

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!**



## ANTON IMMOBILIENBEWERTUNG

Sandra Anton Dipl. Ing. (FH) - M. Sc. Immobilienbewertung  
von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt öffentlich bestellte  
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Monika Anton Dipl. Ing. (FH)  
von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt öffentlich bestellte  
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

06869 Coswig (Anhalt), Friederikenstraße 22  
Telefon: 034903 63396  
E-Mail: [info@anton-immobilienbewertung.de](mailto:info@anton-immobilienbewertung.de)  
Internet: [www.anton-immobilienbewertung.de](http://www.anton-immobilienbewertung.de)

# Verkehrswertgutachten

über den unbebauten Grundbesitz

in: **06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna, Feldlage**

Art: **Landwirtschaftsflächen**



## Verkehrswert

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **04. September 2025**

**Aufstellung siehe Seite 3**

(Zubehör nach § 97 BGB: ohne)

**Geschäftszeichen:**

**13 K 13/25**

06888 Lutherstadt Wittenberg  
OT Seegrehna, Feldlage

Ausfertigung 5 von 5  
Das Gutachten enthält 57 Seiten inkl. Anlagen.  
AZ: 2025 / 088 -an

**Zusammenstellung wertrelevanter Daten** (Angaben gemäß Punkte 1 bis 10 des Gutachtens)**betreffend Grundbesitz GB Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr. 28 bis 34 BV**

Lagebezeichnung des Grundstücks	stimmt mit dem Grundbuch überein
Pächter gemäß § 57 ZVG	vorhanden → siehe Anmerkung im gesonderten Anschreiben
WEG – Verwalter	kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird durch den Pächter geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden (siehe Punkt 2)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht möglich, da Landwirtschaftsflächen
<b>Bonität:</b>	<b>lfd. Nr.28: Ackerland A 31, Grünland Gr 50</b> <b>lfd. Nr.29: Grünland Gr 50</b> <b>lfd. Nr.30: Ackerland A 31, Grünland Gr 50</b> <b>lfd. Nr.31: Ackerland A 68</b> <b>lfd. Nr.32: Ackerland A 43</b> <b>lfd. Nr.33: Ackerland A 43</b> <b>lfd. Nr.34: Ackerland A 52 und A 59</b>
Baulasten, bauordnungsbehördliche Beanstandungen	ohne
Nutzungsbeschränkungen	Lage außerhalb von Schutzgebieten ggf. Belange gemäß §§30, 39 und 44 BNatSchG beachten  lfd. Nr.34 BV: wie vor und am östlichen Rand ein Stück Sumpf, welcher nach Parag. 30 Abs.2 Nr.2 BundNatSchG geschützt ist
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	lfd. Nr.30 BV: Abt. II/Nr.8 _ Brunnenbenutzungsrecht übertragen am 23.09.1908 und 04.01.2000; → Ausführungen siehe Punkt 3.2.1
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	ohne
Öffentliche Lasten n.KAG/ § 127 BauGB/§ 154 BauGB	keine
Alllasten	nicht im Alllastenkataster geführt

Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß <b>Punkte 4 bis 10</b>	Es handelt sich um sieben Grundstücke, bestehend aus jeweils 1 Flurstück.

### Aufstellung der Verkehrswerte – Grundbesitz insgesamt

Grundstück	Verkehrswerte
Grundbuch Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr. 28 BV	5.000,00 €
Grundbuch Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr. 29 BV	180,00 €
Grundbuch Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr. 30 BV	17.700,00 €
Grundbuch Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr. 31 BV	20,00 €
Grundbuch Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr. 32 BV	6.300,00 €
Grundbuch Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr. 33 BV	12.000,00 €
Grundbuch Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr. 34 BV	14.100,00 €
Σ der Verkehrswerte bei Gesamtausgebot	<b>55.300,00 €</b>

Zur wirtschaftlichen Einheit der Grundstücke lfd. Nr. 28, 29 und 30 BV sowie lfd. Nr. 31 und 32 BV  
 → siehe Ausführungen unter Punkte 3.1. und 11

## Inhaltsverzeichnis

Seite

	Deckblatt, Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
	Inhaltsverzeichnis	
<b>1</b>	<b>Allgemeines und Vorbemerkungen .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften .....</b>	<b>8</b>
2.1	Standort .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Beschaffenheit .....	9
2.4	Erschließungszustand .....	9
2.5	Privatrechtliche Situation .....	10
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation .....	10
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Vorbemerkung zur Berechnung .....</b>	<b>12</b>
3.1	Grundbesitz .....	12
3.2	Privat-rechtlichen Gegebenheiten .....	13
3.2.1	Abteilung II / Nr.8 .....	13
3.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	13
3.4	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung bezogen auf die Punkte 4.2 bis 10.2 .....	14
3.4.1	Bodenrichtwerte .....	14
3.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	15
3.5	Vergleichswertermittlung bezogen auf die Punkte 4.3 bis 13. ....	16
3.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Vergleichswertermittlung .....	16
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 28 BV .....</b>	<b>17</b>
4.1	Beschreibung des Grundstücks .....	17
4.2	Bodenwertermittlung .....	17
4.2.1	Bewertungsteilbereich I _ Nutzungsart Ackerland .....	17
4.2.2	Bewertungsteilbereich II _ Nutzungsart Sumpf / Fließgewässer und Weg .....	18
4.3	Gesamtbodenwert .....	19
4.4	Vergleichswertermittlung .....	19
4.5	Verkehrswert _ Grundstück lfd. Nr. 28 BV .....	19
<b>5</b>	<b>Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 29 BV .....</b>	<b>21</b>
5.1	Beschreibung des Grundstücks .....	21
5.2	Bodenwertermittlung .....	21
5.3	Vergleichswertermittlung .....	22
5.4	Verkehrswert _ Grundstück lfd. Nr. 29 BV .....	22

<b>6</b>	<b>Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 30 BV</b> .....	<b>23</b>
6.1	Beschreibung des Grundstücks .....	23
6.2	Bodenwertermittlung .....	23
6.2.1	Bewertungsteilbereich I _ Nutzungsart Ackerland .....	23
6.2.2	Bewertungsteilbereich II _ Nutzungsart Sumpf / Fließgewässer und Weg.....	24
6.3	Gesamtbodenwert .....	24
6.4	Vergleichswertermittlung.....	25
6.5	Verkehrswert _ Grundstück lfd. Nr. 30 BV.....	25
<b>7</b>	<b>Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 31 BV</b> .....	<b>26</b>
7.1	Beschreibung des Grundstücks .....	26
7.2	Bodenwertermittlung .....	26
7.3	Vergleichswertermittlung.....	27
7.4	Verkehrswert _ Grundstück lfd. Nr. 31 BV.....	27
<b>8</b>	<b>Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 32 BV</b> .....	<b>29</b>
8.1	Beschreibung des Grundstücks .....	29
8.2	Bodenwertermittlung .....	29
8.3	Vergleichswertermittlung.....	30
8.4	Verkehrswert _ Grundstück lfd. Nr. 32 BV.....	31
<b>9</b>	<b>Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 33 BV</b> .....	<b>32</b>
9.1	Beschreibung des Grundstücks .....	32
9.2	Bodenwertermittlung .....	32
9.3	Vergleichswertermittlung.....	33
9.4	Verkehrswert _ Grundstück lfd. Nr. 33 BV.....	34
<b>10</b>	<b>Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 34 BV</b> .....	<b>35</b>
10.1	Beschreibung des Grundstücks .....	35
10.2	Bodenwertermittlung .....	35
10.3	Vergleichswertermittlung.....	36
10.4	Verkehrswert _ Grundstück lfd. Nr. 34 BV.....	37
<b>11</b>	<b>Verkehrswertermittlung für die wirtschaftliche Einheit</b> .....	<b>38</b>
<b>12</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b> .....	<b>41</b>
<b>13</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>42</b>

## 1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Seegrehna Blatt 250 unter laufenden Nummern 28 bis 34 BV eingetragenen Grundbesitz

Geschäfts - Nr.: **13 K 13/ 25**

Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den unbebauten Grundbesitz in:

**06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna, Feldlage**

Grundbuch:	<b>von Seegrehna</b>
Grundbuch-Blatt: <sup>1</sup>	<b>250</b>
Gemarkung:	<b>Seegrehna</b>

Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr.28	lfd. Nr.29	lfd. Nr.30	lfd. Nr.31
Flur:	1	1	1	1
Flurstück:	380	381	384	560
Größe [m <sup>2</sup> ]	5.844	710	19.308	34

Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr.32	lfd. Nr.33	lfd. Nr.34
Flur:	1	18	22
Flurstück:	561	10	22/1
Größe [m <sup>2</sup> ]	6.002	12.015	11.337

Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 7.1 bis 7.5 der Eintragungen in Erben- und Untererbengemeinschaft
Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Wittenberg - Vollstreckungsgericht - Dessauer Straße 291, 06886 Lutherstadt Wittenberg</b>
Zweck des Wertgutachtens:	<b>Zwangsversteigerung des Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft</b>
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin zur Besichtigung des Grundbesitzes wurde auf Donnerstag, den 04.09.2025 anberaumt. Über den Ortstermin wurden die Beteiligten von der Sachverständigen schriftlich und mit angemessener Frist informiert.

<sup>1</sup> Ausdruck vom 31.07.2025 (nicht beglaubigt), letzte Änderung am 06.05.2025.

