

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!**

gekürzte Version

G U T A C H T E N

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

das im Grundbuch von **Bennstedt, Blatt 935** eingetragene
unbebaute Grundstück Flur 5, Flurstück 66/2,
Landwirtschaft „DIE HUMMELWIESEN“ bezeichnet.

AZ: 2025021

553 K27/25



Verkehrswert (Marktwert) unbelastet **11.900,-€**

Wertermittlungsstichtag: **12.09.2025**
Qualitätsstichtag: **12.09.2025**

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten, davon 5 Anlagen, mit 6 Seiten.

Dieses Gutachten wurde in **5** Ausfertigungen erstellt.

Eine Ausfertigung verbleibt bei den Unterlagen des Sachverständigen.

Ausfertigung Nr. -1-

Zusammenfassung

Aktenzeichen:	2025021
Aktenzeichen Amtsgericht:	553 K 27/25
Grundbuch von:	Bennstedt
Gemarkung:	Bennstedt
Blatt:	935
Flurnr.:	5
Flurstück Nr.:	66/2
Grundstück:	unbebaut, landwirtschaftliche Fläche
Größe in m ²	6.204
Nutzung:	Ackerfläche, bewirtschaftet
Pachtverhältnisse:	keine Angaben möglich
Wertermittlungsstichtag:	12.09.2025
Qualitätsstichtag:	12.09.2025
Markt-/verkehrswert (unbelastet):	11.900,-Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Adressat / Empfänger / Auftraggeber / Auftrag	6
1.2	Art und Zweck des Gutachtens / Wertermittlungszeitpunkt	6
1.3	Ortsbesichtigung	6
1.4	Unterlagenbeschaffung	6
1.5	Literatur und Quellenangaben	7
1.6	Allgemeine Hinweise	8
2	Grundstückbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.2	Mikrolage	11
2.3	Demographische Entwicklung	12
2.4	Gestalt, Form und Topografie des Grundstücks	13
2.5	Immissionen	13
2.6	Naturgefahren	13
2.7	Radonschutzgebiete	14
2.8	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand	14
2.9	Grundbuchangaben	15
2.10	Eintragungen im Altlastenverzeichnis, Kriegslastenverzeichnis, Asbestkataster	15
2.11	Denkmal, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	15
2.12	Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren	16
2.13	Ortssatzungen	16
2.14	Angaben aus dem Flächennutzungsplan	16
2.15	Angaben aus dem Bebauungsplan	16
2.16	Nutzung/ Vermietungssituation / Drittverwertungsmöglichkeit	16
3	Grundlagen dieser Wertermittlung - ImmoWertV 2021	17
4	Erläuterung der Verfahren / Verfahrenswahl	18
5	Bodenwertermittlung	19
5.1	Erläuterung der Bodenwertermittlung und Begriffserklärungen	19
5.2	Entwicklungszustand (nach §3, ImmowertV2021)	19

5.3	Bodenrichtwert (BRW)	19
5.4	Bodenwertberechnung	19
6	Verkehrswert	21
7	Anlagen	22
7.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
7.2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	23
7.3	Naturgefahren	24
7.4	Fotodokumentation	26

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

Jens Ullrich

Sachverständiger für Immobilienbewertung
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012
06116 Halle, Feuersalamanderweg 14
04157 Leipzig, Lützowstraße 34
01 52 / 54 65 77 06
info@immobilienbewertung-ullrich.de
www.immobiliensbewertung-ullrich.de

**Jens Ullrich**

Immobilienbewertung

1 Allgemeine Angaben**1.1 Adressat / Empfänger / Auftraggeber / Auftrag**

Adressat / Empfänger: Amtsgericht Halle (Saale), 06095 Halle (Saale)

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale), Zwangsversteigerungsgericht

Auftrag: Beschluss 553 K 27/25 vom 19.06.2025

1.2 Art und Zweck des Gutachtens / Wertermittlungszeitpunkt

Art des Gutachten: Vollgutachten

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 12.09.2025 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 12.09.2025 (Tag des Ortstermins)

