

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Zugelassener Sachverständiger
Dipl.-Ing. Manfred Peters

G u t a c h t e n

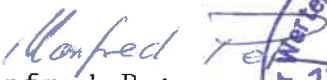
über den Verkehrswert nach §§ 192 bis 199
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986

Gemarkung : Klein Gaglow
Flur : 1
Flurstücke : 30 und 31
Fläche : 14975 m²

Der Gutachter hat den Verkehrswert der unbebauten Grundstücke
ermittelt.

Der Verkehrswert beträgt: 210.000,00 DM
(in Worten: Zweihundertzehntausend Deutsche Mark)

Wertermittlungsstichtag: 20.10.1992


Manfred Peters
Dipl.-Bauingenieur



Das Gutachten erfaßt 14 Seiten
3 Anlagen

2.0 Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Deckblatt
- 2.0 Inhaltsverzeichnis
- 3.0 Antrag, Bewertungsstichtag, Ortsbesichtigung
- 4.0 Rechtliche Gegebenheiten
- 5.0 Tatsächliche Eigenschaften
 - 5.1 Lage
 - 5.2 Sonstige Eigenschaften
- 6.0 Bodenwert
- 7.0 Ermittlung des Verkehrswertes
- Anlagen
 - Literaturverzeichnis
 - Flurkarte
 - Lageübersicht

Verkehrswertgutachten
nach § 194 Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986

3.0 Antrag, Bewertungsstichtag, Ortsbesichtigung

Die Erstattung des Gutachtens wurde von der

Gemeindeverwaltung
0-7501 Klein Gaglow

am 12. Oktober 1992 beantragt.

Das unbebaute Grundstück ist Eigentum der Gemeindeverwaltung
Klein Gaglow.

Insofern ist die Antragsberechtigung nach § 193 BauGB gegeben.

Der Gutachter soll die Wertfeststellung allein des Grund und
Bodens der derzeitigen Ackerfläche zum Zweck der Veräußerung
bewerten.

Die Ortsbesichtigung erfolgte mit dem Bürgermeister
Herrn Mätzdorf
am 15.10.1992.

Der bei der Ortsbesichtigung vorgefundene und nachfolgend be-
schriebene Zustand des Grundstückes wird der Wertermittlung
zugrunde gelegt.

4.0 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Liegenschaftskataster wie folgt ausgewiesen:

Gemarkung	:	Klein Gaglow
Flur	:	1
Flurstücke	:	30 und 31
Fläche	:	14975 m ²

Eine Flurkarte ist als Anlage beigelegt.

Der Gutachter hat das Grundbuch nicht eingesehen. Dienstbarkeiten und Schuldverhältnisse finden in diesem Gutachten keine Beachtung.

4.2 Planungs- und Bauordnungsrecht

Für die Gemeinde Klein Gaglow liegt kein bestätigter Flächennutzungsplan vor.

Ein Konzept des Flächennutzungsplanes weist die Bewertungsfläche als Gewerbegebiet, mit benachbarten Flächen aus.

Hinweise auf Baulasten (80 Landesbauordnung) liegen nicht an.

4.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Neben den vorbeschriebenen sind dem Gutachter keine weiteren rechtlichen Gegebenheiten, sei es öffentlich rechtlicher, sei es privatrechtlicher Art bekannt, die für die Verkehrswertfindung von Bedeutung sein können.

5.0 Tatsächliche Eigenschaften

5.1 Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück ist eine Ackerfläche. Sie liegt an der Bundesstraße 169, an der südlichen Peripherie der Gemeinde Klein Gaglow.

Klein Gaglow hat ca. 400 Einwohner und grenzt direkt an die Stadt Cottbus.

5.2 Sonstige Eigenschaften

Verkehrsanbindung

.....

Klein Gaglow liegt an der südlichen Stadtumgehungsstraße und wird von der Bundesstraße 169 durchquert.

Die Autobahn Berlin - Breslau ist mit der Zufahrt am nördlichen Gemeindebereich angesiedelt.

Insofern besteht eine ausgezeichnete Verkehrslage.

Marktlage

.....

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in Klein Gaglow angestiegen.

