche	UK Ackerzahl	UK Restpachtdauer	UK Index	Vergleichspreis €/m²
1	2,00	88,5	84,0	100	103	2,28
2	1,33	92,0	85,0	100	103	1,45
3	1,33	92,0	86,0	105	103	1,37
4	1,33	92,0	84,0	105	103	1,40
5	1,32	88,0	85,0	100	103	1,49
6	1,33	92,0	80,0	105	105	1,48
7	1,45	91,0	86,5	105	105	1,49
8	2,26	88,5	103,0	100	105	2,09
9	0,85	88,5	72,0	105	105	1,09
10	2,00	87,0	93,0	105	105	1,99
11	1,80	91,0	81,0	100	106	2,08
12	3,13	90,0	94,0	109	106	2,87
13	1,85	89,5	83,5	100	106	2,10
14	1,82	108,0	78,5	100	106	1,90
15	2,33	87,0	78,5	99	106	2,91
16	2,19	86,0	97,5	109	106	2,02
17	2,38	87,0	70,5	100	107	3,28
18	1,75	92,0	78,5	101	107	3,28
19	1,57	96,0	82,0	101	107	3,28
20	1,85	95,5	81,0	100	107	3,28
21	1,98	104,0	93,5	100	107	3,28
22	1,50	89,0	76,0	100	107	3,28
WG		86,0	94,0 96,0 99,0 Ø 98,0	109	108	

Der Umrechnungskoeffizient Ackerzahl des Wertermittlungsgrundstücks wird wegen der drei Teilflächen mit Ackerzahlen 53 (Umrechnungskoeffizient 94), 55 (Umrechnungskoeffizient 96) und 59 (Umrechnungskoeffizient 99) gewichtet.

$$\text{Ø UK Ackerzahl} = \frac{94 \times 672 \text{ m}^2 + 96 \times 422 \text{ m}^2 + 99 \times 2.786 \text{ m}^2}{672 \text{ m}^2 + 422 \text{ m}^2 + 2.786 \text{ m}^2}$$

$$\text{Ø UK Ackerzahl} = \frac{379.494 \text{ m}^2}{3.880 \text{ m}^2} = 97,808 \quad \text{rd. } 98,0$$

Die Umrechnung der Kaufpreise auf die Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks (WG), Flurstück 70, Fläche, Bodengüte und Restpachtdauer wird wie folgt vorgenommen:

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Kauffall Nr. 1	$2,00 \text{ €/m}^2 \times (86,0/88,5 + 98,0/84,0 + 109/100 + 108/103 - 3) =$	2,55 €/m ²
Kauffall Nr. 2	$1,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/92,0 + 98,0/85,0 + 109/100 + 108/103 - 2) =$	1,63 €/m ²
Kauffall Nr. 3	$1,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/92,0 + 98,0/86,0 + 109/105 + 108/103 - 2) =$	1,54 €/m ²
Kauffall Nr. 4	$1,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/92,0 + 98,0/84,0 + 109/105 + 108/103 - 2) =$	1,58 €/m ²
Kauffall Nr. 5	$1,32 \text{ €/m}^2 \times (86,0/88,0 + 98,0/85,0 + 109/100 + 108/103 - 2) =$	1,27 €/m ²
Kauffall Nr. 6	$1,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/92,0 + 98,0/80,0 + 109/105 + 108/105 - 2) =$	1,63 €/m ²
Kauffall Nr. 7	$1,45 \text{ €/m}^2 \times (86,0/91,0 + 98,0/86,5 + 109/105 + 108/105 - 2) =$	1,66 €/m ²
Kauffall Nr. 8	$2,26 \text{ €/m}^2 \times (86,0/88,5 + 98,0/103,0 + 109/100 + 108/105 - 2) =$	2,35 €/m ²
Kauffall Nr. 9	$0,85 \text{ €/m}^2 \times (86,0/88,5 + 98,0/72,0 + 109/105 + 108/105 - 2) =$	1,19 €/m ²
Kauffall Nr. 10	$2,00 \text{ €/m}^2 \times (86,0/87,0 + 98,0/93,0 + 109/105 + 108/105 - 2) =$	2,22 €/m ²
Kauffall Nr. 11	$1,80 \text{ €/m}^2 \times (86,0/91,0 + 98,0/81,0 + 109/100 + 108/106 - 2) =$	2,27 €/m ²
Kauffall Nr. 12	$3,13 \text{ €/m}^2 \times (86,0/90,0 + 98,0/94,0 + 109/109 + 108/106 - 2) =$	3,18 €/m ²
Kauffall Nr. 13	$1,85 \text{ €/m}^2 \times (86,0/89,5 + 98,0/83,5 + 109/100 + 108/106 - 2) =$	2,30 €/m ²
Kauffall Nr. 14	$1,82 \text{ €/m}^2 \times (86,0/108,0 + 98,0/78,5 + 109/100 + 108/106 - 2) =$	2,10 €/m ²
Kauffall Nr. 15	$2,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/87,0 + 98,0/78,5 + 109/99 + 108/106 - 2) =$	3,16 €/m ²
Kauffall Nr. 16	$2,19 \text{ €/m}^2 \times (86,0/86,0 + 98,0/97,5 + 109/109 + 108/106 - 2) =$	2,23 €/m ²
Kauffall Nr. 17	$2,38 \text{ €/m}^2 \times (86,0/87,0 + 98,0/70,5 + 109/100 + 108/107 - 2) =$	3,51 €/m ²
Kauffall Nr. 18	$1,85 \text{ €/m}^2 \times (86,0/92,0 + 98,0/78,5 + 109/101 + 108/107 - 2) =$	2,35 €/m ²
Kauffall Nr. 19	$1,82 \text{ €/m}^2 \times (86,0/96,0 + 98,0/82,0 + 109/101 + 108/107 - 2) =$	2,15 €/m ²
Kauffall Nr. 20	$2,33 \text{ €/m}^2 \times (86,0/95,5 + 98,0/81,0 + 109/100 + 108/107 - 2) =$	2,78 €/m ²
Kauffall Nr. 21	$2,19 \text{ €/m}^2 \times (86,0/104,0 + 98,0/93,5 + 109/100 + 108/107 - 2) =$	2,13 €/m ²
Kauffall Nr. 22	$2,38 \text{ €/m}^2 \times (86,0/89,0 + 98,0/76,0 + 109/100 + 108/107 - 2) =$	3,22 €/m ²

