

**Sachverständigenbüro
für Grundstücks- und Bauschadensbewertung**

Dipl. - Ing. (FH) Jürgen Tutsch

von der Ingenieurkammer Sachsen - Anhalt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Reg.-Nr. 2012 - Ingenieurkammer Sachsen - Anhalt
Wisninger Straße 37 - 39130 Magdeburg- Telefon : 0391 / 72 70 307 Fax : 0391 / 7271905
Funktelefon : 0172 38 155 08
E - Mail:< sv.j.tutsch @t-online.de>

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. § 194 Baugesetzbuch)
Reg.-Nr. 1 - 134 - 08 /24

für das Grundstück - Campingplatz „Kolumbussee“ Plötzky
in 39245 Plötzky

Gemarkung	Flur	Fst.	Grundbuch	Blatt Nr.
Campingplätze Kolumbussee				
Plötzky	2	2061	Pretzien	840 Nr. 2
Plötzky	2	1274/16	Plötzky	2134 Nr. 1
Plötzky	2	2063	Pretzien	840 Nr. 1
Plötzky	2	TF 2136	Plötzky	1777 Nr. 1
Plötzky	2	2060	Petzien	833 Nr. 1
Plötzky	2	2062	Pretzien	833 Nr. 2
Plötzky	2	TF 10068	Plötzky	1601 Nr. 7
Plötzky	2	3/1	Plötzky	1717 Nr. 4
Plötzky	2	10000	Plötzky	1690 Nr. 20
Plötzky	2	TF 2/2	Plötzky	1717 Nr. 14
Plötzky	2	TF 1248/2	Plötzky	1717 Nr. 3

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt.

Die 1. bis 2. Ausfertigung erhält der Auftraggeber, die 3. Ausfertigung verbleibt im Sachverständigenbüro für Grundstücks- und Bauschadensbewertung.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zu bewertendes Grundstück	1
Inhaltsverzeichnis	2
Wertermittlungsgrundlagen und Literaturverzeichnis	3 - 4
1. Vorbemerkungen	
2. Grundstücksbeschreibung	
3. Gebäudebeschreibung	
4. Nebengebäude	
5. Außenanlagen	
6. Mieten	
7. Sonstige Bewertungskriterien	
8. Wahl des Ermittlungsverfahrens und Bewertungsmaßstäbe	
9. Bodenwert	
10. Ermittlung des Ertragswertes (gem. §§ 17 Immo Wert V)	
11. Ermittlung des Sachwertes (gem. §§ 21 Immo Wert V)	
12. Verkehrswert	

Anlage 1	geografische Lage des Bewertungsobjektes
Anlage 2	Liegenschaftskarte
Anlage 3/1 - 3/16	Fotos
Anlage 4/1 u. 4/2	Grundbuchauszüge (Eigentümer Elbaue GmbH)
Anlage 5/1 u. 5/5	Grundbuchauszüge (Eigentümer Stadt Schönebeck)
Anlage 6	Bodenrichtwertkarte
Anlage 7/1 - 7/3	Preisliste Campingplatz 2022, 2023 u. 2024
Anlage 8	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstücke in Sachsen - Anhalt - Geschäftsstelle vom 29. 08. 2024

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der jeweils zutreffenden Grundlage des / der

- BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)
(BGBl. I S. 42), in der jeweils gültigen Fassung

- Verordnung über das Erbbaurecht (Erbbau VD)

- GEG

Das Gebäude - Energie - Gesetz

- Bau NVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - Bau NVO)

- Steueränderungsgesetz

Bewertung von Grundvermögen gem. BewG

- Bel. Wert V

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlung - Bel. Wert V)

- Immo Wert V 2021

Immobilienbewertung - Anwendungshinweise

- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II BV)

- Richtlinie zur wohnbauabhängigen Wohnflächenberechnung und Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

- Gesetz über das Wohnungseigentum und des Dauerwohnrechts (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)

