

Dr. Dipl. Ing. Agr. Anne Bell

von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige



16.Juni 2004
AZ Gu 2004-02

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks

Gemarkung Beispieldorf Flur x, Flurstück y



erstellt
im Auftrag der

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Hausarbeit für die Bestellung zur landwirtschaftlichen
Sachverständigen

Ausfertigung Nr.: 3

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 24 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Bestellungsgebiete:

- Bewertung und Entschädigungsfragen des Gesamtbetriebes/
-unternehmens
- Bewertung von unbebauten Grundstücken
- Bewertung von bebauten Grundstücken

Büroanschriften:

Peter Fix Straße 31
D-53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Avenue des Ajoncs 11
B-1150 Bruxelles

Telefon:

0032 (0) 2 770 59 45
0049 (0) 151 155 234 17

Email:

info@sachverstand-
landwirtschaft.de

Internet:

www.sachverstand-
landwirtschaft.de



INHALTSÜBERSICHT		Seite
1	VERZEICHNIS DER TABELLEN	3
2	LITERATURVERZEICHNIS	4
3	AUFTRAG, SACHVERHALT UND UNTERLAGEN	7
3.1	Auftrag	7
3.2	Ortstermin, Behördentermine und verwendete Unterlagen	7
3.3	Qualitätsbemessungszeitpunkt und Wertermittlungstichtag	8
3.4	Allgemeine Bemerkungen	8
4	BEWERTUNG DES UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKES	9
4.1	Grundlagen der Bewertung	9
4.1.1	Der Verkehrswert von Grund und Boden	9
4.1.2	Die Beschreibung des Bewertungsobjektes	12
4.1.2.1	Lage, Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit	12
4.1.2.2	Grundbuch- und Katasterangaben	12
4.1.2.3	Qualitätsbestimmung des unbebauten Grundstücks	13
4.2	Durchführung der Bewertung des unbebauten Grundstücks	13
4.2.1	Basispreis für die landwirtschaftlichen Nutzflächen	13
4.2.2	Wert der landwirtschaftlichen Nutzfläche zum 01.01.2004	15
4.3	Verkehrswert des Flurstücks	17
5	ZUSAMMENFASSUNG	18
6	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	19



1 Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Kaufpreise ldw. Nutzflächen Beispieldorf 2002/2003	14
Tabelle 2: Bodenwert des Flurstücks Beispieldorf Flur x Nr. y	16



2 Literaturverzeichnis

- Blänker, J. Die Probleme der Preisermittlung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der Sicht der statistischen Erfassung und Auswertung. In: SVK-Verlag, Bonn, 1996, Diss.
- Gerardy, Möckel, Troff Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag moderne Industrie
- HLBS Heft 14, Betriebswirtschaftliche Begriffe für die landwirtschaftliche Buchführung und Beratung
Grundlagensammlung für Sachverständige, Schriftenreihe "Agrare Taxation"
Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, 1. Aufl., Sankt Augustin 1998
- Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 1998
- Köhne Landwirtschaftliche Taxationslehre
3. Neubearb. Aufl., Verlag Paul Parey, Berlin 2000
- Lossau, H. Modell zur Klärung der Preisstruktur am Bodenmarkt. In: Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Bd. 34, Münster, 1976, Diss.
- Wentrup, C. Bestimmungsgründe für Bodenpreise. In:



Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarso-
ziologie, Heft 5, Verlag E. Ulmer, 1978.

Zeitschriften

Agrarrecht, Landwirtschaftliche Fachzeit-
schriften, Wertermittlungsforum



Als Hausarbeit im Rahmen der Prüfung zur landwirtschaftlichen Sachverständigen im Sachgebiet Bewertung von unbebauten Grundstücken vor der Landwirtschaftskammer Rheinland–Pfalz in Bad Kreuznach erstattet die Unterzeichnerin nachstehendes

G U T A C H T E N



3 Auftrag, Sachverhalt und Unterlagen

3.1 Auftrag

Mit Schreiben vom 05.05.2004 wurde die Unterzeichnerin durch die Landwirtschaftskammer Rheinland–Pfalz beauftragt, für die Eheleute Carina und Thomas Muster, wohnhaft in Beispielweg 0, D–00000 Beispieldorf, ein schriftliches Gutachten zu erstellen.

Hinsichtlich des Sachgebietes Bewertung von unbebauten Grundstücken ist folgendes Grundstück mit dem Verkehrswert zu bewerten:

Gemarkung Beispieldorf, Flur x, Flurstück Nr. y mit einer Größe von 465 m².

3.2 Ortstermin, Behördentermine und verwendete Unterlagen

Die Unterzeichnerin hat das Grundstück nebst Hofstelle im Beisein des Betriebsleiters, Herr Thomas Muster, am 24.05.2004 besichtigt.