1.3 Ortsbesichtigung

Tag / Uhrzeit: 12.09.2025 / 10.00 – 10.10 Uhr

Teilnehmer / Funktion: Jens Ullrich / Sachverständiger
Gläubiger 6 Schuldner waren nicht anwesend

Besichtigungsverhältnisse: 18°C / wechselnd bewölkt / gute Sichtverhältnisse

Die Besichtigung des Objektes wurde in folgender Reihenfolge durchgeführt:

Bei dem zu bewertenden Flurstück handelt es sich um eine Teilfläche einer größeren landwirtschaftlichen Fläche, welche unzugänglich ist. Die Besichtigung erfolgte daher von der sich im Nordwesten der landwirtschaftlichen Fläche befindlichen Zufahrt und mittels eines Drohnenüberfluges.

1.4 Unterlagenbeschaffung

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen beschafft: Grundbuchauszug vom 19.06.2025

Vom Auftragnehmer wurden folgende Unterlagen beschafft: Bodenrichtwertauskunft
Sonstige Recherchen

2 Grundstückbeschreibung

2.1 Makrolage

Bundesland	Sachsen- Anhalt
Kreis	Saalekreis
Kreisstadt	Merseburg
Gemeinde	Einheitsgemeinde Salzatal
Ortschaft	Bennstedt
Ortsteil:	Bennstedt
Einwohner:	ca. 1.384 (03.05.2023 / https://www.gemeinde-salzatal.de/de/ot-bennstedt.html)

Bennstedt ist ein Ortsteil der Gemeinde Salzatal im Saalekreis in Sachsen-Anhalt.

Die Gemeinde liegt etwa 12 Kilometer nordwestlich von Halle (Saale) und gehört zur Metropolregion Mitteldeutschland.

Bennstedt wird von der vierspurigen Bundesstraße 80 tangiert, die von Halle über Eisleben nach Sangerhausen führt.

Der Ort wurde Ende 2004 an die im Rahmen der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit neu gebaute A 143 (auch Westumfahrung Halle genannt) angeschlossen.

Die nächst größere Stadt Halle ist über die Bundesstraße 80 erreichbar, die Autobahn A143 als Zubringer zu Autobahn A38 (Leipzig – Göttingen) in ca. 5 km erreichbar.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) liegt in Sachsen-Anhalt an der Grenze zu Sachsen im Ballungsraum Halle/Leipzig, etwa 35 km nordwestlich von Leipzig. Ballungsraum Halle/Leipzig, etwa 35 km nordwestlich von Leipzig. Mit ca. 226.800 Einwohnern (Stand 12.2024) ist Halle die einwohnerstärkste Stadt in Sachsen-Anhalt und zählt zu den drei Oberzentren des Bundeslandes. Halle ist Sitz des Landesverwaltungsamtes und steht nach der Bevölkerungszahl auf Platz 32 der deutschen Großstädte und ist die fünftgrößte Stadt der neuen Bundesländer. Sie bildet mit der Stadt Leipzig den Ballungsraum Leipzig-Halle, in welchem mehr als eine Million Menschen leben. Halle ist Sitz einer der ältesten Universitäten Deutschlands, der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, sowie der Evangelischen Hochschule für Kirchenmusik Halle und der Burg Giebichenstein Kunsthochschule. Darüber hinaus ist die Stadt Sitz der Nationalen Akademie der Wissenschaften Leopoldina und der Kulturstiftung des Bundes.

Im Stadtgebiet befindet sich eine Vielzahl von kulturellen und musealen Einrichtungen, wie die Stiftung Moritzburg oder das Landesmuseum für Vorgeschichte. Des Weiteren ist der Weinberg Campus ein wichtiges Technologie- und Gründungszentrum in den neuen Ländern. Die Region Halle/Leipzig ist ein bedeutender Wirtschaftsraum in den neuen Bundesländern. Ehemals stark industriell geprägt, forciert Halle die Erneuerung seiner Wirtschaftsstruktur. Einen Schwerpunkt bildet hierbei der Ausbau zum Medienstandort. Neben dem MDR-Hörfunk sind etwa 500 kleine und mittelständische Medienunternehmen in Halle ansässig.