Teilnehmer:	für die Antragsteller:	-----
	für die Antragsgegner:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	für die Sachverständige:	Frau Monika Anton, Herr Horst Anton als Mitarbeiter
Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung	
	Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt i.V.m. Veröffentlichungen 04/2025, 06/2025	
Anfragen und Einsicht in <sup>2</sup> :	<b>Liegenschaftsbuch</b> für die Handakte Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	
	<b>Liegenschaftskarte</b> – Berechtigung von Mehrausfertigungen Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	
	<b>Bodenrichtwertkarte</b> Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz	
	<b>Stadtplan</b> on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 03591468_RFALK_	
	<b>Baulasten, bauordnungsbehördliche Beschränkungen und Baugenehmigungen sowie Denkmalrechtliche Gegebenheiten</b> Untere Bauaufsichts- und Denkmalbehörde Landkreis Wittenberg	
	<b>Belange von Geologie und Bergewesen</b> Landesamt für Geologie und Bergewesen Sachsen-Anhalt	
	<b>Altlasten und naturschutzrechtlich Belange</b> Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde Landkreis Wittenberg	
	<b>Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten</b> Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht Lutherstadt Wittenberg	
	<b>Grundbuch, Grundbuchamt</b>	
zum Wertermittlungsstichtag:	<b>04. September 2025</b> <sup>3</sup>	
Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 12	

<sup>2</sup> Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor; es wurden überwiegend die Anfragen aus dem Jahr 2021 verwendet. Veränderungen öffentlich-rechtlicher Art sind nicht zu vermuten. Für das neu gebildete Grundstück lfd. Nr.9 BV wurde das Auskunftersuchen an das Stadtplanungsamt aktuell angefragt.

<sup>3</sup> Der **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht – gemäß 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) entspricht dem **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich der für die Berechnung maßgebliche Grundstückszustand bezieht – gemäß § 2 Abs. 5 Nr.1 ImmoWertV2021).

## 2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

### 2.1 Standort

Makrolage:	im östlichen Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	circa 100 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg
	circa 6 km südwestlich der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg
Verkehrsanbindung:	durch Bundesstraße 2 (Berlin – Leipzig) und L 131
	Autobahnanschlussstellen zur A 9, Berlin-Nürnberg: Auffahrten Vockerode oder Dessau-Ost, ca. 20 km
Ort:	Kreisstadt als historische Lutherstadt Ausgangspunkt der Reformation dörfliche Gemeinde als OT der Lutherstadt Wittenberg; circa 10 km südwestlich
Einwohnerzahl:	Lutherstadt Wittenberg insgesamt: ca. 44.250 (Stand 31.12.2024) davon im OT rd. 795
Mikrolage <sup>4</sup> :	Randlage; außerhalb der Gemeinde
Straßenart:	Anlieger- und Feldwege
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle im OT vorhanden
	nächster Bahnhof in Lutherstadt Wittenberg circa 8 km entfernt
Versorgungsmöglichkeiten:	fußläufig nicht erreichbar; nächste Möglichkeit in Pratau oder Bergwitz, circa 6 – 7 km entfernt
soziale Infrastruktur:	Kindergarten im OT und Schulen in angrenzenden Ortsteilen, in Bergwitz oder Lutherstadt Wittenberg
	weiterführende Schulen und Einrichtungen zur medizinischen Versorgung in Lutherstadt Wittenberg vorhanden
umliegende Bebauung/ Nutzung:	Land- und Forstwirtschaftsflächen
Immissionen:	ohne

<sup>4</sup> Siehe auch Stadtplan als Anlage zum Gutachten.

## 2.2 Gestalt und Form<sup>5</sup>

Siehe Punkte 1 und 4.1 bis 10.1 „Charakteristik“

## 2.3 Beschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	eben
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	ohne Grenzbebauungen
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar Übereinstimmung der Lage der Bebauung mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen vorhanden. Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf: durch amtliche Vermessung
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor). vermutlich kein erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet <sup>6</sup> :	nein
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

## 2.4 Erschließungszustand<sup>7</sup>

Straßenausbau/Wege:	überwiegend unbefestigt
Straßenbeleuchtung:	ohne
Ver- und Entsorgung:	ohne

<sup>5</sup> Siehe auch Liegenschaftskarten als Anlage 2 zum Gutachten.

<sup>6</sup> Laut Anfrage beim Umweltamt des Landkreises Wittenberg; Angaben i.V.m.

[www.lvwa.sachsen-anhalt.de/service/Überschwemmungsgebiete/festgesetzte](http://www.lvwa.sachsen-anhalt.de/service/Überschwemmungsgebiete/festgesetzte) Überschwemmungsgebiete; gemäß § 76 WHG.

<sup>7</sup> Neuer Ausbau.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen <sup>8</sup>	
Bestandsverzeichnis <sup>9</sup> :	ohne Eintragung
Abteilung II	II/Nr.8 der Eintragungen _ lastend auf lfd. Nr.30 BV: Brunnenbenutzungsrecht, übertragen am 23.09.1908 und 04.01.2000 <sup>10</sup>
	II/Nr.18 der Eintragungen _ lastend auf lfd. Nr.28 bis 34 BV: Insolvenzverfahren eröffnet, eingetragen am 16.09.2024
	II/Nr.19 der Eintragungen _ lastend auf lfd. Nr.28 bis 34 BV: Zwangsversteigerungsverfahren 13 K 13/25, eingetragen am 06.05.2025
Abteilung III	vorhanden <sup>11</sup>
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Schuldrechtlich: Pachtvertrag für Landwirtschaftsflächen <sup>12</sup>
	sonstige: ohne <sup>13</sup>

## 2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Baulast (belastend/ begünstigend) nach § 82 BauO LSA: ohne
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz <sup>14</sup> :	ohne
Umlegungsverfahren <sup>15</sup> :	ohne Umlegungsvermerk in Abt. II
Besonderes Städtebaurecht <sup>16</sup> :	ohne

<sup>8</sup> Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

<sup>9</sup> Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen.

<sup>10</sup> Ausführungen siehe Punkt 3.2.1.

<sup>11</sup> Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher hier nicht beachtet.

<sup>12</sup> Daten siehe im gesonderten Anschreiben.

<sup>13</sup> Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, unterirdische Bestände), Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten), soweit sie bestehen sollten, sind nicht genannt worden und können im Rahmen dieses Gutachtens nur berücksichtigt werden, soweit sie der Sachverständigen bekannt werden. Auf dem Grundstück sind keine Markierungen oder Zeichen unterirdischer Leitungsbestände augenscheinlich erkennbar, die darauf hinweisen, dass Leitungen oder Leitungsrechte vorhanden sind, die über den unmittelbar mit dem Grundstück bestehenden Zusammenhang hinausgehen könnten.

<sup>14</sup> Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

<sup>15</sup> Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

<sup>16</sup> Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

Naturschutz <sup>17</sup> :	Lage außerhalb von Schutzgebieten; ggf. Belange gemäß §§ 30, 39 und 44 BNatSchG beachten
	lfd. Nr.34 BV: wie vor und am östlichen Rand ein Stück Sumpf, welcher nach § 30 Abs.2 Nr.2 BundNatSchG geschützt ist
Geologie und Bergwesen:	ohne Beschränkungen
Flächennutzungsplan (FNP):	Öffentliche Bekanntmachung/Wirksamkeit: 23.08.2023
	Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche
Bebauungsplan (B-Plan):	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	nach § 35 Abs. 2 BauGB

## 2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft <sup>18</sup>
abgabenrechtlicher Zustand <sup>19</sup> :	keine Abgabepflicht zum Stichtag

## 2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	Landwirtschaftsflächen
Verpachtungssituation:	verpachtet <sup>20</sup>

<sup>17</sup> Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

<sup>18</sup> Gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

<sup>19</sup> Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021. Der abgabenrechtliche Zustand bezieht auf die Pflicht zu Entrichtung nichtsteuerlicher Abgaben nach § 127 BauGB und Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA).

<sup>20</sup> Daten des Pachtvertrages siehe gesondertes Anschreiben.

### 3 Vorbemerkung zur Berechnung

#### 3.1 Grundbesitz

Der zu bewertende Grundbesitz besteht aus insgesamt sieben eigenständigen Grundstücken. Dabei handelt es sich bei den Grundstücken der lfd. Nr. 28 bis 34 BV um unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke außerhalb der Ortslage.

##### Definition - Grundstück

Räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist (Buchungseinheit im Grundbuch). Unter diesem Begriff werden der Grund und Boden einschließlich aller mit ihm fest verbundenen Gegenstände (z.B. Gebäude) subsumiert.

Die Bewertung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes. Der Kauf eines Grundstückes im Gesamtvollstreckungsverfahren kommt nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Angebot und Nachfrage zustande. Auch der Erwerb aus einer Konkursmasse erfolgt nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Der hier erzielte Preis wird durch die Zwangslage, in der sich der Konkursverwalter befindet, meist nach unten beeinflusst. Im Sinne des § 74 Abs. 5 ZVG handelt es sich um den Grundstückswert, also um den Verkehrswert nach § 194 BGB.