- DIN in der jeweils gültigen Fassung

. DIN 277 Grundflächenbereiche (BGF)

. DIN 283 Wohnungen: Berechnung der Wohn- und Nutzflächen vom Februar 1962
(obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Verwendete Literatur sowie Schriftwechsel und Unterlagen

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wert V und BauGB
4. und 7. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2002 und 2014
Kleiber . Simon . Weyers

- Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Band I bis XII - Stand Mai 2024)

- Bereitgestellte Unterlagen durch den Auftraggeber

. Übersichtskarte/Lageplan vom 26. 03. 2024

. Eigentümerliste mit Angabe (Flur, Flurstück, Größe, Gemarkung und Grundbuchblatt)

- . Prüfberichte
 - der Entnahmestelle: Ufer Gisela -/Edersee Plötzky - Badestelle vom 13. 07., 12. 09, 13. 09 2014, 11. 07. 2022 und 12. 09. 2022
 - der Entnahmestelle: Ufer Kolombussee Plötzky - Badestelle vom 13. 07., 13. 09. 2021, 11. 07. 2022 und 12. 09. 2022
 - der Entnahmestelle: Plötzky Kolombussee - Einfahrt/Straße, vor Bungalow Nr. 64 u. vor Waschhaus vom 19. 07. 2021
 - durch das Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen - Anhalt, FB - Hygiene - Dezernat 22
- . Interessenbekundungsverfahren der Stadt Schönebeck zum Campingplatz „Kolombussee“ in Plötzky
- . Abrechnung Pacht-/Campingplatzerlöse 2022 für Campingplatz Kolombussee
- . Fördermaßnahme: 3132 - Fremdenverkehr intensiv für die Fördermaßnahme - Errichtung von Caravan - Plätzen am Campingplatz Kolombussee (3.281,41 €) vom 02. 10. 2014
- . Fördermaßnahme w. v. vom 09. 07. 2013 (36.095,40 €)
- . Grundbuch - Blatt 833, 840, 1601, 1690, 1717, 1777 (Gemarkung Pretzien und Plötzky) von 14.11. 2023
- . Planungsrechtliche Stellungnahme des Dez. II Amt für Stadtplanung u. Bauwesen vom 25. 05. 2022
- . Campingplatzmietvertrag als Jahresstandplatz - Dauercamper vom 16. 05. 2023
- . Preisliste 2023,2024 u. 2025 Campingplatz „ Kolombussee“
- . Gewinn- u. Verlustrechnung Campingplatz 2022 u. 2023 durch die BQI mbH Schönebeck

1. Vorbemerkung

Auftraggeber
und Eigentümer:
Stadt Schönebeck (Elbe)
Markt 1,39218 Schönebeck
Stadt Schönebeck (Elbe)
- Elbaue Naherholungs-Förderungs-
gesellschaft mbH

Auftrag vom: 03.06./04.06.2024

Grund der Gutachten-
Erstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke
der Veräußerung

Tag der Ortsbesichtigung: 18. Juli 2024

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Teichmann } Stadt
Herr Pätzold } Schönebeck
Frau Reichmann Elbaue GmbH
sowie Sachverständiger

Wertermittlungstichtag: 18. Juli 2024

2. Grundstücksbeschreibung
2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Plötzky (ca. 1.050 Einwohner)

Verkehrslage,
Entfernungen: Ortsrandlage.
Im Naherholungsgebiet am Kolumbussee
gelegen. Die Entfernung zum Ortszentrum Plötzky
beträgt 800 m. In Plötzky befindet sich ein
Nahversorger sowie Anbindung an ÖPNV.
Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit in Gommern
(2,5 km).

