

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines unbebauten Inselgrundstücks**



Bewertungsobjekt:

**Gartenstraße 25
39576 Hansestadt Stendal/OT Möringen
Blatt 418, lfd. Nr. 2
von Möringen**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 22/23

Aktenzeichen:

234915B

Ausführender Gutachter:

Herr Heiko Wilke
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
(Reg.-Nr. S 1011-68)



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	1
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	5
4.1.3	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	5
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	8
5	<i>Verkehrswertermittlung</i>	10
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	10
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	10
5.2	Bodenwertermittlung	11
5.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	11
5.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	11
5.2.3	Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück	11
5.3	Vergleichswertermittlung	12
5.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	12
5.3.2	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsgrundstück	13
6	<i>Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts</i>	14
6.1	Zusätzliche Angaben	14
6.2	Verkehrswertschätzung	15
7	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	16



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des Grundstücks:	Gartenstraße 25, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 418 von Möringen.
Objektart:	Ein unbebautes Inselgrundstück in zentraler Lage von Möringen, das von seinen zwei Nachbargrundstücken umschlossen ist und keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße besitzt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	15. September 2023 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungstichtag:	07. Dezember 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	07. Dezember 2022 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines mit unbebauten Inselgrundstücks,
in 39576 Stendal/OT Möringen, Gartenstraße 25,
wird zum Stichtag 07.12.2023
geschätzt mit**

rd. 110,00 €

(in Worten: einhundertzehn Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten, zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:	<p>Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.</p> <p><i>Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.</i></p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 07.12.2023 durchgeführt. An ihr nahmen der Eigentümer des Grundstücks sowie der Sachverständigen selbst teil.</p> <p>Der Zutritt auf das Grundstück wurde durch den anwesenden Eigentümer gestattet. Er konnte den Sachverständigen aber nicht zum Bewertungsgrundstück begleiten. Das Bewertungsobjekt wurden betreten und die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.</p>
Besonderheit dieser Wertermittlung:	<p>Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um die lfd. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis. Der lfd. Nr. 1 der Grundstücke ist ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren anhängig. Gem. § 63 Abs. 1, Satz 1 ZVG sind mehrere zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten. Wenn die Grundstücke, „mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind“, können sie gem. § 63 Abs. 1 Satz 2 „auch gemeinsam ausgebaut werden“. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Aus diesem Grund erfolgt die vorliegende Wertermittlung unabhängig von dem Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis.</p> <p>Das hier zu bewertende Grundstück befindet sich in einer sogenannten „Insel-lage“, weil es von seinen beiden Nachbargrundstücken vollständig umschlossen wird. Es ist nur nach Überquerung eines dieser beiden Nachbargrundstücke erreichbar. Sollte es nicht vom Eigentümer des südlichen Nachbargrundstücks oder einem Ersteigerer des nördlichen Nachbargrundstücks (7 K 19/23) erworben werden, macht sich die Vereinbarung eines (Not-)Wegerechts notwendig. Gemäß Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB stellt der o.g. Verkehrswert auf diese Situation, „ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ ab. (Wert für Jedermann und nicht ausschließlich für die beiden benachbarten Grundstückseigentümer).</p>

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 18.12.2023 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie aus der Liegenschaftskarte vom 29.11.2023 mit Aktualitätsstand vom 09.10.2023.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 418 von Möringen des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 13.09.2023, zuletzt geändert am 05.06.2023.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal vom 27.11.2023.
- /U5/ Auskunft des Planungsamts der Hansestadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Auskünfte des Eigentümers im Ortstermin.



Verwendete Literatur:

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- /L4/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L5/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Dezember 2023.
- /L6/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I, S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).
- /L7/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013.
- /L8/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Dezember 2023) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L9/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Das Grundstück ist unbebaut.
Gemarkung:	Möringen
Lage:	39576 Stendal/OT Möringen, Gartenstraße 25
Blatt:	418; lfd. Nr. 2
Flur:	2
Flurstück:	1060/200
Grundstücksgröße:	150 m ²

Hier wurden die Basisdaten der im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vermerkten Grundstücksgröße verwendet. Es ist nicht genau festzustellen, ob die katastermäßig vorgegebenen Grenzen, mit denen der Realität übereinstimmen. Die genaue Feststellung dieses Sachverhaltes kann nur der Gegenstand einer amtlichen Vermessung sein. Insofern ist die in diesem Gutachten durchgeführte Bodenwertermittlung als vorläufig zu betrachten. Bei Veränderung der Grundstücksgröße wäre die Überarbeitung dieses Gutachtens anhand der neuen Vermessungsdaten zwingend erforderlich.