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Weiterhin ist zu überprüfen, ob es sich auch um wirtschaftlich selbstständige Grundstücke handelt, oder ob eine wirtschaftliche Einheit gegeben ist. Die Beschaffenheit des zu bewertenden Grundbesitzes erfordert eine differenzierte Vorgehensweise:

Im vorliegenden Fall besteht der Grundbesitz aus sieben Grundstücken zum Teil in unterschiedlicher Lage und zum Teil zusammenhängend. Um eine wirtschaftliche Einheit zu erzielen, wäre die Vereinigung der Grundstücke erforderlich.<sup>21</sup>

Eine Zusammenlegung der Grundstücke wäre wie folgt möglich:

- Grundstücke der lfd. Nr.28 bis 30 BV
- Grundstücke der lfd. Nr.31 und 32 BV

**Fazit:** Eine gemeinsame Veräußerung der Grundstücke lfd. Nr.28 bis 34 BV mit nachfolgender, zusammenhängender Nutzung der Grundstücke wird weder sinnvoll noch wirtschaftlich sein. Denn der Markt wird dies nicht honorieren, so dass kein geldwerter Vorteil entstehen wird. Im Falle eines Gesamtausgebotes leitet sich der Verkehrswert aus der Summe der Einzelwerte ab.<sup>22</sup>

Die Berechnung der Einzelwerte wird unter den Punkten 4 bis 10 des Gutachtens dargelegt. Eine Kurzzusammenfassung erfolgt unter Punkt 11 für die Grundstücke, die ggf. gemeinsam veräußert werden können.

<sup>21</sup> Gemäß § 5 Abs. 2 GBO müssen die Grundstücke bzw. einzelne Flurstücke jedoch unmittelbar aneinander angrenzen. Dies ist durch Vorlage einer katasteramtlich beglaubigten Karte (Flurkarte) dem Grundbuchamt nachzuweisen.

<sup>22</sup> Siehe Seite 3 – Zusammenstellung werterelevanter Daten..

## 3.2 Privat-rechtlichen Gegebenheiten

### 3.2.1 Abteilung II / Nr.8

Gemäß o.g. Eintragungen (lastend auf dem Grundbesitz lfd. Nr. 30 BV) wurde ein Brunnenbenutzungsrecht<sup>23</sup> dinglich gesichert. Die Abfrage der Bewilligung erfolgte beim Grundbuchamt – Außenstelle Barby. Die Bewilligung (Kontrakt vom 16.IV.1853) liegt nicht vor. Bis zum Zeitpunkt der Gutachtensterstellung konnte der Vertrag nicht zur Verfügung gestellt werden.

Bewertung der Grunddienstbarkeit: Bei einer genauen Betrachtung kommt die Gutachterin zum Schluss, dass für das begünstigte Grundstück<sup>24</sup> kein Vorteil mehr besteht. Die Eintragung ist vermutlich veraltet. Es wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich eine an die heutige Zeit angepasste Bewirtschaftung vorgenommen wird.

**Fazit:** Aus eigenem Ermessen schätzt die Gutachterin ein, dass der Vorteil für die herrschenden Grundstücke nach § 1019 BGB weggefallen ist. Es handelt sich um ein **Erlöschungstatbestand**. Der Wert des Benutzungsrechts beträgt somit **0,00 €**.

**Es heißt:** Der für die Ausübung der Dienstbarkeit maßgebliche Umfang ist nicht von vornherein für alle Zeiten festgelegt und begrenzt. Vielmehr ist er **geänderten Verhältnissen** auf dem herrschenden Grundstück, insbesondere einer Bedarfssteigerung sowie geänderten wirtschaftlichen und technischen Bedingungen nach den Grundsätzen von Treu und Glauben anzupassen. Folgende Grundsätze (auszugsweise) wurden durch die Rechtsprechung entwickelt:

- die Bedarfssteigerung darf sich nur in den Grenzen einer der Art nach gleich bleibender Benutzung des Grundstücks bewegen
- im Bewertungsfall wäre dies aus Sicht der Gutachterin zutreffend

## 3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Daher ist es die Aufgabe des Sachverständigen, die für die konkrete Bewertungsaufgabe geeigneten Wertermittlungsverfahren auszuwählen; die Wahl ist zu begründen.<sup>25</sup>

Der Verkehrswert ist bei unbebauten Grundstücken im **Vergleichswertverfahren** und ableitend aus dem Bodenwert zu ermitteln.

---

<sup>23</sup> Übertragen am 23.09.1908 und 04.01.2000.

<sup>24</sup> Besitzer der veräußerten Scheune, Hof und Garten können nicht benannt werden.

<sup>25</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

### 3.4 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung bezogen auf die Punkte 4.2 bis 10.2

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.<sup>26</sup> Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.<sup>27</sup>

#### 3.4.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks – Ackerland

Bodenrichtwert	=	<b>1,20 €/m<sup>2</sup></b>
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Landwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
Ackerlandzahl	=	50
Größe im Durchschnitt	=	3 ha
Restpachtdauer	=	4 Jahre

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks – Grünland

Bodenrichtwert	=	<b>0,50 €/m<sup>2</sup></b>
Richtwertstichtag	=	31.12.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Landwirtschaft
Grünlandzahl	=	50
Größe im Durchschnitt_ eigene Ableitung	=	1 ha

<sup>26</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

### 3.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anpassungen an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 6 Abs.1, 4 und 5 ImmoWertV):

Die Bewertungsobjekte befinden sich in einer großflächigen Landwirtschaftsfläche.

Wertunterschiede zwischen dem Bodenrichtwert-/ Vergleichsgrundstück und dem Bewertungsobjekt sind sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- die allgemeinen Wertverhältnisse
- die Region (großräumige Lage)
- die Entfernung zum Rand der bebauten Ortslage (kleinräumige Lage)
- die Grundstücksfläche
- die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens
- die Geländeneigung

1. Gemäß § 11 Abs. 1 ImmoWertV sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Indexreihen zu berücksichtigen, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Die Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen, dass die Bodenpreisindizes für die **Ackerland- und Grünlandflächen** im Regionalbereich Nord-Ost bzw. im Land Sachsen-Anhalt marginal angestiegen sind<sup>28</sup>. Die Entwicklung sollte beobachtet werden; Auf eine Anpassung an den Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag zu verzichten. Der Faktor beträgt 1,00.

2. Auf Grund von Lagevor- oder -nachteilen infolge der Anbindung zur verkehrlichen Infrastruktur erfolgt die Anpassung an den Bodenrichtwert mittels Faktoren.

3. Art der Nutzung entspricht dem Referenzgrundstück für die Grundstücke und Teilflächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

4. Das Richtwertgrundstück für Ackerlandflächen bezieht sich auf eine durchschnittliche Ackerzahl von 50 Bodenpunkten. Das Richtwertgrundstück für Grünlandflächen bezieht sich auf eine durchschnittliche Grünlandzahl von 50 Bodenpunkten. Die Umrechnung zwischen Referenzgrundstück und Bewertungsobjekt wird mittels Umrechnungskoeffizienten vorgenommen, die aus den getätigten Kauffällen in der Region empirisch angeleitet wurden.<sup>29</sup>

5. Gemäß Auswertungen im Grundstücksmarktbericht ist ersichtlich, dass die Kauffälle im Berichtsjahr bei durchschnittlich 3 ha für Ackerland getätigt wurden. Je kleiner die Grundstücksfläche ist, desto uneffektiver ist auch die Bewirtschaftung. Die Umrechnung wird in Anlehnung an empirisch abgeleiteten Faktoren abgeleitet.<sup>30</sup>

Für Grünlandflächen liegen keine Auswertungen zu Umrechnungsfaktoren bezüglich der Größe vor.

---

<sup>28</sup> Laut Veröffentlichung vom 17.04.2025: Bodenpreisindex für Ackerland mit Anstieg von 110 auf 112-%-Punkte und Bodenpreisindex für Grünland mit Anstieg von 108 auf 109-%-Punkte.

<sup>29</sup> Laut Veröffentlichung vom 17.04.2025: Umrechnungskoeffizienten „Einfluss der Bodengüte“.

<sup>30</sup> Laut Veröffentlichung vom 17.04.2025: Umrechnungskoeffizienten „Einfluss der Flächengröße“.

6. Die Anpassung bezieht sich auf den Zuschnitt des jeweiligen Grundstücks. Das Referenzgrundstück ist lageüblich geschnitten. Die Anpassung erfolgt mittels Faktoren.

7. Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Umstände aus bestehenden Pachtverhältnissen näher untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Restpachtdauer auf den Bodenpreis auswirkt, wenn die Veräußerung mit bestehendem Pachtvertrag erfolgt. Das Referenzobjekt bezieht sich auf eine Restpachtdauer von 4 Jahren. Für die unter Punkte 4 und 10 benannten Grundstücke besteht ein Pachtvertrag mit einer Restpachtdauer von rd. 4,07 Jahren. Dies entspricht (ungefähr) dem Referenzgrundstück; die Anpassung erfolgt mittels Faktor 1,00.

8. Eine Anpassung an die sonstige Beschaffenheit des Grundstücks ist nicht erforderlich. Aus den Gründen: Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich außerhalb festgesetzter Schutzgebiete. Sie befinden sich desweiteren außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.<sup>31</sup>

### 3.5 Vergleichswertermittlung bezogen auf die Punkte 4.3 bis 13.

#### 3.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Vergleichswertermittlung

##### A. Marktanpassung

Die Marktanpassung – Vermarktungschancen/ Vermarktungsrisiken infolge der Grundstücksbeschaffenheit – ist mit der Bodenwertermittlung abgegolten.