Jedoch liegt die Nachfrage erheblich unter den benachbarten Gemeinden wie Groß Gaglow und Gallinchen.

Baugrund

.....

Tragfähiger Baugrund wird unterstellt.

Eine Baugrunduntersuchung sowie eine Recherche über eventuelle Altlasten (umweltgefährdende Stoffe im Boden) liegen dem Gutachter nicht vor.

Höhenlage

.....

Die Bewertungsfläche ist eben und steigt um ca. 40 cm zur Bundesstraße 169 hin an.

Benachbarte, ebenfalls Ackerflächen, liegen niveaugleich.

Zuschnitt

.....

Die Bewertungsfläche ist ca. 80 m breit der Bundesstraße 169 zugeordnet. Sie reicht ca. 187 m tief nach Westen.

Zur Umgehungsstraße hin, Ost - Westverlauf, liegt die Fläche ca. 80 m von der Kreuzung mit der B 169 südlich entfernt.

Erschließung, Versorgungsleitungen

.....

Die Bewertungsfläche ist allein durch die vorbeiführende B 169 erschlossen.

Versorgungsleitungen für Elektro und Trinkwasser liegen bis ca. 200 m entfernt, an der folgenden Wohnbebauung an.

6.0 Bodenwert

Qualität des zu bewertenden Grundstücks

.....

Bei der Qualitätsbestimmung ist zunächst zu unterscheiden zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche, Bauerwartungsland, Rohbauland und Bauland.

Definitionen:

- Baureifes Land : bebaubare Fläche, die in ortsüblicher Weise erschlossen sind.
- Rohbauland : nicht in ortsüblicher Weise erschlossene Flächen die,
1. in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind oder
 2. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen oder
 3. in einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, daß die zukünftigen Festsetzungen einer Bebauung nicht entgegenstehen.
- Bauerwartungsland : Flächen, die nicht baureifes Land oder Rohbauland sind und
1. in einem Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind oder

2. deren Bebauung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Auf der Grundlage dieser Definitionen ist folgendes festzustellen:

Der unbestätigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Gaglow orientiert den Bereich der Bewertungsfläche als Gewerbegebiete festzuschreiben.

Die Lage, die sich im Zusammenhang mit den bebauten Ortsteilen und Teilflächen ergibt, stellt auf Rohbauland, § 4 Wert V 88, ab.

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt Cottbus wurden Kaufpreisauswertungen für Bauland, ortsüblich erschlossen, für den gegebenen Bewertungsbereich per 31.12.1991 mit

15,00 DM/m²

ausgewiesen.

Eigene Recherchen des Gutachters am Markt lassen Gebote bis ca. 25,00 DM/m² erkennen.

Nachhaltig stellt der Gutachter somit auf einen mittleren Wert von

20,00 DM/m²

für ortsübliches Bauland ab.

Damit würdigt der Gutachter die gute Geschäftslage und den vorteilhaften Flächenzuschnitt des Grundstückes.

Nach Ausführungen von Dr. Goetz Sommer in seinem Buch "Was ist mein Haus heute wert", Verlag Norman Rentrop, ist Rohbauland mit 70 % des Baulandwertes einzustufen.

Der Gutachter bezieht sich auf den Bodenwert des Baulandes und würdigt die Zumessung als Rohbauland mit 70 %.

$20,00 \text{ DM/m}^2 \text{ Baulandwert} \times 0,70 = 14,00 \text{ DM/m}^2$.

Bodenwert:

$14975,00 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ DM/m}^2 = 209.650,00 \text{ DM}$
=====

7.0 Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für den Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. (Wertermittlungstichtag). Die gilt in der Regel auch für den Zustand des Grundstückes.

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand (Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, baureifes Land), Art und Maß der baulichen Nutzung u. a.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebende Umstände (§ 3 Wert V88).

Nach § 7 Wert V 88 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, Das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sachwert- und Ertragswertverfahren eignen sich in der Regel jedoch nur für bebaute Grundstücke. Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück kann mithin nur auf dem Wege über das Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Dabei sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertendem Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. (§ 13 Wert V 88). Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Richtwerte herangezogen werden (§ 13 (2) Wert V 88).