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in Halle (Saale) umfassen den Ausbau des Gewerbegebiets „Star Park I“ im Osten der Stadt, wo sich namhafte Firmen wie DHL, Ebay, Greatview und Schaeffler niedergelassen haben. Es wurden mehr als 2.700 neue Arbeitsplätze in den Branchen Metallverarbeitung, Lebensmittelindustrie und Logistik geschaffen. Zudem werden nach der Verabschiedung des Kohleausstiegsgesetzes und des Strukturstärkungsgesetzes durch den Bundestag fünf Leuchtturmprojekte umgesetzt, darunter der Ausbau des Forschungs- und Gründungsstandortes Weinberg Campus und die Entwicklung des RAW-Geländes unweit des Hauptbahnhofs.

Ein weiteres bedeutendes Projekt ist das Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation, das am Verkehrsknotenpunkt Riebeckplatz entstehen wird. Die Bundesregierung hat Halle (Saale) als Standort für dieses Zentrum benannt und stellt insgesamt 200 Millionen Euro für die Investitionskosten des Baus zur Verfügung. Das Zentrum soll bis 2029 fertiggestellt werden und wird ein wichtiger Ort für den Dialog und die Zusammenarbeit in den Bereichen Kultur, Wissenschaft und Gesellschaft sein. Ab 2026 soll das Zukunftszentrum auf bis zu 50 Mitarbeitende und bis 2030 auf rund 200 Mitarbeitende wachsen.



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

2.2 Mikrolage

Wohn- bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Bundesstraße B80
am süd-östlichen Rand der Ortschaft Bennstedt.

Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche
genutzte Flächen an das Bewertungsobjekt. Dahinter
befindet sich Wohnbebauung und eine Schule.

Das landwirtschaftliche genutzten Flurstücke und damit
auch das zu bewertende Flurstück sind über einen
schmalen Feldweg im Nordwesten des Areals, ausgehend
von der Anwohnerstraße "Rüstergarten" erreichbar.

Die Anschlußstelle der Bundesstraße 80 ist ca. 500 m und
die Anschlussstelle der Autobahn A 143 ca. 1,5 km entfernt.

Der Flughafen Leipzig/ Halle ist in ca. 35 km Entfernung
über die A14 erreichbar. Die A 38 ist ca. 10 Kilometer
entfernt.

Art der Bebauung

landwirtschaftliche Fläche - unbebaut

Topgraphische Lage

ebene Lage

Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rand der Ortschaft Bennstedt mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur. Es ist gut erreichbar und somit auch für landwirtschaftliche Zwecke gut nutzbar.

2.4 Gestalt, Form und Topografie des Grundstücks

Grundstücksform:

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

**Grundstücksabmessungen:**

mittlere Tiefe:
mittlere Breite:
Grundstücksgröße:

ca. 75 m
ca. 83 m
ca. 6.204 m²

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt am süd-östlichen Rand an die Bundesstraße B 80, im Westen, Norden und Osten an ebenfalls landwirtschaftliche genutzte Flächen, dahinter befindet sich Wohnbebauung und eine Schule

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierte und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Topografie des Grundstücks:

eben

2.5 Immissionen

Die Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 80 ist in dieser Lage ortsüblich und stellt keinen den Verkehrswert negativ beeinflussenden Faktor dar. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren negativen Beeinflussungen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

2.6 Naturgefahren

Im Wandel des Klimas werden naturbedingte Gefahren am Standort einer Immobilie zunehmend bedeutsamer.

Hierzu lässt sich eine erste Einordnung des Bewertungsobjekts über einen Standortsteckbrief (Gefährdung am Standort) über das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und eine ungefähre Gefährdungseinstufung vornehmen.