##### B. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.<sup>32</sup>

Grundstücke ohne besondere objektspezifische Gegebenheiten:

- GB Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr.28, 29, 31 bis 34 BV

Grundstücke mit Beachtung von besonderen objektspezifischen Gegebenheiten:<sup>33</sup>

- GB Seegrehna Blatt 250 lfd. Nr.30 BV:
  - Abt.II/Nr.8: Brunnenbenutzungsrecht → gemäß Erläuterungen unter Punkt 3.2  
→ Der unbelastete Zustand ist maßgebend<sup>34</sup>

<sup>31</sup> Abgleich auf interaktive Karte des Landesportals Sachsen-Anhalt;  
<https://lwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete>.

<sup>32</sup> Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

<sup>33</sup> Ausführungen siehe Punkt 3.2.1.

<sup>34</sup> **Rechte und Belastungen:** Da die Bewertung im Zuge des Zwangsversteigerungs-verfahrens durchgeführt wird, gilt ableitend aus §§ 10, 44, 52 ZVG folgende Festsetzung:

*§ 46 Abs. 1 und 2 ImmoWertV2021 findet bezüglich Wert beeinflussender Rechte und Belastungen privatrechtlicher Art auf die Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerung keine Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich ob in Abt. II oder III des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Der Grund liegt in dem das Verfahren beherrschende Deckungsgrundsatz.*

Definition § 46 Abs. 1 und 2 ImmoWertV2021 (Einfluss von Zustandsmerkmalen in der Wertermittlung):

*Als Wert beeinflussende Rechte und Belastungen kommen solche privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, wie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, in Betracht*

## 4 Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 28 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in: 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>28</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>380</b>	<b>5.844 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1 Beschreibung des Grundstücks

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Rotkolk; nördlich von Seegrehna rd. 0,6 km bis nächstliegende Bebauung
- Tatsächliche Nutzung:  
Ackerland 5.471 m<sup>2</sup>:  $\approx$  **A 31**; Restfläche Sumpf / Fließgewässer und Weg
- Pachtvertrag:<sup>35</sup> Restpachtdauer ~ 4 Jahre

#### 4.2 Bodenwertermittlung

##### 4.2.1 Bewertungsteilbereich I \_ Nutzungsart Ackerland

#### Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert	=	<b>1,20</b>	€/m <sup>2</sup>		
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	x	1,00	1.

<sup>35</sup> Daten siehe gesondertes Anschreiben

Fortsetzung \_ Anpassung:

2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,00	2.
Entwicklungsstufe	LWS	LWS	x	1,00	
Art	Ackerland	Ackerland	x	1,00	3.
Grünlandzahl	50	31	x	0,845	4.
Größe ha	3	0,55	x	0,923	5.
Zuschnitt	lageüblich	schmal	x	0,95	6.
Pachtdauer	4 Jahre	4,07 Jahre	x	1,00	7.
Beschaffenheit	---	----	x	1,00	8.
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	0,89	€/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m <sup>2</sup>
angepasster, abgabenfreier relativer Bodenwert			=	<b>0,90</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	0,90 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	5.471,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für BT I</b>	=	<b>4.923,90 €</b>
<b>gerundet</b>	=	<b>4.924,00 €</b>

#### 4.2.2 Bewertungsteilbereich II \_ Nutzungsart Sumpf / Fließgewässer und Weg

Der unter Punkt 4.2.1 mit 0,50 €/m<sup>2</sup> definierte Bodenrichtwert für Grünland wird zunächst übernommen und entsprechend den Wert beeinflussenden Merkmalen des Bewertungsteilbereichs II angepasst. Hierbei handelt es sich um eine Wasser-, Sumpf- und Wegefläche, die in unmittelbarem Zusammenhang zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche steht. Derartige Flächen werden in aller Regel mit 50 % der beschriebenen Nutzungsart gehandelt.

Demnach:  $0,50 \text{ €/m}^2 \times 1,00^{36} \times 0,50^{37} = \mathbf{0,25 \text{ €/m}^2}$

### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	0,25 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	373,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für BT II</b>	=	<b>93,25 €</b>
<b>gerundet</b>	rd.	<b>93,00 €</b>

<sup>36</sup> Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse; siehe Punkt 3.4.2\_Fn. 1).

<sup>37</sup> Eigene Anpassung an die Nutzungsart.

### 4.3 Gesamtbodenwert

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs		Bodenwert
BT I _ Ackerland	=	4.924,00 €
BT II _ Sumpf / Fließgewässer und Weg	=	93,00 €
<b>Gesamtbodenwert</b>	=	<b>5.017,00 €</b>

### 4.4 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in § 24 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	5.017,00 €
Marktanpassung <sup>A)</sup>	×	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	5.017,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>B)</sup>	+	0,00 €
(Markt angepasster) <b>Vergleichswert</b>	=	5.017,00 €
	rd.	<b>5.000,00 €</b>

### 4.5 Verkehrswert \_ Grundstück lfd. Nr. 28 BV

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 5.000,00 €** abgeleitet.<sup>38</sup>

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>28</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>380</b>

wird ableitend aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

**5.000,00 €**

in Worten: fünftausend Euro

ermittelt.

<sup>38</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

**Erklärung:**

Das Wertermittlungsobjekt wurde besichtigt (Makrolage) und das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Baugrundgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Standfestigkeit und Altlasten vorgenommen.

Ich versichere, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachtauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten vollumfassend gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

Coswig (Anhalt), 20.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

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.

## 5 Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 29 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in: 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>29</b>

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>381</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>

#### 5.1 Beschreibung des Grundstücks

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Rotkolk; nördlich von Seegrehna rd. 0,6 km bis nächstliegende Bebauung
- Tatsächliche Nutzung: Sumpf / Fließgewässer und Weg
- Pachtvertrag:<sup>39</sup> Restpachtdauer ~ 4 Jahre

#### 5.2 Bodenwertermittlung

→ Ableitung des Bodenwerts gemäß Punkt 4.2.2: BRW 0,50 €/m<sup>2</sup> x 1,00<sup>40</sup> x 0,50<sup>41</sup> = **0,25 €/m<sup>2</sup>**

#### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	0,25 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	710,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>177,50 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>rd.</b>	<b>178,00 €</b>

<sup>39</sup> Daten siehe gesondertes Anschreiben

<sup>40</sup> Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse; siehe Punkt 3.4.2\_Fn. 1).

<sup>41</sup> Eigene Anpassung an die Nutzungsart.

### 5.3 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in § 24 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	178,00 €
Marktanpassung <sup>A)</sup>	×	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	178,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>B)</sup>	+	0,00 €
(Markt angepasster) <b>Vergleichswert</b>	=	178,00 €
	rd.	<b>180,00 €</b>

### 5.4 Verkehrswert \_ Grundstück lfd. Nr. 29 BV

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 180,00 €** abgeleitet.<sup>42</sup>

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>29</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>381</b>

wird ableitend aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 04.09.2025 mit rd.

**180,00 €**

in Worten: einhundertachzig Euro

ermittelt.

Erklärung: → analog Punkt 4.5

Coswig (Anhalt), 20.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

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.

<sup>42</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

## 6 Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 30 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in: 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>30</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>384</b>	<b>19.308 m<sup>2</sup></b>

#### 6.1 Beschreibung des Grundstücks

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Rotkolk; nördlich von Seegrehna rd. 0,6 km bis nächstliegende Bebauung
- Tatsächliche Nutzung:  
Ackerland 17.217 m<sup>2</sup>:  $\approx$  **A 31**; Restfläche Sumpf / Fließgewässer und Weg
- Pachtvertrag:<sup>43</sup> Restpachtdauer ~ 4 Jahre

#### 6.2 Bodenwertermittlung

##### 6.2.1 Bewertungsteilbereich I \_ Nutzungsart Ackerland

#### Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert	=	<b>1,20</b>	€/m <sup>2</sup>		
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	x	1,00	1.
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,00	2.
Entwicklungsstufe	LWS	LWS	x	1,00	
Art	Ackerland	Ackerland	x	1,00	3.

<sup>43</sup> Daten siehe gesondertes Anschreiben

Fortsetzung – Anpassung:					
Grünlandzahl	50	31	x	0,845	4.
Größe ha	3	1,72	x	0,963	5.
Zuschnitt	lageüblich	Dreieckförmig, ohne Auswirkung	x	1,00	6.
Pachtdauer	4 Jahre	4,07 Jahre	x	1,00	7.
Beschaffenheit	---	-----	x	1,00	8.
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	0,98	€/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m <sup>2</sup>
angepasster, abgabenfreier relativer Bodenwert			=	<b>1,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	1,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	17.217,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für BT I</b>	=	17.217,00 €
<b>gerundet</b>	=	<b>17.217,00 €</b>

### 6.2.2 Bewertungsteilbereich II \_ Nutzungsart Sumpf / Fließgewässer und Weg

→ Ableitung des Bodenwerts gemäß Punkt 4.2.2: BRW 0,50 €/m<sup>2</sup> x 1,00<sup>44</sup> x 0,50<sup>45</sup> = **0,25 €/m<sup>2</sup>**

### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	0,25 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	2.091,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für BT II</b>	=	<b>522,75 €</b>
<b>gerundet</b>	rd.	<b>523,00 €</b>

### 6.3 Gesamtbodenwert

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs		Bodenwert
BT I _ Ackerland	=	17.217,00 €
BT II _ Sumpf / Fließgewässer und Weg	=	523,00 €
<b>Gesamtbodenwert</b>	=	<b>17.740,00 €</b>

<sup>44</sup> Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse; siehe Punkt 3.4.2\_Fn. 1).

