



Von der IHK Karlsruhe  
**öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Zweigniederlassung durch IHK Neubrandenburg für Neustrelitz

**Verbandssachverständiger · BDGS · Bausachverständiger**

**DIPL.-ING.**

**HELFRIED BLÜHDORN**

**Architekt · VDA · AK B-W**

**Metzgerstraße 37  
76530 Baden-Baden**

Tel. (07221) 6 33 47  
Fax (07221) 68 16 18

Mail helfried.bluehdorn@t-online.de  
web www.bluehdorn.de

Datum 20.08.2019

B/Blü P2019\_031

Blühdorn – Metzgerstr. 37 - 76530 Baden-Baden

**GUTACHTERLICHE  
STELLUNGNAHME**

**über Bodenwerte im Bereich des SWR-Standorts Mühlacker (Sender)  
zur Einordnung des Bodenwerts für den Standort**

<b>Auftraggeber:</b>	SWR Südwestrundfunk Hans-Bredow-Straße 76530 Baden-Baden
<b>Objekt:</b>	Sendemast mit Betriebsgebäuden in Mühlacker Flurstück 3981 etc. Grundbuch von Mühlacker, Nr. 1442

Gesamtzahl der Ausfertigungen: 3  
Von der Gesamtzahl der Ausfertigungen ist eine für meine Unterlagen bestimmt.

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	Aufgabenstellung Objektkurzbeschreibung Vergleichswerte / Karten Beantwortung der Frage	
----------------------------	--	--

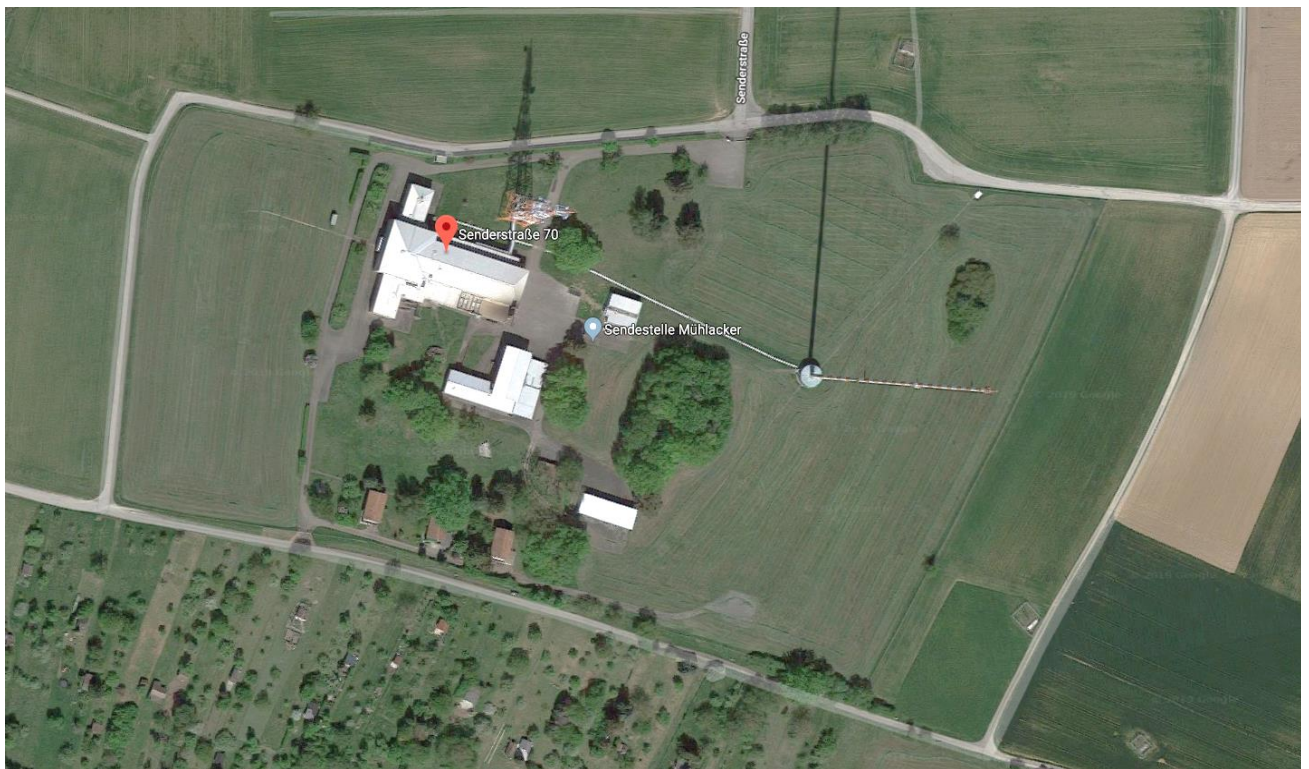
## Aufgabenstellung

Folgender Sachverhalt zum Objekt soll beantwortet werden:

### Ermittlung des Bodenwerts für den SWR-Senderstandort Mühlacker

## Objektkurzbeschreibung

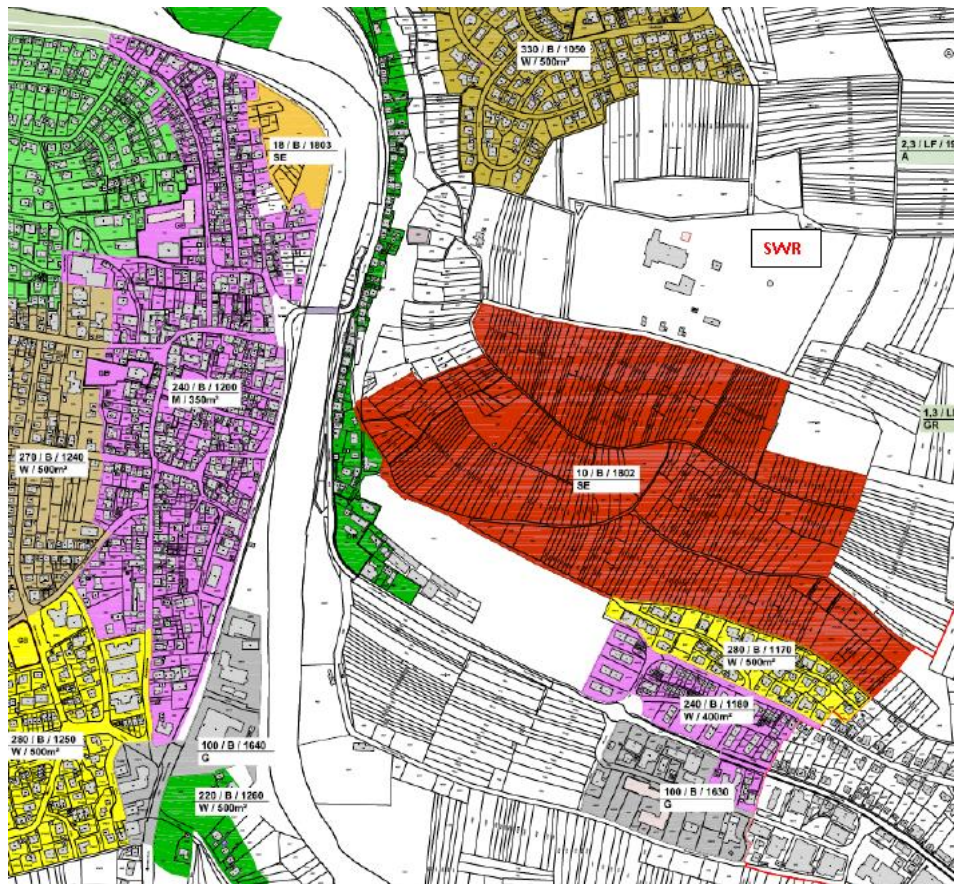
Das Hauptgrundstück ist Standort eines MW-Sendemastes mit Gebäuden für Verwaltung und Technik; Größe dies Flurstücks: 7,3466 ha. Weitere Flurstücke kleinerer und mittlerer Größe sind ebenfalls Im Besitz des SWR und werden u. a. für die Gründung der Abspannungen zur Stabilisierung des Sendemastes benötigt.