4.1.1 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch von Möringen beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
	a) Gemarkung	c) Wirtschaftsart und Lage		m ²
	b) Flur Flurstück			
2	Möringen 2	1060/200	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Gartenstraße 25	150

Abteilung II: lfd. Nr. 2¹: 3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 22/23); eingetragen am 05.06.2023.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

4.1.2 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

Das in Abt. II des Grundbuchs aufgeführte Recht ist verfahrensimmanent und hat keinen Einfluss auf den zu schätzenden Verkehrswert.

4.1.3 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Planungsamts der Hansestadt Stendal wird davon ausgegangen, dass keine eingetragenen oder nicht eingetragenen Lasten (z.B. schädliche Bodenveränderungen) und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Lt. Auskunft der Planungsamts der Hansestadt Stendal ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben der Planungsamts der Hansestadt Stendal liegt das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder städtebaulichen Sanierungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Wirkungsbereich verschiedener, auch überterritorialer Ortsatzungen. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt. (Vgl. auch https://www.stendal.de/de/satzungen)

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut Angaben des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal /U4/ wurden für das Bewertungsgrundstück <u>keine Baulasten</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen der Planungsamts der Hansestadt Stendal und eigenen Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück nicht denkmalgeschützt. (Vgl. https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Ca. 150 m ² Grün-/Gartenland, vergleichbar mit sogenanntem „Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken“.
--	---



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Möringen ist ein Ortsteil der gleichnamigen Ortschaft der Hansestadt Stendal im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Nachbarorte sind Klein Möringen im Nordwesten, Schönhof im Norden, Warburg und Stendal im Osten, Tornau und Döbbelin im Südosten, der Bahnhof Möringen und Insel im Süden.

Möringen, ein Straßendorf mit Kirche, das frühere Groß Möringen, liegt etwa 8 Kilometer westlich der Kernstadt von Stendal in der Altmark. Südlich des Dorfes strömt die Uchte nach Osten. Das Gelände um Möringen ist leicht hügelig und steigt nördlich und südlich der Uchte allmählich um rund 15 Meter an.

Bis zum 31. Dezember 2009 war Möringen eine selbstständige Gemeinde mit dem zugehörigen Ortsteil Klein Möringen. Durch einen Gebietsänderungsvertrag beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Möringen am 22. Juni 2009, dass die Gemeinde Möringen in die Stadt Stendal eingemeindet wird. Nach der Eingemeindung der bisher selbstständigen Gemeinde Möringen wurden Möringen und Klein Möringen Ortsteile der Stadt Stendal. Die eingemeindete Gemeinde Möringen und künftigen Ortsteile Möringen und Klein Möringen wurden zur Ortschaft der aufnehmenden Stadt Stendal.

Zwei Kilometer südlich von Möringen führt die Bundesstraße 188 (Burgdorf – Wolfsburg – Stendal – Rathenow) vorbei. Es verkehren Linienbusse und Rufbusse von stendalbus. Der Möringer Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Hannover–Stendal–Berlin und wird meist im Stundentakt von Regionalbahnen der Abellio Rail Mitteldeutschland (Linie RB 35) in Richtung Stendal und Wolfsburg mit Zügen der Baureihe Alstom Coradia LINT bedient. Unweit des Nachbarortes Klein Möringen befindet sich zudem der Haltepunkt Steinfeld (b Stendal) an der Strecke Stendal–Salzwedel.

(auszugsweise nach Internetrecherche).

Eine besondere wirtschaftliche, touristische oder kulturelle Prägung kann Möringen noch nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbe Zwecken in Möringen niederzulassen, muss eher als zurückhaltend eingeschätzt werden. Diese Einschätzung wird durch das relativ niedrige Bodenrichtwertniveau von nur 16,00 €/m² erhärtet.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Möringen; ca. 556 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2022), relativ konstant.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Straßenverbindung lt. Google Maps)	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none">• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 68 km,• zur Kreisstadt Stendal ca. 13 km,• nach Rathenow ca. 47 km, nach Gardelegen ca. 28 km,• nach Osterburg ca. 44 km, nach Insel ca. 4 km,• nach Nahrstedt ca. 3 km, nach Steinfeld ca. 5 km.
Bundesstraßen:	B 188, ca. 2 km südlich.
Autobahnzufahrt:	A 2 südlich bei Magdeburg sowie A 14 bei Lüderitz (in naher Zukunft mit Anschlussstellen bei Stendal oder Osterburg)
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bahnhof unweit südlich von Möringen. Bushaltestelle im Ort vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage:	Für Dorflagen mittlere Wohn- und Geschäftslage.
Art der Bebauung in der Straße:	Überwiegend 1-geschossige Einfamilienhäuser in offener Bebauung.
Innerörtliche Lage:	In zentraler Ortslage von Möringen.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Durch die relativ geringe Entfernung zur Kreisstadt Stendal ist eine Vollversorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentlichen Einrichtungen ausreichend gewährleistet.