<sup>45</sup> Eigene Anpassung an die Nutzungsart.

## 6.4 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in § 24 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	17.740,00 €
Marktanpassung <sup>A)</sup>	×	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	17.740,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>B)</sup>	+	0,00 €
(Markt angepasster) <b>Vergleichswert</b>	=	17.740,00 €
	rd.	<b>17.700,00 €</b>

## 6.5 Verkehrswert \_ Grundstück lfd. Nr. 30 BV

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 17.700,00 €** abgeleitet.<sup>46</sup>

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>30</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>384</b>

wird ableitend aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 04.09.2025 mit rd.

**17.700,00 €**

in Worten: siebzehntausendsiebenhundert Euro

ermittelt.

Erklärung: → analog Punkt 4.5

Coswig (Anhalt), 20.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

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.

<sup>46</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

## 7 Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 31 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in: 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>31</b>

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>560</b>	<b>34 m<sup>2</sup></b>

#### 7.1 Beschreibung des Grundstücks

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Wüstemark; westlich von Seegrehna rd. 0,7 km bis nächstliegende Bebauung
- Lage an Feldweg und Seegrehna Graben (Hauptvorfluter); Eckbereich
- Tatsächliche Nutzung: Ackerland **☉ A 68**;
- Pachtvertrag:<sup>47</sup> Restpachtdauer ~ 4 Jahre

#### 7.2 Bodenwertermittlung

##### Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

Der unter Punkt 3.4.1 mit 1,20 €/m<sup>2</sup> definierte Bodenrichtwert für Ackerland wird zunächst übernommen und entsprechend den Wert beeinflussenden Merkmalen des Bewertungsgrundstücks angepasst. Hierbei handelt es sich zwar um eine Ackerlandfläche mit höherer Bonität, auf eine Anpassung an die Qualität wird verzichtet. Da es sich um eine sehr kleine Grundstücksfläche handelt, ist diese für Arrondierungszwecke geeignet. Somit wird ein stark begrenzter Käuferkreis Interesse bekunden. Derartige Flächen werden in aller Regel mit 50 % der beschriebenen Nutzungsart gehandelt.

Demnach:  $1,20 \text{ €/m}^2 \times 1,00^{48} \times 0,50^{49} = \mathbf{0,60 \text{ €/m}^2}$

<sup>47</sup> Daten siehe gesondertes Anschreiben

<sup>48</sup> Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse; siehe Punkt 3.4.2\_Fn. 1).

<sup>49</sup> Eigene Anpassung an die Nutzungsart.

### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	0,60 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>20,40 €</b>
<b>gerundet</b>	=	<b>20,00 €</b>

### 7.3 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in § 24 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	20,00 €
Marktanpassung <sup>A)</sup>	×	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	20,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>B)</sup>	+	0,00 €
(Markt angepasster) <b>Vergleichswert</b>	=	<b>20,00 €</b>

### 7.4 Verkehrswert \_ Grundstück lfd. Nr. 31 BV

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 20,00 €** abgeleitet.<sup>50</sup>

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>31</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>560</b>

wird ableitend aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

**20,00 €**

in Worten: zwanzig Euro

ermittelt.

<sup>50</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

Erklärung: → analog Punkt 4.5

Coswig (Anhalt), 20.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

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.

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

## 8 Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 32 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in: 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>32</b>

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>561</b>	<b>6.002 m<sup>2</sup></b>

#### 8.1 Beschreibung des Grundstücks

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Wüstemark; westlich von Seegrehna rd. 0,7 km bis nächstliegende Bebauung;
- Lage an Feldweg und Seegrehna Graben (Hauptvorfluter)
- Tatsächliche Nutzung: Ackerland  $\approx$  **A 43**
- Pachtvertrag:<sup>51</sup> Restpachtdauer ~ 4 Jahre

#### 8.2 Bodenwertermittlung

##### Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert		=	<b>1,20</b>	€/m <sup>2</sup>	
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	x	1,00	1.
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,00	2.
Entwicklungsstufe	LWS	LWS	x	1,00	
Art	Ackerland	Ackerland	x	1,00	3.

<sup>51</sup> Daten siehe gesondertes Anschreiben

Fortsetzung – Anpassung:					
Grünlandzahl	50	43	x	0,947	4.
Größe ha	3	0,60	x	0,925	5.
Zuschnitt	lageüblich	gut	x	1,00	6.
Pachtdauer	4 Jahre	4,07 Jahre	x	1,00	7.
Beschaffenheit	---	-----	x	1,00	8.
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	1,05	€/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m <sup>2</sup>
angepasster, abgabefreier relativer Bodenwert			=	<b>1,05</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	1,05 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	6.002,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	6.302,10 €
<b>gerundet</b>	=	<b>6.302,00 €</b>

### 8.3 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in § 24 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	6.302,00 €
Marktanpassung <sup>A)</sup>	x	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	6.302,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>B)</sup>	+	0,00 €
(Markt angepasster) <b>Vergleichswert</b>	=	6.302,00 €
	rd.	<b>6.300,00 €</b>

#### 8.4 Verkehrswert \_ Grundstück lfd. Nr. 32 BV

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 6.300,00 €** abgeleitet.<sup>52</sup>

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>32</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>561</b>

wird ableitend aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

**6.300,00 €**

in Worten: sechstausenddreihundert Euro

ermittelt.

Erklärung: → analog Punkt 4.5

Coswig (Anhalt), 20.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

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.

<sup>52</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

## 9 Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 33 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in: 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>33</b>

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Seegrehna</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>12.015 m<sup>2</sup></b>

#### 9.1 Beschreibung des Grundstücks

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Tremnitz; nordöstlich von Seegrehna rd. 1 km entfernt
- Lage: Nähe zu „Großer See“
- Tatsächliche Nutzung: Ackerland **A 43**
- Pachtvertrag:<sup>53</sup> Restpachtdauer ~ 4 Jahre

#### 9.2 Bodenwertermittlung

##### Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert		=	<b>1,20</b>	€/m <sup>2</sup>	
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	x	1,00	1.
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale					
Lage	mittlere Lage	an privatem Feldweg	x	0,90	2.
Entwicklungsstufe	LWS	LWS	x	1,00	
Art	Ackerland	Ackerland	x	1,00	3.

<sup>53</sup> Daten siehe gesondertes Anschreiben

Fortsetzung – Anpassung:					
Grünlandzahl	50	43	x	0,947	4.
Größe ha	3	1,20	x	0,948	5.
Zuschnitt	lageüblich	gut	x	1,00	6.
Pachtdauer	4 Jahre	4,07 Jahre	x	1,00	7.
Beschaffenheit	---	-----	x	1,00	8.
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	0,97	€/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m <sup>2</sup>
angepasster, abgabefreier relativer Bodenwert			=	<b>1,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	1,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	12.015,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>12.015,00 €</b>

### 9.3 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in § 24 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	12.015,00 €
Marktanpassung <sup>A)</sup>	x	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	12.015,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>B)</sup>	+	0,00 €
(Markt angepasster) <b>Vergleichswert</b>	=	12.015,00 €
	rd.	<b>12.000,00 €</b>

#### 9.4 Verkehrswert \_ Grundstück lfd. Nr. 33 BV

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 12.000,00 €** abgeleitet.<sup>54</sup>

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>33</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Seegrehna</b>	<b>18</b>	<b>10</b>

wird ableitend aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

**12.000,00 €**

in Worten: zwölftausend Euro

ermittelt.

Erklärung: → analog Punkt 4.5

Coswig (Anhalt), 20.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

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.

<sup>54</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

## 10 Verkehrswertermittlung – Grundstück lfd. Nr. 34 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in: 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>34</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<b>Seegrehna</b>	<b>22</b>	<b>22/1</b>	<b>11.337 m<sup>2</sup></b>

#### 10.1 Beschreibung des Grundstücks

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Der kleine Anger; nordöstlich von Seegrehna rd. 0,8 km entfernt
- Lage: Nähe zu „Großer See“
- Beschaffenheit: Teilbereich als Gehölz (sehr kleine Fläche); der Angergraben an der östlichen Grenze → Beschaffenheit ohne Auswirkung auf den Bodenwert
- Tatsächliche Nutzung: Ackerland **A 57**
- Pachtvertrag:<sup>55</sup> Restpachtdauer ~ 4 Jahre

#### 10.2 Bodenwertermittlung

##### Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert		=	<b>1,20</b>	€/m <sup>2</sup>	
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	x	1,00	1.
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale					
Lage	mittlere Lage	Anliegerweg	x	1,03	2.
Entwicklungsstufe	LWS	LWS	x	1,00	

<sup>55</sup> Daten siehe gesondertes Anschreiben

Fortsetzung – Anpassung:					
Art	Ackerland	Ackerland	x	1,00	3.
Grünlandzahl	50	57	x	1,061	4.
Größe ha	3	1,13	x	0,946	5.
Zuschnitt	lageüblich	gut	x	1,00	6.
Pachtdauer	4 Jahre	4,07 Jahre	x	1,00	7.
Beschaffenheit	---	----	x	1,00	8.
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	1,24	€/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m <sup>2</sup>
angepasster, abgabenfreier relativer Bodenwert			=	<b>1,24</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	1,24 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	11.337,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	14.057,88 €
<b>gerundet</b>	=	14.058,00 €

### 10.3 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in § 24 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	14.058,00 €
Marktanpassung <sup>A)</sup>	x	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	14.058,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>B)</sup>	+	0,00 €
(Markt angepasster) <b>Vergleichswert</b>	=	14.058,00 €
	rd.	<b>14.100,00 €</b>

**10.4 Verkehrswert \_ Grundstück lfd. Nr. 34 BV**

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 14.100,00 €** abgeleitet.<sup>56</sup>

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>34</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Seegrehna</b>	<b>22</b>	<b>22/1</b>

wird ableitend aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

**14.100,00 €**

in Worten: vierzehntausendeinhundert Euro

ermittelt.