Weiterhin wurden Behördentermine wahrgenommen bei:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Beispieldorf
- Kreisverwaltung Beispieldorf, Abteilung Bauen Herr A, Bebauungsplan
- Kreisverwaltung Beispieldorf, Denkmalpflege, Herr B, Denkmalschutz

Telefonische Auskünfte wurden an folgenden Stellen eingeholt:

- Kreisverwaltung Beispieldorf, Abteilung Bauen, Herr C, Baulasten
- Kreisverwaltung Beispieldorf, Abteilung Bauen, Frau S, verbindlicher Flächennutzungsplan
- Stadtverwaltung Beispieldorf, Frau Z, Weiterentwicklung Flächennutzungsplan
- Struktur und Genehmigungsdirektion Nord Beispieldorf, Herr D, Altlasten



Der Betriebsleiter hat der Unterzeichnerin keine Vollmacht zur Beschaffung der zur Bewertung notwendigen Unterlagen erteilt. Grundbuchauszüge konnten somit nicht eingesehen werden.

Folgende Unterlagen wurden von der Unterzeichnerin verwendet:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte M 1:1000, Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Bestandsverzeichnis
- Auszug aus der topographischen Karte M 1:25.000
- Diverse Karten zur großräumigen Einordnung der zu bewertenden Flurstücke
- Auszug aus der Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, erstellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Beispieldorf.

Weitere verwendete Quellen, insbesondere die einschlägige Literatur, sind entweder im Literaturverzeichnis aufgeführt oder an den entsprechenden Stellen zitiert.

3.3 Qualitätsbemessungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag

Bei der Bewertung des Grundstückes wird als Qualitätsbemessungszeitpunkt und als Wertermittlungsstichtag laut Aufgabenstellung der 01. Januar 2004 zugrundegelegt.

3.4 Allgemeine Bemerkungen

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.



4 Bewertung des unbebauten Grundstückes

4.1 Grundlagen der Bewertung

4.1.1 Der Verkehrswert von Grund und Boden

Entsprechend der Definition in §194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstückes maßgebend ist.

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Ein solcher Verkehrswert ist durch Vergleich aus den Preisen, die für gleichartige oder ähnliche Grundstücke gezahlt wurden, herzuleiten. Eine Begrenzung solcher Vergleiche ist nicht gegeben.

In den §§ 2 bis 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV 88, zuletzt geändert durch Gesetz am 18.08.1997) heißt es:



§ 2 Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 bezeichneten Gegenstände beziehen.

§ 3 Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 4), die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 5 Abs. 2), der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 3), die Wartezeiten bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 4), die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks (§ 5 Abs. 5) und die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 6).

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 maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 6) außer Betracht.

§ 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

Flächen der **Land- und Forstwirtschaft** sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Bei Bauland und werdendem Bauland (Bauerwartungs-/Rohbauland) sind neben der Lage des Grundstückes auch dessen Größe und Zuschnitt, vor allem aber der Erschließungszustand und die Höhe der Erschließungskosten ausschlaggebend.

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird im wesentlichen von seiner Qualität bestimmt und diese wiederum nicht nur durch die derzeitige Nutzung, sondern auch durch die zum Zeitpunkt der Wertermittlung mögliche Nutzungsfähigkeit



beeinflusst. Weiterhin müssen die Umstände, die zum Zeitpunkt der Bewertung schon vorhanden waren und die ohnehin zu einer Verschlechterung bzw. Verbesserung der Sache geführt hätten, entsprechend berücksichtigt werden.

4.1.2 Die Beschreibung des Bewertungsobjektes

4.1.2.1 Lage, Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

Die weiträumige Einordnung und die spezielle Lage des Flurstücks kann anhand der Karten in der Anlage 1 bis 3 nachvollzogen werden. Das Flurstück hat eine schmale, lang gezogene nach Norden enger werdende Form. Das Gelände ist abschüssig und fällt in nordwestlicher Richtung.

Das Flurstück liegt in einem Mineralwasserbrunnenschutzgebiet. Laut Aussage des Bewirtschafters bestehen keine Nutzungseinschränkungen oder Auflagen. Dieser Sachverhalt wurde von der Unterzeichnerin jedoch nicht weiter überprüft.

Der in der Flurkarte mit 000/1 bezeichnete im Süden an das Flurstück angrenzende Fahrweg existiert nicht mehr. Das Flurstück wird nunmehr durch einen weiter nördlich verlaufenden Fahrweg durchschnitten. Der etwaige Verlauf des neuen Weges wurde von der Unterzeichnerin in der Flurkarte in gestrichelter Linie angedeutet (vgl. Anlage 3).