Das Bewertungsobjekt steht demnach an einem gering gefährdeten Standort. (Siehe auch Anlage 7.3)

2.7 Radonschutzgebiete

Radonschutzgebiete (oft auch „Radon-Vorsorgegebiete“ genannt) sind laut Strahlenschutzgesetz Regionen, in denen in einem beträchtlichen Teil der Gebäude der gesetzliche Referenzwert für Radon von 300 Bq/m³ Luft überschritten werden kann. Geologische und bodenspezifische Bedingungen führen hier zu erhöhtem Radonvorkommen, das gesundheitliche Risiken, insbesondere für die Atemwege, mit sich bringt. Für Neubauten und Arbeitsplätze gelten in diesen Gebieten besondere Schutz- und Messpflichten. Die Ausweisung erfolgt behördlich und ist regelmäßig zu überprüfen.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Radonschutzgebiet.

2.8 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück ist nicht erschlossen.

Es ist nur über die landwirtschaftlich genutzten benachbarten Flurstücke erreichbar.

2.9 Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Halle (Saale) Grundbuch von Bennstedt Gemarkung Bennstedt Blatt-Nr. 935
Auszug vom:	19.06.2025
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Bennstedt Flur 5 Flurstück 66/2 Wirtschaftsart- und Lage: Landwirtschaft DIE HUMMELWIESEN Größe: 6.204 m ²
Grundbuch Abteilung I	Herr
Grundbuch Abteilung II	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitungsrecht) für die Deutsche Telekom GmbH, Bonn, HRB 5919 AG Bonn. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung gem. § 9 GBBerG i.V.m. § 1, 4 SachR-DV der Bundesnetzagentur, Berlin vom 29.08.2014 AZ: 018/13 eingetragen am 30.09.2014. (keine Wertbeeinflussung) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 553 K 27/25); eingetragen am 09.05.2025.
Grundbuch Abteilung III	keine (wertbeeinflussende) Eintragung Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, das ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

2.10 Eintragungen im Altlastenverzeichnis, Kriegslastenverzeichnis, Asbestkataster

Auf Grund der Grundstückshistorie kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt ist.

Ein Kriegslastenverzeichnis und Asbestkataster wird in Sachsen-Anhalt nicht geführt.

2.11 Denkmal, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz

Da das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und auch nicht im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt (<https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>) aufgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein Denkmalschutz besteht.

Basierend auf einer Recherche des Internetportals des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt (<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>) liegt das Bewertungsobjekt nicht einem Gebiet, welches von Maßnahmen hinsichtlich Landschafts-, Gewässer- oder Naturschutzauflagen betroffen ist.

2.12 Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren

Hinweise auf die Durchführung von Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren haben sich im Zuge der Recherchen des Sachverständigen nicht ergeben.

2.13 Ortssatzungen

Nach Recherche des Sachverständigen befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzung.

2.14 Angaben aus dem Flächennutzungsplan

Nach Recherchen des Sachverständigen existiert für die Gemeinde Bennstedt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

2.15 Angaben aus dem Bebauungsplan

Laut Recherche des Sachverständigen liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Das Planungsrecht nach §35 BauGB, Bauen im Außenbereich, zu beurteilen ist.

2.16 Nutzung/ Vermietungssituation / Drittverwertungsmöglichkeit

Das Bewertungsgrundstück ist gemeinsam mit den Nachbargrundstücken als Feld bestellt. Es wird daher davon ausgegangen, dass hier eine Pachtsituation mit einem Agrarbetrieb vorliegt. Genaue Angaben können hierzu jedoch nicht erfolgen, da die umliegenden Agrarbetriebe auf eine diesbezügliche Anfrage des Sachverständigen nicht reagiert haben. Eine Drittverwertungsmöglichkeit scheint gegeben.