Erklärung: → analog Punkt 4.5

Coswig (Anhalt), 20.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

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.

<sup>56</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

## 11 Verkehrswertermittlung für die wirtschaftliche Einheit

Die Begründungen für eine mögliche wirtschaftliche Einheit sind unter Punkt 3.1. nachzulesen.

Eine Zusammenlegung der Grundstücke wäre wie folgt möglich:

- Grundstücke der lfd. Nr.28 bis 30 BV
- Grundstücke der lfd. Nr.31 und 32 BV

### 1. Wirtschaftliche Einheit der Grundstücke der lfd. Nr.28 bis 30 BV

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>28, 29 und 30</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>380, 381 und 384</b>	<b>25.862 m<sup>2</sup></b>

### Bewertungsteilbereich I \_ Nutzungsart Ackerland: 23.061 m<sup>2</sup>

Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert		=	<b>1,20</b>	€/m <sup>2</sup>	
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	x	1,00	1.
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,00	2.
Entwicklungsstufe	LWS	LWS	x	1,00	
Art	Ackerland	Ackerland	x	1,00	3.
Grünlandzahl	50	31	x	0,845	4.
Größe ha	3	2,31	x	0,98	5.
Zuschnitt	lageüblich	insg.lageüblich	x	1,00	6.
Pachtdauer	4 Jahre	4,07 Jahre	x	1,00	7.
Beschaffenheit	---	----	x	1,00	8.
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	<b>0,99</b>	€/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		-	<b>0,00</b>	€/m <sup>2</sup>	
angepasster, abgabefreier relativer Bodenwert		=	<b>1,00</b>	€/m <sup>2</sup>	

**Ermittlung des Bodenwertes**

relativer Bodenwert	=	1,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	23.061,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für BT I</b>	=	<b>23.061,00 €</b>

**Bewertungsteilbereich II \_ Nutzungsart Sumpf / Fließgewässer und Weg: 2.801 m<sup>2</sup>****Ermittlung des Bodenwertes**

relativer Bodenwert	=	0,25 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	2.801,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für BT II</b>	=	<b>700,25 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>rd.</b>	<b>700,00 €</b>

**Gesamtbodenwert**

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs		Bodenwert
BT I _ Ackerland	=	23.061,00 €
BT II _ Sumpf / Fließgewässer und Weg	=	700,00 €
<b>Gesamtbodenwert</b>	=	<b>23.761,00 €</b>

**Vergleichswertermittlung:**

angepasster Vergleichswert für Grundstücke lfd.Nr.28 bis 30 BV = **23.800,00 €**

Resümee:

**Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:**

- Grundstück lfd. Nr.28 BV	5.000,00 €
- Grundstück lfd. Nr.29 BV	180,00 €
- Grundstück lfd. Nr.30 BV	17.700,00 €

Σ	<b>22.880,00 €</b>
---	--------------------

**Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit: 23.800,00 €**

**Fazit:** Aus der Betrachtung der wirtschaftlichen Einheit resultiert ein geldwerter Vorteil von rd. **920,00 €**.

## 2. Wirtschaftliche Einheit der Grundstücke der lfd. Nr. 31 und 32 BV

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Seegrehna</b>	<b>250</b>	<b>31 und 32</b>

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<b>Seegrehna</b>	<b>1</b>	<b>560 und 561</b>	<b>6.036 m<sup>2</sup></b>

→ Bodenwertableitung gemäß Punkt 8.2 in Höhe von 1,05 €/m<sup>2</sup> → ohne Veränderung bei wirtschaftlicher Einheit der Grundstücke lfd. Nr. 31 und 32 BV

### Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	1,05 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	6.036,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für BT I</b>	=	<b>6.337,80 €</b>
<b>gerundet</b>	=	<b>6.340,00 €</b>

### Vergleichswertermittlung:

angepasster Vergleichswert für Grundstücke lfd. Nr. 31 und 32 BV = 6.300,00 €

Resümee:

### Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:

- Grundstück lfd. Nr. 31 BV	20,00 €
- Grundstück lfd. Nr. 32 BV	6.300,00 €
	Σ 6.320,00 € ~ <b>6.300,00 €</b>

**Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit:** 6.340,00 € ~ **6.300,00 €**

**Fazit:** Aus der Betrachtung der wirtschaftlichen Einheit resultiert kein geldwerter Vorteil; der Wertvorteil besteht in der Arrondierung der Grundstücke.

## 12 Wertermittlungsgrundlagen

### Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2020 (BGBl. I S. 540)
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr.44); in Kraft getreten am 01.01.2022 i.V.m Übergangsfrist bis 31.12.2024
VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie) vom 11. April 2014; Herausgeber: : Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile ( <b>Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft LandR 78</b> ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 1978 zuletzt geändert durch Erlaß des BMF vom 04.02.1997_ LandR 19 ist am 04.06.2019 veröffentlicht worden
<b>Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)</b> Artikel 20 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S.3170, 3176)
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. 20.5.1898 RGBl.1898, 369,713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.10.2024 (BGBl. I 2024 Nr.329 am 1. Januar 2025 in Kraft getreten

### Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag. und Kleiber-digital (bundesanzeiger-verlag.de).
Kröll, Ralf/ Sommer, Götz: Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie. Werner Verlag.

### Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt: Stichtagsaktuelle Grundstücksmarktbeobachtungen – Stand: 30. Juni 2025 (II. Quartal); Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz (Hrsg.): Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 und Beschluss wertrelevanter Daten im Regionalbereich am 30.01.2025, Veröffentlichungen 04/2025, 06/2025
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt
Kaufpreisrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

### 13 Verzeichnis der Anlagen

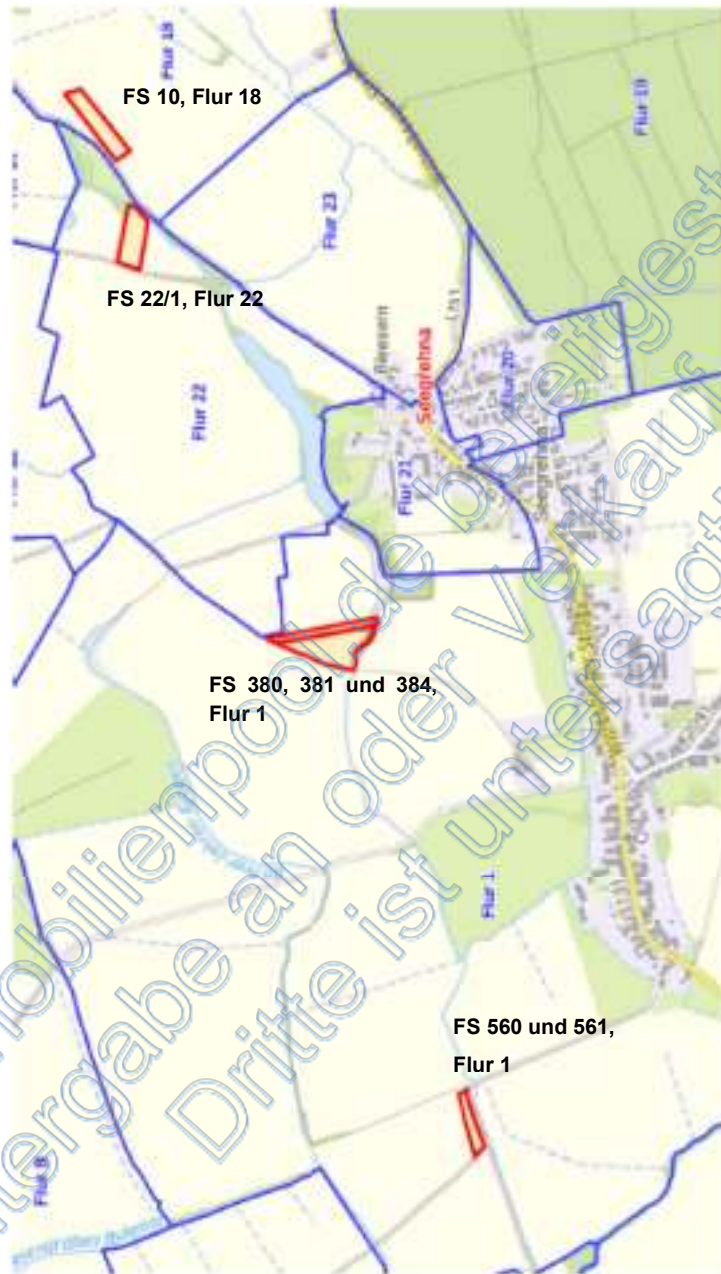
- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarten
- Anlage 3: Bodenrichtwertkarte Land- und Forstwirtschaft
- Anlage 4: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Umweltamt
- Anlage 5: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Stadtplan