Der Gutachter hält es für gerechtfertigt und angemessen, gemäß der in diesem Gutachten gemachten Ausführungen, unter Würdigung der für dieses Objekt wertrelevanten Merkmale und aus den Erkenntnissen hinsichtlich der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, den Verkehrswert, angelehnt an den Bodenwert, für die derzeitigen Bewertungsgrundstücke zum Wertermittlungsstichtag 20.10.1992 wie folgt auszuweisen:

Verkehrswert: **210.000,00 DM**

(in Worten: Zweihundertzehntausend Deutsche Mark)

Ich versichere als Sachverständiger, das vorstehend
genannte Gutachten persönlich, unparteiisch und un-
abhängig sowie nach bestem Wissen und Gewissen angefer-
tigt zu haben.

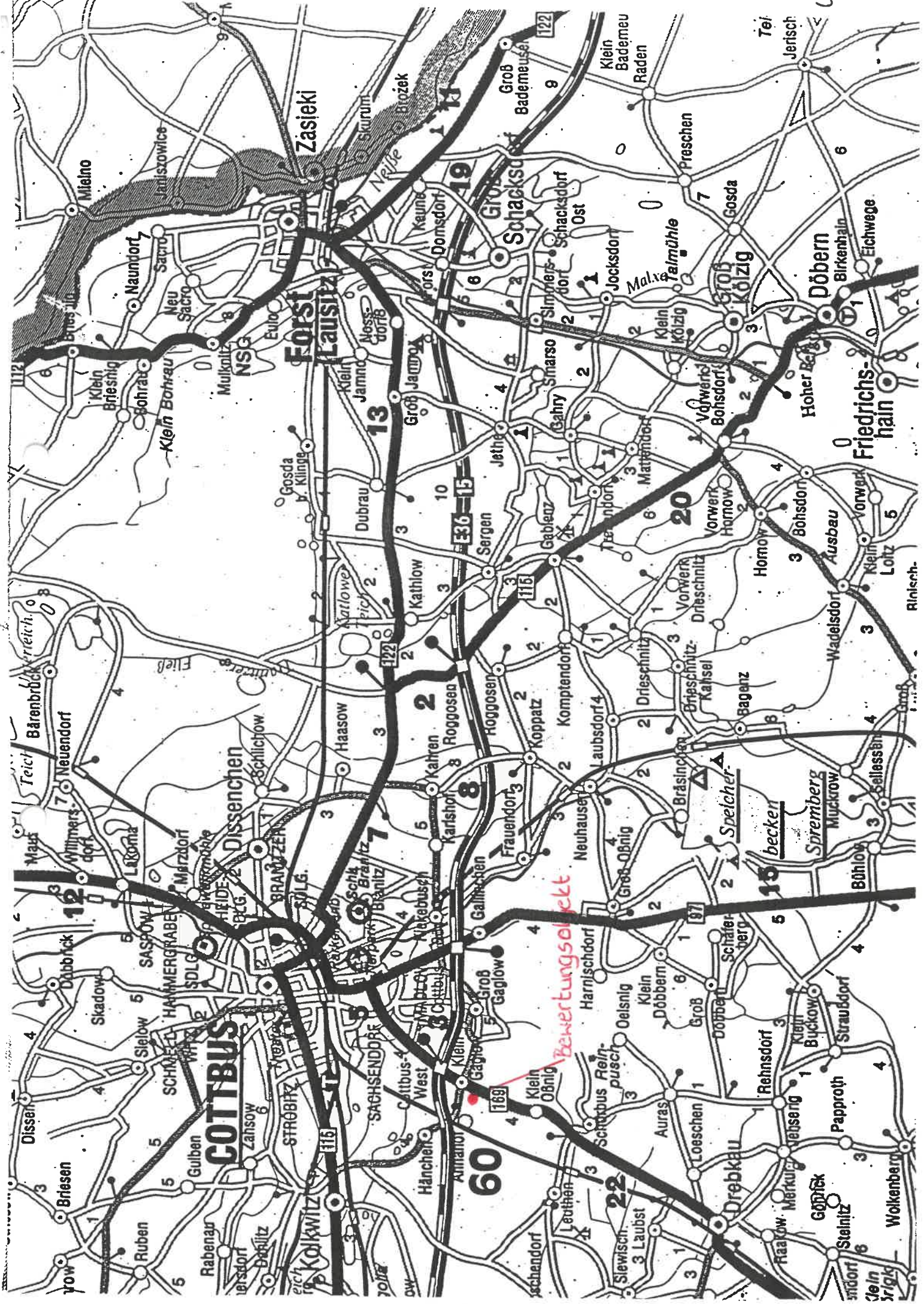
Der Unterzeichner ist an den Auswirkungen seiner
Ausführungen in keiner Weise beteiligt.


