

Objekt: **Grundstück Ausbau 3 in 16928 Tangendorf**

Aktenzeichen des Amtsgerichts: **7 K 113/25**

Mein Zeichen: **2025 9135-1**

Wertermittlungsstichtag: **23.10.2025**

Bundesland:	Brandenburg	Landkreis:	Prignitz
Gemeinde:	Groß Pankow	Gemarkung:	Tangendorf
Flur:	1	Flurstück(e):	33
Grundbuchbezirk:	Tangendorf	Grundbuchblatt:	433
Lagebezeichnung:	Tangendorf Ausbau	Hausnummer:	3

Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland u.a.

Kurzbewertung

Das Grundstück wirkt aufgrund der Darstellung in der Liegenschaftskarte bebaut. Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück (vor allem das Wohnhaus Nr. 3) wird allerdings vollständig durch die Eigentümer des Flurstücks 32 genutzt, es handelt sich damit nach der aktuellen Darstellung in der Liegenschaftskarte eher um einen Überbau. Das nördlich davon gelegene Nebengebäude (der nordwestliche Teil) könnte auch dem Flurstück 33 zuzuordnen sein, aufgrund der Qualität des Katasternachweises in diesem Bereich wurde das bisher nicht abschließend geklärt.

Der Sachverhalt zu den Grundstücksgrenzen ist mir in meiner Funktion als Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur bekannt, weil ich vor einigen Jahren dort Vermessungsarbeiten durchgeführt habe.

Das Grundstück hat eine Fläche von 6.510 m², die Nutzungsarten im Kataster werden wie in der zweiten Spalte der folgenden Tabelle angegeben:

Nutzungsart	Fläche	Bodenrichtwert	Korrekturfaktor	Korrigierter Bodenrichtwert	Vorläufiger Bodenwert der Teilflächen	Bemerkung
Grünanlage	4.613 m ²	4,00 €	0,30	1,20 €	5.535,60 €	Gemeint ist Gartenland, weitere Bemerkungen folgen im Text unten.
Wohnbaufläche	1.325 m ²	4,00 €	1,00	4,00 €	5.300,00 €	
Ackerland	572 m ²	1,50 €	0,84	1,26 €	720,72 €	Der hier angegebene Korrekturfaktor ergibt sich durch Multiplikation von zwei Korrekturfaktoren, weitere Anmerkungen unten im Text.
Summe (Probe):	6.510 m²				11.556,32 €	

Der Bodenrichtwert für **Bauland** beträgt 12 €/m² in der benachbarten Ortslage, es werden 4 €/m² für den bebauten Außenbereich angegeben. Ohne Betrachtung der Frage, ob das Grundstück oder Teile davon als Bauland bewertet werden können ergäbe sich ein vorläufiger **Bodenwert einer Teilfläche des Grundstücks** von ca. 5.300 €, was noch weiter erörtert werden muss.

Der hintere (nördliche und östliche) Teil des Grundstücks ist als **Gartenland** zu bewerten. Für sogenannte **Hausgärten** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 (S. 46) einen Bodenrichtwert abgeleitet, der bei 30% des Bodenrichtwerts benachbarter Baulandflächen liegt. Die Tatsache, dass der errechnete Bodenrichtwert für Gartenland unter dem Bodenrichtwert für Ackerland liegt, wird hier nicht weiter betrachtet, da die

Differenz zu gering ist.

Der Bodenrichtwert für **Ackerland** in der Gemeinde Groß Pankow wurde mit 1,50 €/m² abgeleitet, er bezieht sich auf eine durchschnittliche Ackerzahl von 34. Im vorliegenden Fall wird eine Ackerzahl von 30 angegeben, daher ist der im Grundstücksmarktbericht (S. 35) angegebene Umrechnungskoeffizient von 0,95 zu beachten, wegen der geringen Grundstücksgröße multipliziert mit dem ebenfalls im Grundstücksmarktbericht angegebenen Umrechnungskoeffizient von 0,89.

Die im Kataster nachgewiesenen Nutzungsarten für Ackerland und Hausgärten („Grünanlage“) spiegeln nicht die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort wider, was aber wegen der fast identischen Bodenwerte ignoriert werden kann.

Betrachtet man das Grundstück wie in der folgenden Skizze dargestellt, dann ergibt sich im ungünstigsten Fall eine **Überbauproblematik**, die eine Teilfläche von ca. 375 m² der „Wohnbaufläche“ auf dem Flurstück 33 betrifft.