**Anlage 2: Liegenschaftskarten \_ Auszüge aus dem amtlichen Kartenwerk  
Übersichtsplan**

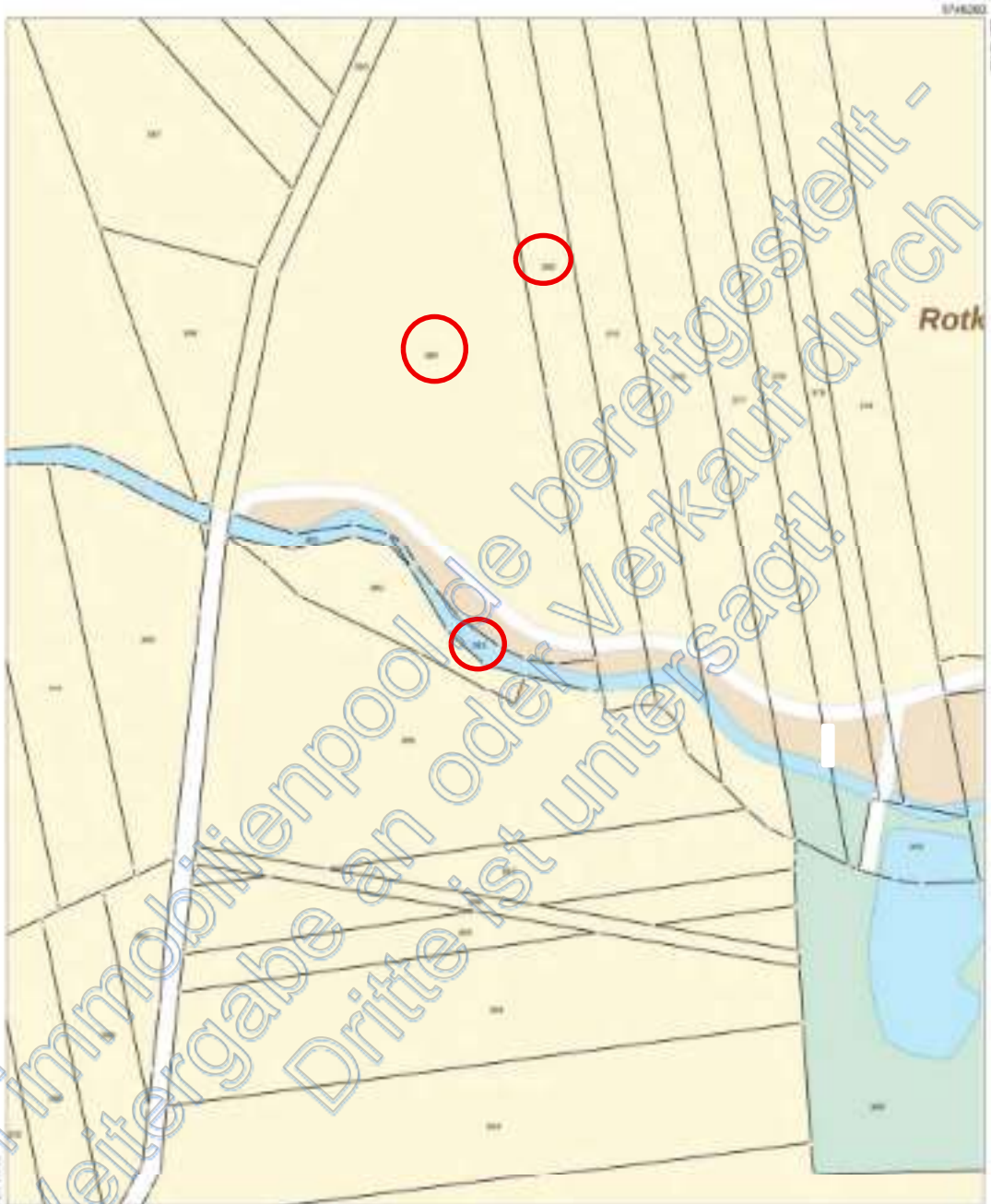


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Grundstücke lfd. Nr. 28, 29 und 30 BV – Flurstücke 380, 381 und 384 der Flur 1**

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 381    Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt  
Flur: 1    Kreis: Wittenberg  
Gemarkung: Seegrehna

**Liegenschaftsdarstellung**  
farbig

Maßstab: 1:2000  
Erstellt am 05.08.2025  
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksvermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



32 49000  
32 49075

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Ordnung: von-Guercke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 380    Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt  
Flur: 1    Kreis: Wittenberg  
Gemarkung: Seegrehna

Liegenschaftsdarstellung  
mit Orthophoto

Maßstab: 1:2000 Meter

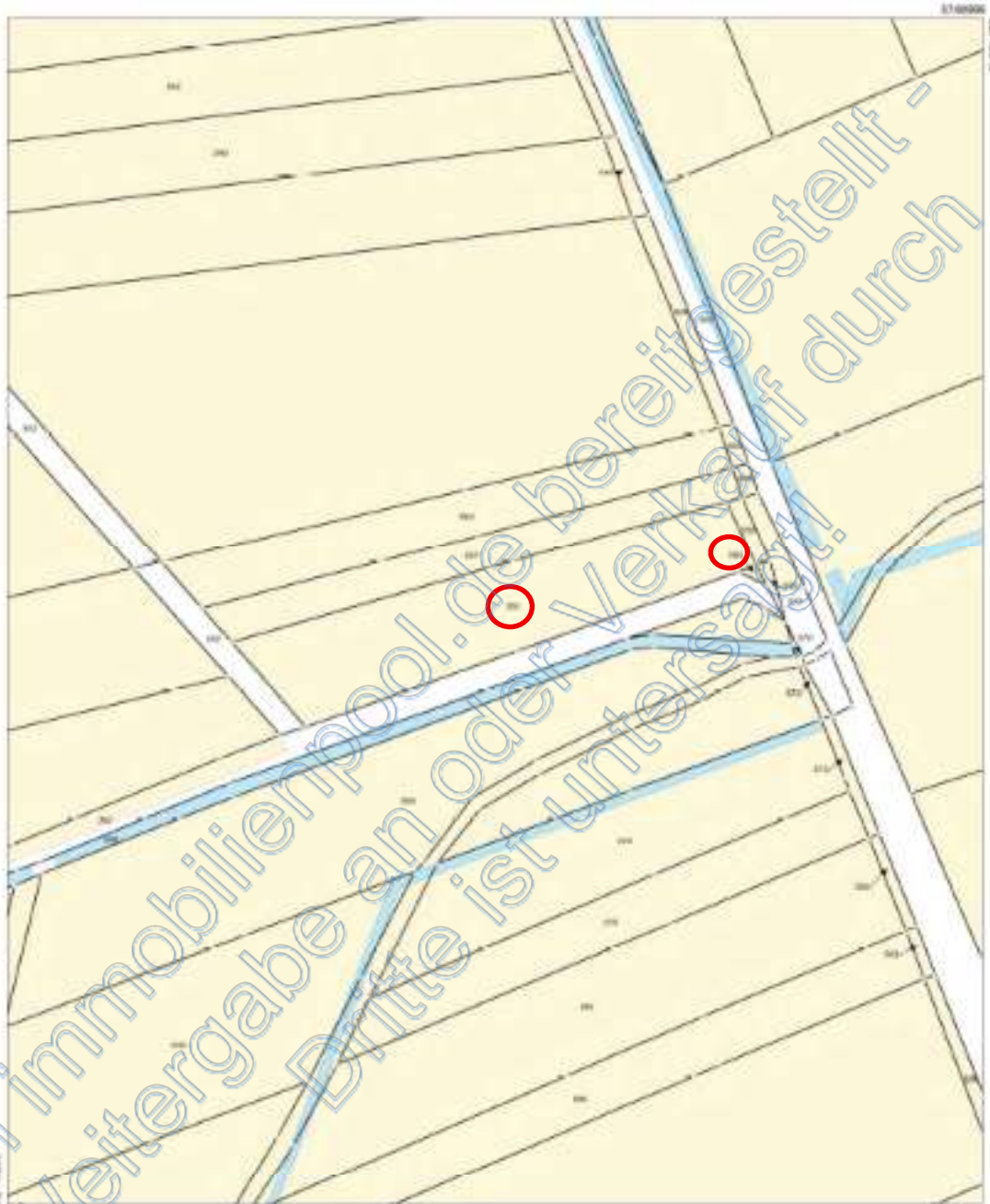
Erstellt am 05.08.2025  
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

**Grundstücke lfd. Nr. 31 und 32 BV – Flurstücke 560 und 561 der Flur 1**

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 561    Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt  
Flur: 1    Kreis: Wittenberg  
Gemarkung: Seegrehna