Mittel: 2,22 €/m²

Der gemittelte Vergleichskaufpreis aus den normierten Kaufpreisen abgeleitet, wird zur Schätzung des Bodenwertes des Flurstücks 70 herangezogen.

Im gemittelten Vergleichskaufpreis sind die wertrelevanten abweichenden Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt, Flurstück 70, berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein mittlerer Vergleichspreis von 2,22 €/m².

Der mittlere Vergleichskaufpreis wird durch den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert 2,11 €/m² (Bodenwertermittlung) bedingt bestätigt.

Es wird eingeschätzt, dass der mittlere/normierte Vergleichskaufpreis von 2,22 €/m² aus sachverständiger Sicht den Bodenwert des Grundstücks widerspiegelt, da der Vergleichskaufpreis aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Bei einer Grundstücksfläche, Flurstück 70, Ackerland, von 3.880 m² und einem mittleren/normierten Vergleichskaufpreis von 2,22 €/m² errechnet sich ein Boden-/Gesamtwert von:

$$3.880 \text{ m}^2 \times 2,22 \text{ €/m}^2 = 8.613,36 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{8.600,00 \text{ €}}$$

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

6. Verkehrswert Grundstück, Flurstück 70

Der Verkehrswert des Grundstücks, Flurstück 70, Ackerland, orientiert sich am Bodenwert, da Ackerland üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt wird, die sich am Bodenwert orientieren.

Der Direkte Vergleichswert wurde zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses der Bodenwertschätzung 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 70, Ackerland, wurde der Bodenwert mit rd. 8.200,00 € und der Direkte Vergleichswert mit rd. 8.600,00 € ermittelt. Bodenwert 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.

Dem Bodenwert, der aus dem Bodenrichtwert, objektspezifisch mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 angepasst, abgeleitet wurde, wird das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Dem Vergleichswert, der aus tatsächlichen Kaufpreisen der Region Weferlingen, die mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 normiert wurden, abgeleitet wurde, wird ebenfalls das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Bodenwertverfahren in noch ausreichender Qualität (Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone und landesweite Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung. Für das Direkte Vergleichswertverfahren standen die erforderlichen Daten in ausreichender Qualität (tatsächliche Kaufpreise für Landwirtschaftsflächen, Ackerland, im Radius von 10 km im Umfeld um Weferlingen und landesweite Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb der Bodenwertermittlung das Gewicht 0,60 (c) und der Direkten Vergleichswertermittlung das Gewicht 1,00 (d) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

die Bodenwertermittlung das Gewicht	1,00 (a) x 0,50 (c) = 0,50 und
die Vergleichswertermittlung das Gewicht	1,00 (b) x 1,00 (d) = 1,00.

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{(8.200,00 \text{ €} \times 0,50) + (8.600,00 \text{ €} \times 1,00)}{(0,50 + 1,00)} = 8.466,66 \text{ €} \quad \text{rd. } 8.500,00 \text{ €}$$

Der Verkehrswert des Grundstücks, Flurstück 70, Ackerland, im Außenbereich von Weferlingen
ohne postalische Anschrift, Gemarkung Weferlingen, Flur 1
wird zum Wertermittlungstichtag 04. September 2024 auf

rd. 8.500,00 €

in Worten: achttausendfünfhundert Euro geschätzt.

Aus dem Verkehrswert von rd. 8.500,00 € errechnet sich bei einer Ackerlandfläche von 3.880 m² ein Preis je Quadratmeter Ackerland von rd. 2,19 €/m².

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.

Rolf Manig

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger



Salzwedel, 12. Februar 2025