Laut Aussage von Herrn Muster, die auch durch telefonische Auskunft von Herrn x, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 00 in Beispieldorf vom 25.05.2004, bestätigt wurde, befand sich entlang des ehemaligen Fahrweges ein Deponiegelände. Hieran grenzt das Bewertungsgrundstück an. Vermutlich wurden hier ehemals Hausmüll, Bauschutt etc. aus der Ortschaft Beispieldorf abgelagert. Die Altablagerungen wurden mit Erdaushub abgedeckt. Die Deponiefläche wird derzeit als Grünland genutzt. Eine Auswirkung auf die landwirtschaftliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks konnte von der Unterzeichnerin nicht festgestellt werden (vgl. Fotos in der Anlage 4).

4.1.2.2 Grundbuch- und Katasterangaben



Die Unterzeichnerin konnte keine Einsicht in das Grundbuch vornehmen, da sie hierfür keine Vollmacht erhalten hat. Eventuell im Grundbuch eingetragene bestehende Lasten und Beschränkungen auf dem zu bewertenden Grundstück bleiben in der Bewertung unberücksichtigt.

Im Auszug aus dem Liegenschaftsbuch ist die Flächengröße des Flurstücks mit 465 m² angegeben. Als Nutzung ist hier Ackerland eingetragen. Wie durch Ortsbesichtigung festgestellt, wird die Fläche derzeit als Grünland genutzt. Die Fläche hat eine Ertragsmesszahl von 195, das entspricht einer Bodenpunktzahl von 42. Als Eigentümer sind je zur Hälfte Herr Wilhelm K und Frau Elisabeth K, geb. L eingetragen.

4.1.2.3 Qualitätsbestimmung des unbebauten Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund seiner Lage und der rechtlichen Festsetzungen im verbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft zu bewerten. Auch in der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans durch die Stadt Beispieldorf zeigt dieses Gebiet weiträumig Flächen für die Landwirtschaft auf. Das Grundstück ist nicht Teil eines Bebauungsplanes.

4.2 Durchführung der Bewertung des unbebauten Grundstücks

Es handelt sich um Fläche für die Landwirtschaft. Die Bewertung wird nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.2.1 Basispreis für die landwirtschaftlichen Nutzflächen

Zur Ermittlung von angemessenen Bodenpreisen für die Bewertungsflächen wurde der Gutachterausschuss des Landkreises Beispieldorf aufgesucht.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen in Beispieldorf beträgt zum 31.12.2003 sowohl für Ackerland als auch für Grünland 1,60 €/ha bei einer Größe des Richtwertgrundstücks von 2.500 m².



Weiterhin wurde Einsicht in die Kaufpreissammlung für die Gemarkung Beispieldorf bezüglich der Kauffälle in den Jahren 2002 und 2003 genommen. Diese wurden nach verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungsformen in der nachfolgenden Tabelle gruppiert.

Die in der Gemarkung Beispieldorf gewonnenen Kaufpreise zeigen für Grünland bei im Mittel nur einem Drittel der Flächengröße je Verkaufsfall im Vergleich zum Ackerland einen etwa doppelt so hohen gewogenen mittleren Preis/m². Der flächengewogene mittlere Preis/m² beträgt 1,89 €

Aus den Kaufpreisen kann nicht abgeleitet werden, ob für kleinere Flächen Zu- oder Abschläge gezahlt werden.

Die Verkaufsfälle der gemischten Nutzungen stellen sich ähnlich den verkauften Ackerflächen dar. Hier lässt sich eher darauf schließen, dass für kleinere Flächen höhere Preise gezahlt wurden.

Tabelle 1: Kaufpreise Idw. Nutzflächen Beispieldorf 2002/2003



Grünland

Kaufpreisnummer	Datum	Fläche (m ²)	Grünlandzahl	Kaufpreis	€/m ²
	21.02.2002	185		511	2,76
	03.06.2002	276		442	1,60
	03.02.2003	1.063	58	2.721	2,56
	14.11.2003	241	18	386	1,60
	14.11.2003	2.512	43	4.019	1,60
Mittelwert gewogenes Mittel		855		1.616	2,02 1,89

Ackerland

Kaufpreisnummer	Datum	Fläche (m ²)	Ackerzahl		€/m ²
	06.09.2002	4.546	39	3.000	0,66
	01.10.2002	4.546	39	3.500	0,77
	14.11.2003	1.385	39	2.216	1,60
Mittelwert gewogenes Mittel		3.492		2.906	1,01 0,83

Gemischte Nutzungen

Kaufpreisnummer	Datum	Fläche (m ²)	Acker-/Grünlandzahl	€	€/m ²
	02.05.2002	2.812	64/58	2.165	0,77
	02.05.2002	2.726	0/32	682	0,25
	07.05.2002	2.812	64/68	2.812	1,00
	27.10.2003	4.965	48/39	4.518	0,91
	14.11.2003	1.592	0/46	3.678	2,31
	09.12.2003	4.351	39/0	4.003	0,92
Mittelwert gewogenes Mittel		3.210		2.976	1,03 0,93

Die gehandelten Flächengrößen verdeutlichen die stark parzellierte Struktur in der Gemarkung Beispieldorf. In allen Fällen wurde eine Fläche unter einem halben Hektar gehandelt. Eine Flurbereinigung wurde in Beispieldorf bisher nicht durchgeführt. Die vorliegenden Bewirtschaftungseinheiten wurden erst durch Pacht oder Tausch erreicht.