Lage: Das bereits etablierte Campingplatz-Areal befindet
sich im Naherholungsgebiet
Plötzky/Pretzien/Ranies. Die Ortsteile gehören zur
Stadt Schönebeck (Elbe). In Schönebeck - Bad
Salzelmen befindet sich das älteste Soleheilbad
Deutschlands. Der Standort ist gekennzeichnet
durch ein Waldgebiet mit einer Vielzahl von
Steinbruchseen, die zum Baden einladen. Die
Anbindung an den Elberadweg sowie weitere
touristische Sehenswürdigkeiten, einschließlich
des Freizeitangebotes im Erlebnispark Plötzky,
schaffen die Grundlage für eine touristische
Flächenentwicklung. Die Landeshauptstadt
Magdeburg mit ihren Angeboten befindet sich in
30 km Entfernung. Wassersport ist unweit auf der
Elbe möglich.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße
und im Ortsteil:

Naherholungsgebiet
Mobilheime, Dauercamping, Kurzzeitcamper &
Caravan

Immissionen:

keine

topografische
Grundstückslage:

eben,

Gestalt und Form

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform,

Erschließungszustand

Straßenart:

von Bundesstraße 246a über Zufahrtsstraße
(öffentliche Wirtschaftswege)
(Straße mit mäßigem Verkehr)

Straßenausbau:

ausgebaut,
Fahrbahn (Schwarzdecke) Beton/Splitt
- Wege auf Campingplatz
 . geringfügig mit Splitt befestigt, überwiegend
 Waldwege

Höhenlage zur Straße:

normal,

Anschlüsse an Versor-
gungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom, Wasser aus öffentlicher
Versorgung;
Ausfahrgrube für Chemotoiletten der Wohnmobile
Kanalanschluss (WC u. Duschen - Waschhaus)
Telefon-/Telefaxanschluss,

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine
teilweise eingefriedet durch Zaun/Hecken mit
mehreren Zufahrtsstraßen

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund,

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen sowie Größe der Flurstücke und Eigentümer) - Flurstücksübersicht

Gemarkung	Flur	Flst.	Größe (in m²)	Grundbuch	Blatt Nr.	Eigentümer	Grundbuch
Campingplätze Kolumbussee							
Plötzky	2	2061	12.810	Pretzien	840 Nr. 2	xx ELBAUE Naherholungsförd.- gesellschaft mbH	Abt. II Nr. 1 u. 2 Grundschuld
Plötzky	2	1274/16	6.250	Plötzky	2134 Nr. 1	ELBAUE Naherholungsförd.- gesellschaft mbH	Abt. II Nr. 1 u. 2 Grundschuld
Plötzky	2	2063	18.304	Pretzien	840 Nr. 1	ELBAUE Naherholungsförd.- gesellschaft mbH	Abt. II Nr. 1 u. 2 Grundschuld
37.364 m² Fläche Campingplätze						Elbaue mbH	

Gemarkung	Flur	Flst.	Größe (in m²)	Grundbuch	Blatt Nr.	Eigentümer	Grundbuch
Campingplätze Kolumbussee							
Plötzky	2	*TF 2136	(27.687) 27.000	Plötzky	1777 Nr. 1	Stadt Schönebeck/E	lastenfrei
Plötzky	2	2060	400	Petzien	833 Nr. 1	Stadt Schönebeck/E	lastenfrei
Plötzky	2	2062	476	Pretzien	833 Nr. 2	Stadt Schönebeck/E	lastenfrei
Plötzky	2	TF 10068	1.500	Plötzky	1601 Nr. 7	Stadt Schönebeck/E	lastenfrei
Plötzky	2	3/1	1.847	Plötzky	1717 Nr. 4	Stadt Schönebeck/E	lastenfrei
Plötzky	2	10000	12.591	Plötzky	1690 Nr. 20	Stadt Schönebeck/E	lastenfrei
Plötzky	2	TF 2/2	19.000	Plötzky	1717 Nr. 14	Stadt Schönebeck/E	lastenfrei
Plötzky	2	*TF 1248/2	(440) 400	Plötzky	1717 Nr. 3	Stadt Schönebeck/E	lastenfrei
Gesamtfläche			63.214 100.578	Fläche Campingplatz Stadt Schönebeck (Elbe)			