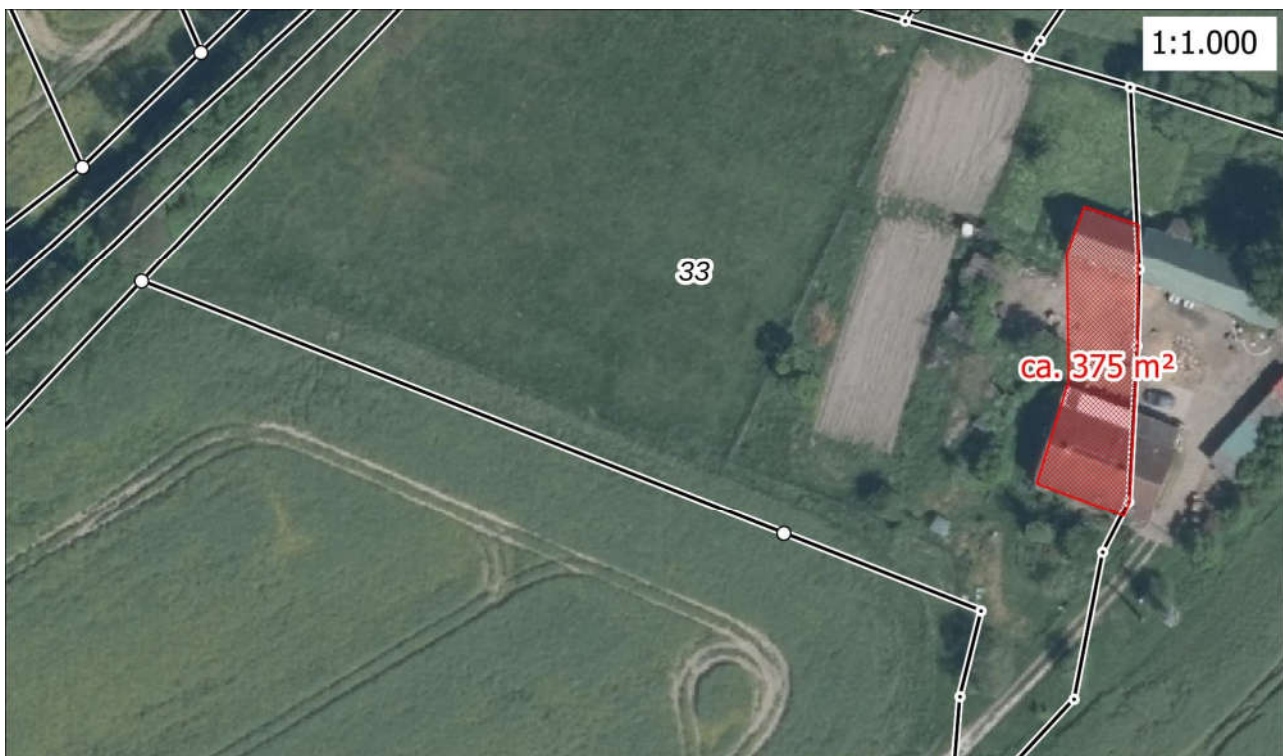


Abbildung 1: Teilfläche des Flurstücks 33 mit Überbau („rot“: aus der Karte abgegriffene Flächengröße), Katasterdaten und Luftbild © GeoBasis-DE/LGB/ BKG)

Im weiteren Umfeld des Bewertungsobjekts entsteht der Eindruck, dass bei der Überführung der Liegenschaftskarte in die heutige digitale Form (wie sie auch aus der Abbildung hervorgeht), nur relativ ungenau digitalisiert wurde, so dass sich die Darstellung der Karte mit jeder Liegenschaftsvermessung in der näheren Umgebung noch ändern kann. In letzter Konsequenz kann das auch bedeuten, dass sich die grafisch ermittelte Fläche des Überbaus noch verkleinert oder völlig verschwindet.

Sollten die Gebäude auf dem Flurstück 33 dem Nachbarflurstück 32 zuzuordnen sein, dann entfällt auch die Grundlage für eine Einstufung der Teilfläche auf Flurstück 33 als Wohnbaufläche, sprich Bauland im Außenbereich, so dass sich bei der Ermittlung des Bodenwertes des unbebauten Grundstücks ein geringerer Verkehrswert ergibt.

In diesem Fall müsste davon ausgegangen werden, dass das gesamte Flurstück als Ackerland zu bewerten ist, der Verkehrswert würde sich dann wie folgt ergeben:

$$\text{Ackerland} \quad 6.510 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 \times 0,84 = 8.202,60 \text{ €}$$

Bei Beachtung der **Überbauproblematik** ergibt sich ebenfalls ein geringerer Verkehrswert als in der ersten Tabelle überschlägig ermittelt. Eine **Überbaurente** würde sich, falls sie verlangt werden kann, bis zu folgender Höhe ergeben:

Flurstück:	33
Bodenrichtwert:	4,00 €
	x
Belastete Teilfläche:	375 m²
	x
Liegenschaftszinssatz (aus dem Grundstücksmarktbericht):	2,90%
	=
Jährliche Überbaurente:	43,50 €

Der **Barwert der Überbaurente** ergibt sich wie folgt:

Flurstück:	33
Überbaurente (C):	43,50 €
Liegenschaftszinssatz (p):	2,90%
Laufzeit (N):	15 Jahre
Rentenbarwertfaktor:	12,0247
Rentenbarwert:	523,08 €

Der Rentenbarwert stellt den Betrag dar, der vom vorläufig ermittelten Bodenwert subtrahiert werden muss, wenn keine Überbaurente verlangt werden kann (wovon man hier ausgehen muss) um den Einfluss der Wertminderung zu berücksichtigen, die durch den Überbau ausgelöst wird.

Vorläufiger Grundstückswert	11.556,32 €
Entgangene Bodenwertverzinsung (wegen Überbau):	523,08 €
Vorläufiger Verkehrswert (mit Überbau):	11.033,24 €

Der vorläufige Verkehrswert ist noch einer **Marktanpassung** zu unterziehen, Marktanpassungsfaktoren zur Berücksichtigung von Überbauten auf den Verkehrswert wurden regional bisher nicht abgeleitet.