Die Unterzeichnerin setzt für die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2004 einen Basispreis von 1,60 €/m² an.

4.2.2 Wert der landwirtschaftlichen Nutzfläche zum 01.01.2004

Von dem ermittelten Basiswert ist der Wert des Flurstücks entsprechend seinen speziellen wertbildenden Faktoren abzuleiten.



Aufgrund der geringen Größe des Flurstücks, das außerdem noch durch einen Fahrweg durchschnitten wird, hat dieses Flurstück nur für solche Käufer einen Wert, die diese Fläche zur Arrondierung eigener Grundstücke nutzen können. In solchen Fällen wäre durchaus, wie auch die Kaufpreissammlung vermuten lässt, ein über dem Bodenrichtwert liegender Preis erzielbar. Hierbei handelt es sich jedoch um einen sehr eingeschränkten Markt. Bei der Bewertung wurde die Flächengröße als nicht preisbestimmend betrachtet.

Mit einem Abschlag von ca. 15% wurde jedoch die zusätzlich noch vorliegende Durchschneidung berücksichtigt. Auf beiden Seiten des Weges bleiben Restflächen von solch geringer Größe, dass sie für sich wohl nicht bewirtschaftbar sind.

Ein weiterer Abschlag von 15% wurde vorgenommen, da das Flurstück unmittelbar an Flächen eines ehemaligen Deponiegeländes angrenzt, da hiervon ein merkantiler Minderwert vermutet werden kann. Es wurde von der Unterzeichnerin keine Untersuchung der Altlasten durchgeführt. Es ist nicht bekannt inwieweit durch das ehemalige Deponiegelände Belastungen im Boden oder eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung gegeben ist. Die Inaugenscheinnahme zeigte eine reguläre Nutzung als Grünland.

Tabelle 2: Bodenwert des Flurstücks Beispieldorf Flur x Nr. y



Bodenwert für das Flurstück Gemarkung Beispieldorf Flur x Nr. y

Beispieldorf Flur x Nr. y	465 m ²
Nutzung zum Bewertungsstichtag:	Grünland
Zuschnitt:	schmal, langgezogen
durchschnittliche Bodengüte:	42
Hofanschlussfläche:	nein
Basispreis:	1,60 €/m ²
Bemerkungen:	Flurstück sehr klein, von einem Fahrweg durchschnitten, angrenzend an ehemaliges Deponiegelände hängig
Abschläge	30%
Zuschläge	
Bodenpreis	1,12 €/m ²
Gesamtbodenpreis	520,80 €

4.3 Verkehrswert des Flurstücks

Der Verkehrswert des Flurstücks in der Gemarkung Beispieldorf, Flur x, Nr. y in einer Größe von 465 m² wird von der Unterzeichnerin geschätzt auf

521 €

in Worten fünfhunderteinundzwanzig Euro



5 Zusammenfassung

Mit Schreiben vom 05.05.2004 wurde die Unterzeichnerin durch die Landwirtschaftskammer Rheinland–Pfalz beauftragt, für die Eheleute Carina und Thomas Muster, wohnhaft in Beispielweg 8, D–00000 Beispieldorf, ein schriftliches Gutachten zu erstellen.

Hinsichtlich des Sachgebietes Bewertung von unbebauten Grundstücken soll folgendes Grundstück mit dem Verkehrswert bewertet werden:

Gemarkung Beispieldorf, Flur x, Flurstück Nr. y mit einer Größe von 465 m².

Die Bewertung des unbebauten Grundstückes kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Verkehrswert des unbebauten Flurstücks Beispieldorf Flur x, Nr. y in einer Größe von 465 m² wird auf

520 €

in Worten fünfhundertzwanzig Euro

geschätzt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als Hausarbeit im Rahmen der Prüfung zur öffentlich bestellten und vereidigten landwirtschaftlichen Sachverständigen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Bad Neuenahr, den 16. Juni 2004



6 Verzeichnis der Anlagen

	Seitenzahl
1. Auszug aus der Großraumkarte	1
2. Auszug aus der topographischen Karte M 1 : 25.000	1
3. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftsbuch und –karte Flurstück Beispieldorf Flur x, Nr. y	2
4. Fotodokumentation Beispieldorf Flur x Flurstück Nr. y	1

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.