* Teilflächen wurden herausgelöst (unvermessen)

** Die Elbaue Naherholungsförderungsgesellschaft mbH ist eine 100%tige Tochter der Stadt Schönebeck/Elbe, welche mittels eines Generalpachtvertrages den Campingplatz „Kolumbussee“ sowie weitere Flächen des Naherholungsgebietes verwaltet und bewirtschaftet.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde eingesehen.
In Abt. II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussende Rechte.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein, können werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Bis auf das Flurstück 2136 - Caravan Stellplatz - welcher mit EU Fördermittel errichtet wurde und somit erst im Jahr 2026 veräußert werden darf - Ablauf der Zweckbindungsfristen. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Flächennutzungsplan:	Sondergebiet Mobilheim Sondergebiet Camping/Caravan gem. § 10 Bau NVO
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 Bau GB i. v. m. § 10 Abs. 5 Bau NVO soweit die Verordnung für Camping und Wochenendplätze (CWVO9 Landschaftsgebiet LSG 023 Mittlere Elbe)
Baubauungsplan:	nicht vorhanden
Energieausweis:	<i>nicht vorhanden.</i>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	erschlossenes Land - erschließungsbeitragsfrei - ortsüblich

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung Vorbemerkung:

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Art des Gebäudes:

1geschossiges Waschhaus gewerblich genutzt; freistehend.
Das Gebäude ist nicht unterkellert. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.

Baujahr:

1975 (gem. sachverständiger Schätzung)

Modernisierung:

2003 Grundsanierung der kompletten Gebäude

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine

Außenansicht:

glatt verputzt und gestrichen

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton, Streifenfundament

Nutzungseinheiten, (Raum) Aufteilung

Erdgeschoss: u. a. Büro, Anmeldung, WC und Duschen für
Männer und Frauen getrennt, Teeküche mit Kochgelegenheit,
Waschmaschinenraum und eine Chemie - Schütte

Bodenbeläge:

Laminat und Fliesen.

Innenwandbekleidungen:

glatter einfacher Putz mit Anstrich, überwiegend Fliesen

Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit Farbanstrich

Fenster:

Verbundfenster

Türen:

einfache glatte Türen

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung,

Heizung:

Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas);

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

Sanitäre Installation:

gute Wasser- und Abwasserinstallation,
Dusche/WC: Waschbecken,
gute Ausstattung und Qualität

Dachkonstruktion:

Holzdach,

Dachform:

Flachdach (Satteldach)

Dacheindeckung:

Dachpappe,
Dachrinne und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Besondere Bauteile:

keine

Besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Belichtung u. Besonnung:

gut,

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

Wirtschaftliche Wertminderung:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist normal.

4. **Nebengebäude u. ä.:** keine, (Trafostation)

5. **Außenanlagen:**

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Ausfahrgrube,
- Kanalanschluss,
- Wegebefestigung mangelhaft, überwiegen Waldwege
- Stellplätze für Wohnmobile und Zelte (überwiegend unbefestigt, ungenügend abgegrenzt und markiert)

- Wasserzapfstellen verteilt auf Gelände
- Diverse Stromverteiler an den Stellplätzen für Mobilheime & Camping/Caravan
- Hecken, Bäume, Büsche,
- Einfriedungszaun, (tlw. reparaturbedürftig), Hecken

6. Mieten

- Für Dauer- und Kurzzeitcamper gibt es eine Preisliste der Jahre 2022, 2023 und 2024 (Anlage 7/1 - 7/3)
- Die Gewinn- und Verlustrechnung für die Jahre 2022 und 2023 der BQI mbH Schönebeck ist -grundlage für die Ertragswertermittlung