Manfred Peters
Dipl.-Bauingenieur



Literaturverzeichnis

1. Kleiber, Simon, Wegers
"Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
2. Jürgen Simon
Sachverständiger für Wertermittlung von Grundstücken,
Haarstraße 15, 3000 Hannover
"Einführung in die Verkehrswertermittlung von Grund-
stücken nach anerkannten Regeln der Schätzlehre"
3. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986
(BGB I S. 2253)
4. F. W. Ross / R. Brachmann
"Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes
von Grundstücken"
5. Wertermittlungsverordnung Wert V 88
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrs-
werte von Grundstücken vom 06.12.1988 (BGBL. I S. 2209)
6. Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBL. I S. 1763)
7. Dietrich Kleiber
"Die Ermittlung von Grundstückswerten"
8. Hubertus Hidebrandt
"Grundstückswertermittlung"
9. Dr. Goetz Sommer
"Was ist mein Haus heute wert", Verlag Norman Rentropp



Bewertungsobjekt

COTTBUS

Forst Lausitz

60

19

13

15

20

12

7

2

10

4

6

9

5

3

4

7

4

3

2

1

6

9

Tei

Jerisch

6

7

0

1

2

3

4

5

6

Zasielki

Groß Schacksdorf

Klein Bademeu Raden

Preschen

Döbern

Birkenhain

Eichwege

Friedrichshain

Hoher Bf.

Vorwerk

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Hoher Bf.

Vorwerk

Bohnsdorf

Homow

Bohnsdorf

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Tei

Jerisch

6

7

0

1

2

3

4

5

6

Zasielki

Groß Schacksdorf

Klein Bademeu Raden

Preschen

Döbern

Birkenhain

Eichwege

Friedrichshain

Hoher Bf.

Vorwerk

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Hoher Bf.

Vorwerk

Bohnsdorf

Homow

Bohnsdorf

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Tei

Jerisch

6

7

0

1

2

3

4

5

6

Zasielki

Groß Schacksdorf

Klein Bademeu Raden

Preschen

Döbern

Birkenhain

Eichwege

Friedrichshain

Hoher Bf.

Vorwerk

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Hoher Bf.

Vorwerk

Bohnsdorf

Homow

Bohnsdorf

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Tei

Jerisch

6

7

0

1

2

3

4

5

6

Zasielki

Groß Schacksdorf

Klein Bademeu Raden

Preschen

Döbern

Birkenhain

Eichwege

Friedrichshain

Hoher Bf.

Vorwerk

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Hoher Bf.

Vorwerk

Bohnsdorf

Homow

Bohnsdorf

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Tei

Jerisch

6

7

0

1

2

3

4

5

6

Zasielki

Groß Schacksdorf

Klein Bademeu Raden

Preschen

Döbern

Birkenhain

Eichwege

Friedrichshain

Hoher Bf.

Vorwerk

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Hoher Bf.

Vorwerk

Bohnsdorf

Homow

Bohnsdorf

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow

Sallesbn

Bühlow

Straußdorf

Klein Buckow

Papproth

Stelnitz

Wolkenberg

Klein Irig

Tei

Jerisch

6

7

0

1

2

3

4

5

6

Zasielki

Groß Schacksdorf

Klein Bademeu Raden

Preschen

Döbern

Birkenhain

Eichwege

Friedrichshain

Hoher Bf.

Vorwerk

Ausbau

Klein Loitz

Waldsdorf

Sallesbn

Bühlow

Spremberg

Muckrow