5 Bodenwertermittlung

5.1 Erläuterung der Bodenwertermittlung und Begriffserklärungen

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §40-45 ImmoWertV2021) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.2 Entwicklungszustand (nach §3, ImmoWertV2021)

Der Entwicklungszustand des Bewertungsobjektes konnte am Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag als Fläche der Land- und Forstwirtschaft eingestuft werden.

5.3 Bodenrichtwert (BRW)

Wert in €/m ²	2,35 LF
Entwicklungszustand	LF (Landwirtschaftliche Fläche)
Ackerzahl	80
Art der Nutzung	A (Acker)
Grundstücksfläche	30.000 m ²
Restpachtdauer	4 Jahre
Stichtag	01.01.2024
Zuständiger Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt

5.4 Bodenwertberechnung

Der unter 5.3 vom Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Bodenrichtwertzone, welche sich in Ihrer Nord-Süd-Ausdehnung vom östlichen Harzvorland bis Bad Lauchstädt und in der Ost- West- Ausdehnung von Halle- Neustadt bis in das Segegebiet Mansfelder Land erstreckt.

Unter Webseite:

https://www.grundsteuerdaten.sachsen-anhalt.de/Grundsteuerdaten/emz_gemarkungen.html

sind genauere Angaben über die Werthaltigkeiten der Böden über für die einzelnen Gemarkungen abgebildet. So lautet die tatsächliche mittlere Ackerzahl in der Gemarkung Bennstedt 63.

Die Ackerzahl stellt eine wesentliche Bewertungskennziffer zur objektiven Beurteilung der Leistungsfähigkeit und des Wertes eines Ackerbodens am jeweiligen Standort dar. Ein hoher Ackerzahlwert indiziert eine überdurchschnittliche Eignung der betreffenden Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Höhe der Ackerzahl resultiert im Wesentlichen aus bodenkundlichen, klimatischen sowie topografischen Gegebenheiten. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke kommt der Ackerzahl eine zentrale Bedeutung zu, da sie eine standardisierte und nachvollziehbare Einschätzung der ertragsbezogenen Bodenqualität ermöglicht. Die Skala reicht hierbei von Flächen mit sehr geringer Nutzbarkeit (Ackerzahl unter 20) bis hin zu Flächen mit exzellenter landwirtschaftlicher Eignung (Ackerzahl nahe 100).

Weiterhin hat der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt unter dem Link:

<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-umrechnungskoeffizienten.html>

mit Datum vom 17.04.2025 Umrechnungskoeffizienten für Ackerflächen für die Anpassung der Bodenrichtwerte an die örtlichen Gegebenheiten veröffentlicht.

Hieraus ergeben sich folgende Ansätze:

	Bodenrichtwert- grundstück	Umrechnungs- koeffizient	Bewertungs- grundstück	Umrechnungs- koeffizient
Ackerzahl	80	115	63	102
Fläche in ha	3	94,5	0,62	87
Restpachtdauer in Jahren	4	100	Unbekannt	keine Angabe

Anpassung des Bodenrichtwerts an das Bewertungsgrundstück:

$$2,35 \text{ €/m}^2 * (102/115) * (87/94,5) = 1,92 \text{ €/m}^2$$

(anp. Ackerzahl) (anp. Fläche)

$$1,92 \text{ €/m}^2 * 6.204 \text{ m}^2 = 11.911,68 \text{ €}$$

Rd. 11.900,-€

6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von **Bennstedt, Blatt 935** eingetragene
unbebaute Grundstück Flur 5, Flurstück 66/2,
Landwirtschaft „DIE HUMMELWIESEN“ bezeichnet

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 mit rd

11.900,- €

in Worten: **elftausendneunhundert Euro**
geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde 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. 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. Das Gutachten ist nur gültig mit Originalunterschrift.