7. Weitere Kriterien zur Bewertung des Campingplatzes

7.1 Trend

Die Auswertungen der FUR verdeutlichen, dass Camping längst viele Lebensstile anspricht. Rund neun Prozent der deutschsprachigen Bevölkerung ab 14 Jahren – etwa 6,7 Millionen Menschen – haben in den vergangenen drei Jahren mindestens einen Campingurlaub mit Zelt, Wohnmobil oder Wohnwagen unternommen. Wobei Camping eine besonders beliebte Reiseform bei den 30- bis 69-Jährigen ist. Zudem zeigen die Daten der FUR, dass mehr als die Hälfte der CamperInnen zu zweit reisen und 86 % ihren Urlaub vorwiegend mit Personen aus dem eigenen Haushalt genießen. Quelle: <https://v-i-r.de/2026/05/07/camping-urlaub-heute/>

7.2 Waschhaus

- Bruttogrundfläche (BGF)
 $34,05 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} = 153,23 \text{ m}^2$
 $9025 \text{ m} \times 11,80 \text{ m} = \underline{109,15 \text{ m}^2}$
 $262,38 \text{ m}^2$

7.3 Restnutzungsdauer Waschhaus

- Baujahr 1975
- grundhafte Sanierung 2003
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer
 $\text{RND} = 80 \text{ Jahre (2024 - 1975)} = 31 \text{ Jahre}$

7.4 Probenbegleitschein Badegewässer/Badeteichanlage für den Kolumbussee vom Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen - Anhalt

- Probebericht vom 19. 07. 2021 - Trinkwasser/Waschhaus
- Probebericht vom 19. 07. 2021 - TW-Stützen vor Bungalow Nr. 64
- Probebericht vom 19. 07. 2021 - TW-Stützen Einfahrt
- Probebericht vom 11. 07. 2022 - Ufer
- Probebericht vom 12. 09. 2022 - Ufer

7.5 Campingplatzmietvertrag

- Jahresstandplatz
- Mietverhältnis verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr
- Stellplatzmiete entsprechend gültiger Preisliste

7.6 Preisliste Campingplatz „Kolumbussee“

für das Jahr 2023, 2024 u. 2025

7.7 Gewinn- und Verlustrechnung des Campingplatzes

vom 03. 03. 2025 mit einem negativen Ergebnis

7.8 Rentierlichkeitsanalyse des Campingplatzes „Kolumbussee“

Aufgrund des negativen Betriebsergebnisses über die Jahre 2022 - 2024 bleibt der Campingplatz im derzeitigen Zustand unrentabel.

Dies liegt an folgende Faktoren:

- unstrukturierter Campingplatz
 - . fehlendes befestigtes rastermäßiges Wegenetz
 - . keine eindeutige Strukturierung bzw. Markierung der Wohnwagen-, Zelt - und PKW - Plätze
 - . nicht ausreichende Elektro- und Wasserzapfstellen
 - . reparaturbedürftige Zauneinfriedung
- fehlender Bebauungsplan
 - . Dadurch können keine wichtigen ergänzenden baulichen Anlagen errichtet werden.
 - . Um den Zeltplatz attraktiver zu machen wäre u. a. ein Bistro mit Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs, eine Eisdiele usw. erforderlich.
- Keine öffentliche Badestelle am Kolumbussee
 - . Dazu wäre der Badestrand auszubauen bzw. entsprechend herzurichten

Ohne die v. g. Maßnahmen trotz positiven Trend (Pkt. 7/1 ist eine positive Bewirtschaftung nicht möglich.