Straßenart und Straßenausbau:	Die „Gartenstraße“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche mit einem Granitkopfsteinpflaster befestigt ist. Der Belag wurde augenscheinlich vor nicht allzu langer Zeit saniert und ist in einem guten Zustand. Die Straße ist mit beidseitigen Borden, Bürgersteigen und einer Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Gehwege sind mit Betonverbundpflaster befestigt. Das Parken ist nahe des Bewertungsobjekts am Straßenrand möglich.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den vorliegenden Informationen ist das Grundstück an keine mediale öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i. V. m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: (Vgl. Anlage 3)	Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist östlich und nördlich durch die dortigen Nebengebäude grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt jedoch vermuten, dass derartige Überbauungen nicht oder nur in äußerst geringem Maße bestehen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteeinfluss als so gering zu erwarten, dass er im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.
Besonderheit:	Aufgrund seiner sehr geringen Dimensionen (ca. 7,5 m x ca. 20,0 m) und der in der prägenden Lage vorherrschenden offenen Bauweise, ist das Bewertungsgrundstück defacto nicht mit einem Hauptgebäude (z.B. Wohngebäude) bebaubar. Die einzig genehmigungsfähig vorstellbare Bebauungsmöglichkeit besteht in der Errichtung von Nebengebäuden.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist am Stichtag unbebaut. Es ist lediglich mit Nebengebäuden bebaubar und ansonsten nur als Grün- bzw. Gartenfläche nutzbar. Es mit Gestrüpp, Büschen, vereinzelt Bäumen und Wild-



wuchs bestanden. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem einige Trümmerteile der nördlich angrenzenden Scheune des Nachbargrundstücks (vgl. 7 K 19/23). Das Grundstück ist südlich durch den Zaun des dortigen Nachbargrundstücks begrenzt. Ansonsten sind keine Einfriedungen vorhanden.

Für die nachfolgende Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine Fortsetzung der vorgefundenen unbebauten Gartennutzung unterstellt, weil zumindest fiktiv davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.

Von immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



5 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i.S. § 194 BauGB) eines unbebauten Inselgrundstücks, in 39576 Stendal/OT Möringen, Gartenstraße 25, zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Möringen	418	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Möringen	2	1060/200	150 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren; vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



5.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für das lediglich mit Nebengebäuden bebaubare Bewertungsgrundstück ist der Verkehrswert nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung ihrer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind im Verfahren evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **16,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Ca. 1.000 m ² (sachverständig als Richtwertgröße aus der Richtwertzone abgeleitet).

5.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.12.2023
Entwicklungsstufe	=	sogen. Hinterland/Garten von Wohngrundstücken
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	150 m ²

5.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2022. Im Zeitraum um den Stichtag des Bodenrichtwerts war insbesondere in den Ballungsräumen eine allgemein starke Dynamik der Kaufpreise zu beobachten. Diese Entwicklung wurde jedoch, vermutlich durch die Anhebung des Leitzinses und die allgemein komplizierte Wirtschaftssituation im Zeitraum unmittelbar vor dem Bewertungsstichtag, wieder abgeschwächt. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird daher nicht vorgenommen, weil auf Grundlage der zurückliegenden Bodenwertentwicklung anzunehmen ist, dass zwischen den Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.



Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Gutachterausschüsse von Landkreisen mit vergleichbaren Wertverhältnissen empfehlen zur Bewertung von sog. „Hinterlandbodenwerten“ eine Orientierung an den Vorderlandbodenwerten von baureifen Grundstücken. In ihren Grundstücksmarktberichten wurde ausgewertet, dass für lediglich mit Nebengebäuden bebaute/bebaubare und ansonsten nur als Grün- bzw. Gartenflächen genutzte (nutzbare) Hinterlandflächen von bebaubaren Grundstücken ein Bodenwert in Höhe von 40 % bis 60 % des für das Vorderland geltenden Bodenrichtwerts angemessen ist.

Diese vorstehend genannten Nutzungseinschränkungen treffen so auch auf das Bewertungsgrundstück zu. Allerdings ist das Bewertungsgrundstück bei einem Erwerb durch einen Dritten (nicht Eigentümer der umschließenden Nachbargrundstücke) nicht das „Hinterland“ seines bebauten/bebaubaren Vorderlandgrundstücks. Aus diesem Grund orientiert sich der Sachverständige bei seinem Wertansatz von 15 % (**Faktor 0,15**) noch unterhalb der für Hinterlandbodenwerte empfohlenen Spanne.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	16,00 €/m ²	
Anpassung:	16,00 €/m ² x 0,15 _{Entwicklungsstufe}	= 2,40 €/m ²
Bewertungsgrundstück:	2,40 €/m ² x 150 m ² _{Fläche}	= <u>360,00 €</u>

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 07.12.2023
auf rd. 360,00 € geschätzt.**

5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Nebengebäude, Außenanlagen oder besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG) (z.B. Freilegungskosten und Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Nebengebäude vorhanden.