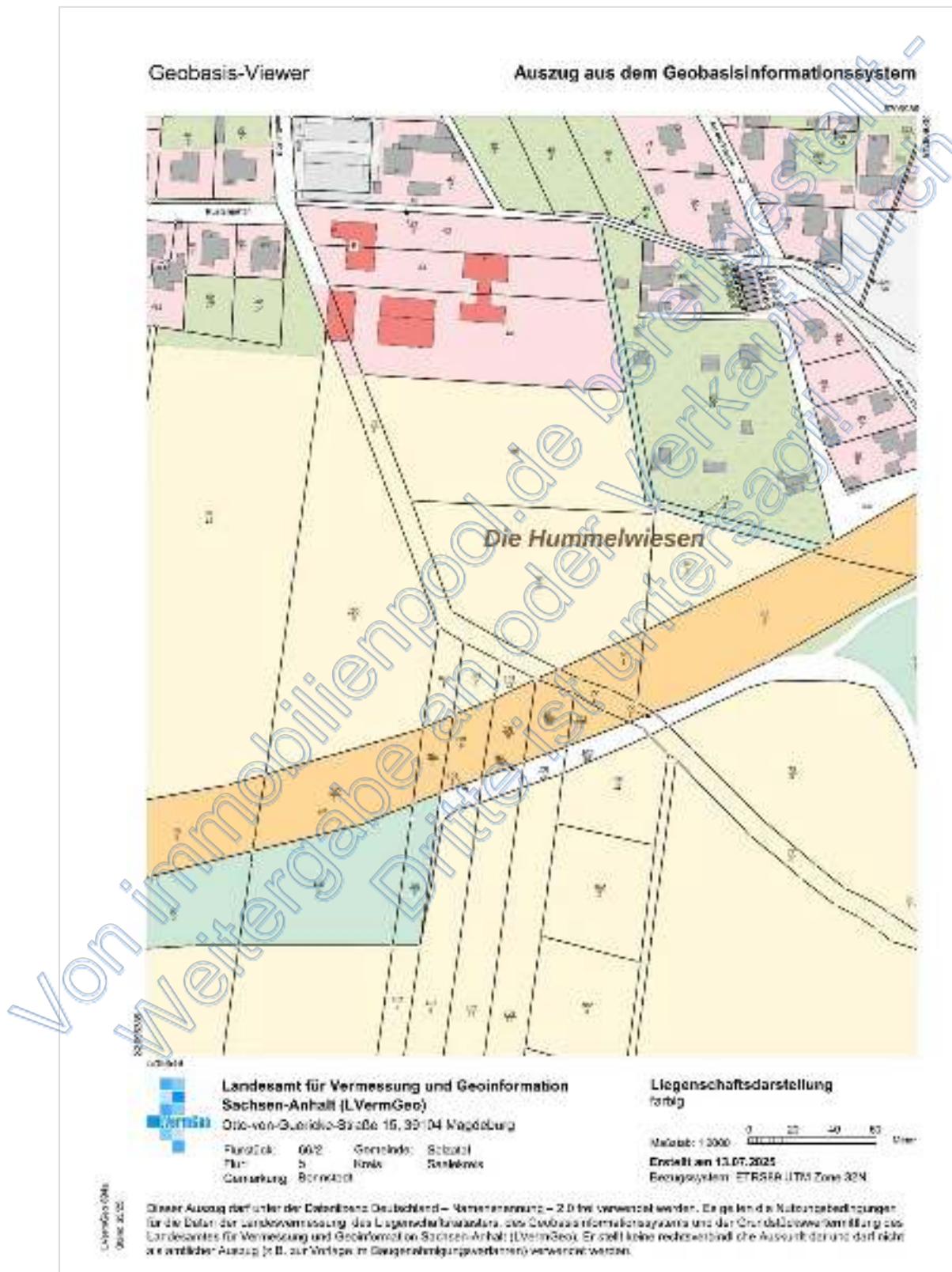
Recherche beendet am:

Halle, 18.09.2025

Jens Ullrich
Sachverständiger für Immobilienbewertung

7 Anlagen

7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster





7.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte





7.4 Fotodokumentation

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Zufahrt „Rüstergarten“



Feldweg zu den Ackerflächen



Luftbild 12.09.2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!