8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens gem. Immo Wert V 2021

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswertes

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einigung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

in (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7² und § 8 Absatz 2³ zu beachten, bei der

Ermittlung des Verfahrenswerts ist Absatz 3⁴ zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.1 Vergleichswertverfahren

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1²⁰ und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2²¹ herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann herangezogen werden

1. auf Grundlage einer statischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßnahme des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

8.2 Ertragswertverfahren

§ 27 Grundlage des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund korrekter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1²⁴ der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3²⁵ und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33²⁶ ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren;

8.3 Sachwertverfahren

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem spezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39³⁰. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2³¹ kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Unter Würdigung der v. g. Bewertungskriterien wird für das zu bewertende Grundstück folgendes Wertermittlungsverfahren ausgewählt.

- Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.
- Das Gebäude wird gewerblich genutzt und demzufolge wird der Verkehrswert mit Hilfe der Ertragswertermittlung errechnet.

9. Bodenwert

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2³² ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

9.1 Bodenrichtwert

* $\frac{20}{SE}$ per Stichtag 01. 01. 2024

Danach bedeuten:

20	=	Bodenrichtwert in €/m ² für Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei
SO	=	Sondergebiet Camping/Caravan Sondergebiet Mobilheim (§ 10 NVO)

Anm.: 2022 war für das Bewertungsgrundstück mit 30 ausgewiesen.
SE

Danach in 2024 gibt es nur noch den Bodenrichtwert von 20 für die
Nachbarflurstücke. SE

Auf telefonische Nachfrage bei dem Landesamt für Vermessung und
Geoinformation am 19. 08. 2024 ergab:

Das gesamte Gebiet wird als Sondergebiet für Erholung angesehen, u. a.
auch die Flurstücke des Campingplatzes „Kolumbussee“ mit 20
SE .

9.2.1 objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- Korrektur - Anpassung des Bewertungsgrundstückes in Bezug auf den
Bodenrichtwert

Aufgrund dessen, dass der Bodenrichtwert von 2022 zum Jahr 2024 rückläufig
und der Durchschnittsbodenrichtwert für Erholungsgebiete in Sachsen - Anhalt
wesentlich niedriger ist wird zukünftig mit keiner Bodenrichtwertsteigerung
gerechnet.

9.2.2 Bodenwert

- Bodenwert

. Elbaue Naherholungsförderungsgesellschaft mbH		
(100 %tige Tochtergesellschaft der Stadt Schönebeck (Elbe))		
37,364 m ² x 20 €/m ²	=	747.280,- €
. Stadt Schönebeck (Elbe)		
63.214 m ² x 20 €/m ²	=	<u>1.264.280,- €</u>
Gesamt		2.011.560,- €

10. Ermittlung der Ertragswertes (gem. Immo Wert V 2021) für das Grundstück - Campingplatz Kolumbussee

10.1 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

- Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen orientieren sich an der Wohnflächen-
und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und
Mietwertermittlung (WMR), in der sie von der Rechtsprechung insbesondere für
Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen
Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern
diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt
sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die
Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften
(WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage
dieser Wertermittlung verwendbar.

Durch Umrechnungsfaktoren für die Brutto - Grundflächen der Gebäude
(Gebäudetyp und Baujahr) erhält man annähernd auch verwertbare Wohn- und
Nutzflächen.

- Rohertrag, Reinertrag

- § 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Die marktüblich erzielbare Miete basiert auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke u. a.

- . aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- . aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium.
- . aus der Sprengnetter- Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- . aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

Dabei sind wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen zu berücksichtigen.

- Bewirtschaftungskosten

- § 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen

entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind.

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

- Liegenschaftszins

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszins ermittelt sich auf der Grundlage

. §§ 33 objektspezifischer Liegenschaftszins

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinses ist der nach § 21 Absatz 2²⁷ ermittelte Liegenschaftzinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1²⁸ zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2²⁹ und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

- . der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- . der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle
- . des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem in den die Liegenschaftssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- . sowie der gemeinsamen Abteilungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze, und/oder
- . eigener Ableitung des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze und/oder
- . des Sprengnetter- Liegenschaftzinssatzes.