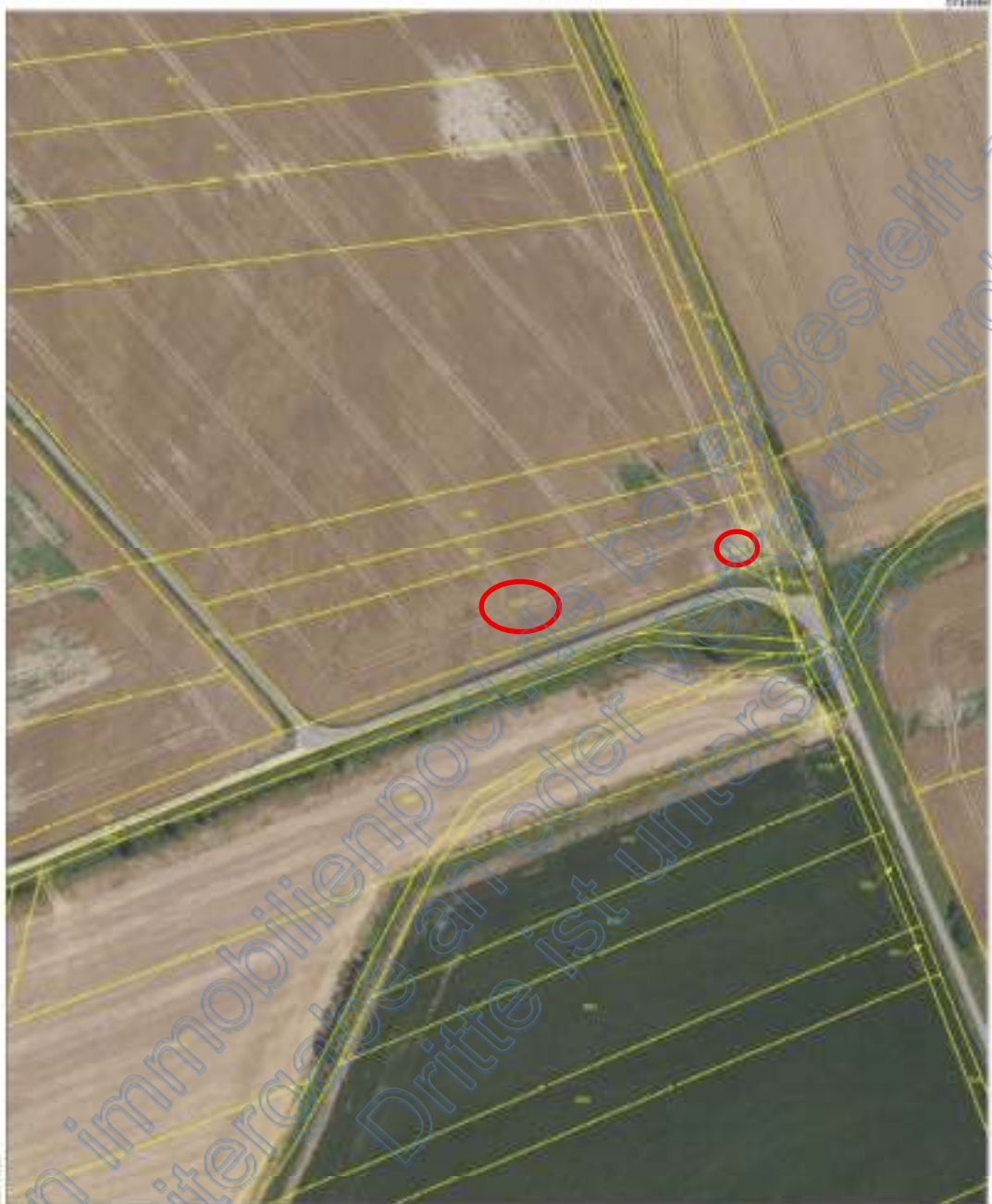
**Liegenschaftsdarstellung**  
fertig

Mästab: 1:2000  
Erstellt am 05.08.2025  
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Lizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksartemittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**  
Otto-von-Guercke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 561	Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt
Flur: 1	Kreis: Wittenberg
Gemarkung: Seegrehna	

**Liegenschaftsdarstellung mit Orthophoto**

Maßstab: 1:2000  Meter

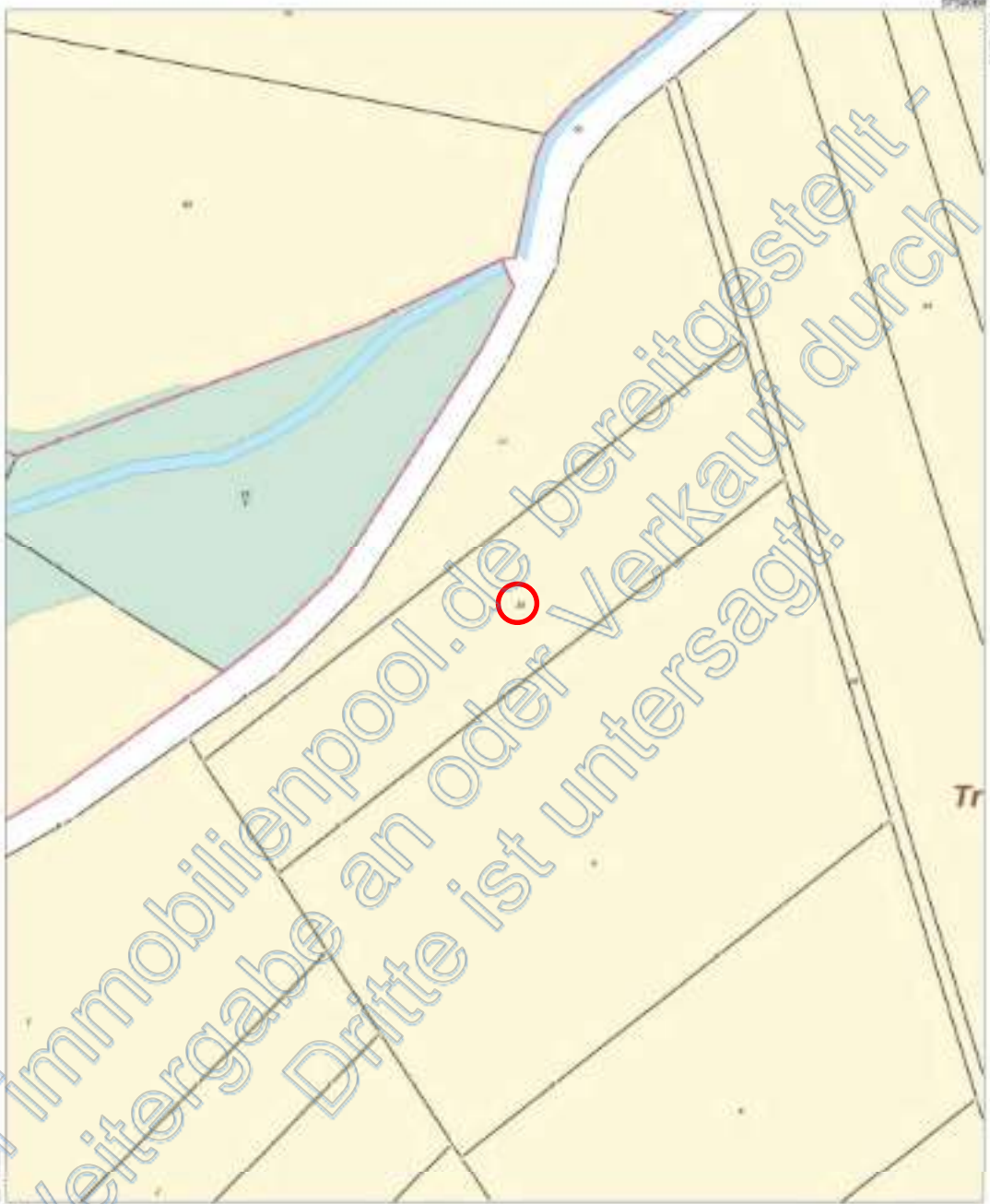
**Erstellt am 06.05.2025**  
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

**Grundstück lfd. Nr. 33 BV – Flurstück 10 der Flur 18**

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation**

**Sachsen-Anhalt (L.VermGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 10    Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt  
Flur: 18    Kreis: Wittenberg  
Gemarkung: Seegrehna

**Liegenschaftsdarstellung**

farbig



Maßstab: 1:2000

Erstellt am 09.09.2025

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Name: E1301

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (L.VermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Flurstück: 30      Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt  
Flur: 18      Kreis: Wittenberg  
Gemarkung: Seegrehna

**Liegenschaftsdarstellung mit Orthophoto**

Maßstab: 1:2000  
Erstellt am 05.08.2025  
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Stand 2025

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft über und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

**Grundstück lfd. Nr. 34 BV – Flurstück 22/1 der Flur 22**

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 22/1    Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt  
Flur: 22    Kreis: Wittenberg  
Gemarkung: Seegrehna

**Liegenschaftsdarstellung**  
fertig

M Maßstab: 1:2000  Meter  
Erstellt am 05.08.2025  
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)**  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 13/1    Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt  
Flur: 22    Kreis: Wittenberg  
Gemarkung: Seegrehna

**Liegenschaftsdarstellung  
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:2000    0    20    40    60    Meter

**Erstellt am 05.08.2025**  
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

**Anlage 3: Bodenrichtwertkarten Land- und Forstwirtschaft**

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

**Anlage 4: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Umweltamt**

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

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

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Blick auf die Grundstücke lfd. Nr.28, 29 und 30 BV



Blick auf die Grundstücke lfd. Nr.28, 29 und 30 BV



Blick auf die Grundstücke lfd. Nr. 31 und 32 BV



Blick auf die Grundstücke lfd. Nr. 31 und 32  
BV



Blick auf das Grundstück lfd. Nr. 33 BV



Blick auf das Grundstück lfd. Nr. 34 BV