Hauptgrundstück des Senders



Haupt- und Nebengrundstücke des SWR



Bodenrichtwertkarte mit Zonen unterschiedlicher Nutzung – Stichtag 01.01.2019  
Nutzungsarten s. folgende Tabelle

**Bodenrichtwerte für Mühlacker**

**Ausweisungen / Zonen**

nähere Umgebung / Zone	gemessen im geo-Portal - Luftlinie Entfernung zum SWR-Standort	Nutzungsart gem. BRW-Karte	BRW zum 01.01.2019
Zone 1630	südlich - 580 m	Gewerbe	100 €/m <sup>2</sup>
Zone 1640	südwestlich - 625 m	Gewerbe	100 €/m <sup>2</sup>
Zone 1050	nördlich - 140 m	Wohnen	330 €/m <sup>2</sup>
Zone 1200	westlich - 400 m	Wohnen	240 €/m <sup>2</sup>
Zone 1170	südlich - 400 m	Wohnen	280 €/m <sup>2</sup>
Zone 1180	südlich - 500 m	Wohnen	240 €/m <sup>2</sup>
Zone 1802	südlich, direkt anschließend	Erholung	10 €/m <sup>2</sup>
Zone 1901	nördlich, direkt anschließend	Ackerland	2,30 €/m <sup>2</sup>
Zone 1904	östlich, direkt anschließend	Grünland	1,30 €/m <sup>2</sup>

weitere Umgebung / Zone	Entfernung zum SWR-Standort	Nutzungsart gem. BRW-Karte	BRW zum 01.01.2019
Zone 1060	nördlich - 430 m	Mischgebiet	320 €/m <sup>2</sup>
Zone 1110	nordwestlich - 300 m	Mischgebiet	220 €/m <sup>2</sup>
Zone 1040	nördlich - 560 m	Mischgebiet	220 €/m <sup>2</sup>
Zone 1000	nordwestlich - 660 m	Kerngebiet	470 €/m <sup>2</sup>
Zone 1030	nördlich - 660 m	Wohngebiet	380 €/m <sup>2</sup>

Das SWR-Gelände ist benachbart zu Zonen 1050, 1110 und 1802 und zu Acker- und Grünflächen (1901 und 1904). Bei Ausweisung als Baugelände würden die Zonen 1050 und 1802 eine Flächenlücke schließen.

Auflistung der Bodenrichtwerte in der Umgebung zum Stichtag 01.01.2019

## Ermittlungsergebnis

Die Bewertung des Bodenwerts im Außenbereich wird im Kommentar von Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 8. Ausgabe 2017 – Bundesanzeiger Verlag) ausführlich in mehreren Abschnitten erörtert.

Es ist zunächst davon auszugehen, dass der Sender mit dem Gebäudeensemble mindestens ein zulässiges Vorhaben mit wenigstens Bestandsschutz darstellt, im Sinne des BauGB sogar als privilegiertes Vorhaben entstanden ist. Weiterhin ist bei Analyse des Ortsrandes festzustellen, dass **das SWR-Hauptgrundstück als Lücke zwischen Wohngebieten und Freizeitgelände** zu sehen ist, also mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne die Nutzung Sender als Ortsrandabrundung eine Umwidmung als Bauland (Wohnen etc.) erfahren hätte.

Zur Bewertung (s. Kleiber, Rdn. 244 und 244., 5.4.3 Bodenwertermittlung):

„Im Schrifttum werden **Bodenpreise** angegeben, die sich zwischen dem 2-fachen (bei hohen Preisen landwirtschaftlicher Grundstücke) bis 3-fachen Ackerlandwert und bis zu 60% des Bodenwerts für vergleichbare Grundstücke in Ortslage liegen, wobei dann schon die Bodenpreise des nächsten Ortsrandes heranzuziehen sind.“

Für die Vergleichbarkeit ist Art und Maß der künftigen Nutzung mit vergleichbaren Nutzungen heranzuziehen. Im konkreten Fall ist die Ortsrandlage maßgeblich, also mindestens Gewerbegebiet in Ortsrandlage.

Für entsprechende Gewerbegebiete sind zum Stichtag 01.01.2019 mindestens 100 €/m<sup>2</sup> in vergleichbarer Lage festzustellen. Basiswert für das Kerngrundstück wären also 100 €/m<sup>2</sup> x 60 % = 60 €/m<sup>2</sup>. Als hochwertig genutzte Fläche sind beim Hauptgrundstück ca. 60 % anzusetzen, also : 73.466 m<sup>2</sup> x 0,6 x 60 €/m<sup>2</sup> = 2.644.766,- €, rd. 2,6 Mio €. Für Restflächen **in Ortsrandlage** können dann Acker- und Grünlandflächen mit dem Multiplikator 2 bis 3 herangezogen werden.



Dipl.-Ing. Helfried Blühdorn

Von der IHK Karlsruhe  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verbandssachverständiger · BDGS · Bausachverständiger

Architekt · VDA · AK B-W