- Gesamtnutzungsdauer

§ Alter, Gesamt und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

- Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individueller Gegebenheiten

des Wertermittlungsobjekts wie beispielweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

- § 34 Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(3) Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt übliche oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besondere Ertragsverhältnisse,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

10.2 Rohertrag/ Erlöse

Dauercamping	122.570,05 €/Jahr
Kurzcamping	21.350,17 €/Jahr
Sanitäranlagen	2.091,02 €/Jahr
Erstattung Energie	16.343,18 €/Jahr
Wasserverbrauch	
Sonstiges	<u>2.229,66 €/Jahr</u>
	164.584,08 €/Jahr

Rohertrag (Summe der marktüblichen jährlichen Nettokaltmieten)
in diesem Fall basieren die Einnahmen auf den Preislisten 2022 - 2024
Campingplatz „Kolumbussee“ (Anlage 7/1 - 7/3) gem. Angabe der
BQI mbH Schönebeck.

10.3 Bewirtschaftungskosten (nur Anteile des Vermieters) Ausgaben

- Personalkosten einschl. Sozialabgaben	214.993,90 €/Jahr
- Abschreibungen	19.328,43 €/Jahr
. Sonstige betriebliche Aufwendungen	246.184,82 €/Jahr
. Sonstige Steuern (Kfz, Grundsteuer)	<u>4.774,17 €/Jahr</u>
	485.281,32 €/Jahr

Auch hier basieren die Ausgaben gem.
Angaben der BQI mbH Schönebeck

10.4 Jährlicher Reinertrag

Negativer Ertrag - 320.697,24 €/Jahr

10.5 Bodenwert (beitragsfrei) 2.011.560,00 €

10.6 Liquidationsverfahren

(gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 16 Abs. 3 Immo Wert V)
für den Campingplatz „Kolumbussee“

- Um den Campingplatz wirtschaftlich mit einem positiven
Ergebnis zu gestalten sind nachfolgende Aufwendungen
erforderlich

. Bebauungsplan erstellen	psch. 80.000,00 €
. 15 % der Fläche als befestigte Verkehrswege ausbauen sowie entsprechende Markierungen für Stellplätze durchführen	psch. 475.000,00 €
. Strom u. Wasserzapfstellen erweitern	psch. 25.000,00 €
. Einfriedungszaun sanieren	psch. 35.000,00 €
. notwendige Ergänzungsbauten errichten	<u>psch. 425.000,00 €</u>
	- 1.040.000,00 €

reduzierter Bodenwert = Liquidationswert 971.560,00 €
rd. 970.000,00 €

11. Plausibilitätskontrolle

Anhand der Kaufpreissammlung der Campingplätze in Sachsen - Anhalt
von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen - Anhalt -
Geschäftsstelle wird ein Vergleich herangezogen (Anlage 8).

Danach ergibt sich ein Mittel bei einem Bodenrichtwert von 15,13 €/m² ein
Kaufpreis von 7,40 €/m², d. h. es wurde nur ein Kaufpreis von 48,9 % vom
Bodenwert erzielt.

Beim Campingplatz „Kolumbussee“ beträgt der reduzierte Bodenwert
971.560,00 € / 100.578 m² = 9,65 €/m². Gegenüber gestellt den Bodenrichtwert
von 20,00 €/m² entspricht dies 9,65 €/m² / 20.000,00 €/m² = 48,3 %

Abweichung: =

- 48,9 % = 100 % lt. Kauffall

- 48,3 % = 98,8 % lt. Bewertungsobjekt

Abweichung 1,2 % < 10 %

12. Verkehrswert

12.1 Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 Baugesetzbuch wird folgende Definition angegeben:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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."

Der Verkehrswert ist gemäß dieser Gesetzesinformation ein vorobjektivierter Tauschwert. Dieser bildet sich im freien Spiel der Marktkräfte (Angebot und Nachfrage). Steigende Grundstückspreise deuten demzufolge vorrangig auf eine Verringerung des Angebots, einen Anstieg der Nachfrage und / oder eine Reduzierung des Geldwertes hin.