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. Diesbezüglich wertrelevante Außenanlagen wurden bei dem Bewertungsgrundstück nicht festgestellt. Das Grundstück macht am Stichtag einen vernachlässigten und ungepflegten Eindruck. Es sind Maßnahmen zur Revitalisierung des Grundstücks notwendig.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise festgestellt, die einen nachhaltigen Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen. In vorliegender Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass solche Veränderungen nicht vorliegen. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

Marktanpassung

Da der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks bereits aus Marktanalysen abgeleitet wurde, es sich folglich bereits um Daten des Immobilienmarktes handelt, kann auf weitere **Marktzu- oder Abschläge verzichtet** werden.

Unter den **besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen** versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Diesbezügliche, **wertrelevante Merkmale sind im Investitionswert zur Revitalisierung der Außenanlagen zu sehen. Dieser Wert wird pauschal auf ca. 250,00 € geschätzt.**

Pachtrechte

Das Bewertungsgrundstück weder vermietet noch verpachtet.



Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist das Bewertungsgrundstück unmittelbar nutzbar. Es ist **nicht mit außerordentlichen, den Verkehrswert wertbeeinflussenden Wartezeiten** zu rechnen.

5.3.2 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Bodenwert		360,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	360,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	360,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	-	250,00 €
Vergleichswert	=	<u>rd. 110,00 €</u>



6 Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts

6.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Grundstück wird am Stichtag von seinem Eigentümer selbst genutzt und ist weder vermietet noch verpachtet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände sind nicht vorhanden.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Grundstück ist unbebaut.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal /U4/ wurden für das Bewertungsgrundstück <u>keine Baulasten</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
h.	<u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u> Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.
i.	<u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u> Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
j.	<u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u> Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist östlich und nördlich durch die dortigen Nebengebäude grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt jedoch vermuten, dass derartige Überbauungen nicht oder nur in äußerst geringem Maße bestehen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteeinfluss als so gering zu erwarten, dass er im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.



6.2 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **vorläufige Verkehrswert (Vergleichswert) des Grundstücks wird auf rd. 110,00 €** geschätzt. Dieser Wert kann nach Ansicht des Sachverständigen als plausibel angehalten werden und bedarf keiner weiteren Korrektur.

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines mit unbebauten Inselgrundstücks,
in 39576 Stendal/OT Möringen, Gartenstraße 25,
wird zum Stichtag 07.12.2023
geschätzt mit**

rd. 110,00 €
(in Worten: einhundertzehn Euro)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch, ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen oder des Auftraggebers gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Im Falle von wettbewerbsrechtlichen, urheberrechtlichen oder ähnlichen Problemen, bitte ich zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreite und Kosten bereits im Vorfeld Kontakt mit mir aufzunehmen. Ich garantiere, dass zu Recht beanstandete Passagen unverzüglich entfernt werden, ohne dass von Ihrer Seite die Einschaltung eines Rechtsbeistandes erforderlich ist. Die Kostennote einer anwaltlichen Abmahnung ohne vorhergehende Kontaktaufnahme mit mir wird im Sinne der Schadensminderungspflicht als unbegründet zurückgewiesen und gegebenenfalls Gegenklage wegen Verletzung vorgenannter Bestimmungen erhoben.

Magdeburg, den 22. Dezember 2023

Heiko Wilke
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
(Reg.-Nr. S 1011-68)



7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
- Anlage 4: Fotodokumentation

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**

Integriertes Geobasisprodukt
Darstellung 1:1000
LK mit Orthophoto
Erstellt am 29.11.2023
Aktualität der Daten: 09.10.2023

Flurstück: 1056/200 u.a.
Flur: 2
Gemarkung: Möringen

Gemeinde: Stendal, Hansestadt
Kreis: Stendal



5830358
LVermGeo 891a
Stand 08/12

Maßstab: 1:1000 Meter

Ihr Zeichen: D91-18477-2023

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertmittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de



Anlage 4: Fotodokumentation



1

Blick von der Mitte des Grundstücks nach Osten



2

Blick von West nach Ost über das Grundstück



3

Gestrüpp an der östlichen Grundstücksgrenze



4

Blick von Ost nach West über das Grundstück