In V'98 werden im ersten Teil u. a. im § 3 und § 6 richtungsweisende Aussagen getroffen

- gem. § 3 Abs. 2

"Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes. 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 Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 4), die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstückes (§ 5 Abs. 5) und die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 6)."

- gem. § 3 Abs. 3

"Die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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."

Unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten ergibt sich ein

**Verkehrswert
Liquidationswert**

für den

Campingplatz „Kolumbussee“ Plötzky
39245 Plötzky

Gemarkung :

Plötzky

Flur: 2

Flurstücks - Nr.: 2061, 1274/16, 2063, TF 2136, 2060, 2062,
TF 10068, 3/1, 10000, TF 2/2 und TF 1248/2

zum Stichtag: 18. Juli 2024

970.000,00 €

(in Worten: Neun - Sieben - Null - Null - Null - Null Euro)

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung
gestattet.

Der Gutachter haftet dem Auftraggeber für Fehler aus dem Gutachten nur bei grober
Fahrlässigkeit und bei Vorsatz. Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers
und der Luft wird keine Haftung übernommen.

erstellt: Magdeburg, den 22. 05. 2025



Jürgen Tutsch

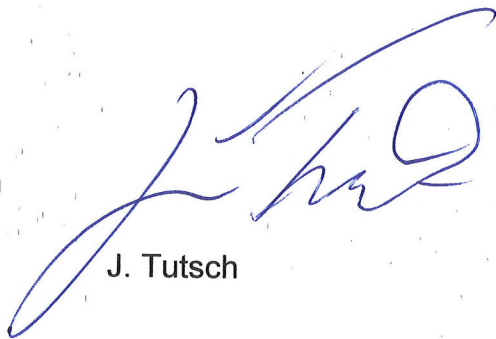
Anlagen

**13. Verkehrswert
mit der Besonderheit Erbbaurecht auf 30 Jahre
bis 2054**

Ertragswert des Grundstücks / 30 Jahre (negativ) Null €
reduzierter Bodenwert (Liquidation) - 971.560,00 €

Ertragswert des Grundstücks mit
der Besonderheit Erbbaurecht bis 2054 Null €

**Aufgrund dessen, dass mit dem derzeitigen Bestand
des Campingplatzes „Kolumbussee“ keine Erträge
erzielt werden können, ist ein Erbbaurechtsvertrag
auf Basis des Erbbauzinses von 5,5 % nicht möglich.**


J. Tutsch



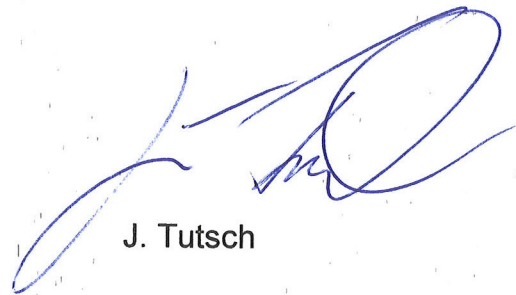
Magdeburg, 22. 05. 2025

Pachtvertrag - Mietzins

Ein Pachtvertrag abzuschließen mit einer Laufzeit von 30 Jahren unter dem derzeitigen Bestand / Zustand des Campingplatzes „Kolumbussee“ ist kaum möglich, weil dafür einige Voraussetzungen (Pkt. 7.9 Rentierlichkeitsanalyse) fehlen. Dies zeigen auch die bisherigen negativen Ergebnisse der Jahre 2022 - 2024 des Betriebes.

Unter dieser Voraussetzung lässt sich eine wirtschaftlich vertretbarer Mietzins für eine Pacht des Campingplatzes nicht bestimmen.

Hier ist man in diesem Fall auf Angebote von meist bietenden Interessenten angewiesen.



J. Tutsch



Magdeburg, 22. 05. 2025