

Kein Original  
Gutachten!

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

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



# GUTACHTEN

nach dem äußeren Eindruck  
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
des als Garten genutzten, nur mit Nebengebäuden  
bebauten Grundstücks



**Bewertungsobjekt:**

**Neue Straße/Fliederberg  
39539 Hansestadt Havelberg/OT Warnau  
Blatt 941, lfd. Nr. 1  
von Warnau**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Stendal**

**Geschäftsnummer:**

**7 K 11/25**

**Aktenzeichen:**

**254919B**

---

**Ausführender Gutachter:**

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



## **1 Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b><i>Inhaltsverzeichnis</i></b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b><i>Ergebnisübersicht</i></b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b><i>Allgemeine Angaben</i></b>	<b>3</b>
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
<b>4</b>	<b><i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i></b>	<b>5</b>
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	10
<b>5</b>	<b><i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i></b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung</b>	<b>11</b>
<b>5.2</b>	<b>Nebengebäude</b>	<b>11</b>
<b>5.3</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b><i>Verkehrswertermittlung</i></b>	<b>13</b>
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
6.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
6.1.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
6.1.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
6.2	Bodenwertermittlung	14
6.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	14
6.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	14
6.2.3	Ableitung des Bodenwerts für das Bewertungsgrundstück	14
6.3	Vergleichswertermittlung für das Bewertungsgrundstück	15
6.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	15
6.3.2	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsgrundstück	16
<b>7</b>	<b><i>Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts</i></b>	<b>17</b>
7.1	Zusätzliche Angaben	17
7.2	Verkehrswertschätzung	19
<b>8</b>	<b><i>Verzeichnis der Anlagen</i></b>	<b>20</b>



## 2 Ergebnisübersicht

# GUTACHTEN

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

<b>des Grundstücks:</b>	Neue Straße/Fliederberg, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 941 von Warnau.
<b>Objektart:</b>	Ein schmales, am Stichtag als Garten genutztes Grundstück, das jedoch nach §34 BauGB bebaubar ist. Das Grundstück befindet sich westlicher Ortsrandnähe von Warnau.
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
<b>Auftragsdatum:</b>	19. Juni 2025 (Eingang der Bestellung).
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	10. September 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
<b>Qualitätsstichtag:</b>	10. September 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
des als Garten genutzten, nur mit Nebengebäuden  
bebauten Grundstücks  
in 39539 Hansestadt Havelberg/Ortsteil Warnau,  
Neue Straße/Fliederberg  
wird nach dem äußeren Eindruck  
zum Stichtag 10.09.2025  
geschätzt mit**

**12.200,00 €**

(in Worten: zwölftausendzweihundert Euro).

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten, zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.  
*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.*

Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 10.09.2025 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Von den beteiligten Parteien und Personen war niemand zum Ortstermin erschienen.

Daher konnte das Grundstück nicht betreten und die baulichen Anlagen nicht von Innen besichtigt werden. Die von der Grundstücksgrenze erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Durch den tlw. starken Wildwuchs auf dem Grundstück war die Besichtigung der Immobilie nur beschränkt möglich. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen und Auskünften nahegelegener benachbarter Passanten.

Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten **nach dem äußeren Eindruck** zu erstellen. **Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.**

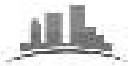
#### 3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

##### Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

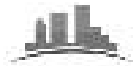
- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 16.10.2025 elektronisch auf der Internetseite <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de> des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 02.09.2025 des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt (<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de> – „Sachsen-Anhalt-Viewer“).
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 941 von Warnau des Amtsgerichts Stendal, Ausdruck vom 18.06.2025, zuletzt geändert am 08.04.2025.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 09.09.2025.
- /U5/ Auskunft der Hansestadt Havelberg zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 09.10.2025.
- /U6/ Aktuelle Grundstücksmarktinformationen, Umsätze und Preise 2025 für das Land Sachsen-Anhalt. <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>
- /U7/ Auskünfte nahegelegener benachbarter Passanten zum Zustand des Bewertungsobjekts.

##### Verwendete Literatur:

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.



- /L3/ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- /L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Oktober 2025.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Oktober 2025) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



## 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Am Stichtag als Garten genutztes, nur mit Nebengebäuden bebautes Grundstück.
Gemarkung:	Warnau
Lage:	In westlicher Ortsrandnähe von Warnau gelegenes Grundstück. Das ca. 14 m breite und im Mittel ca. 65 m lange Grundstück erstreckt sich von der „Neue Straße“ bis südwestlich zur Straße „Fliederberg“ und ist von beiden Seiten begeh und befahrbar.
Blatt:	941; lfd. Nr. 1
Flur:	2
Flurstück:	9/8
Grundstücksgröße:	965 m <sup>2</sup>

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

#### 4.1.1 Grundbuch

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

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe
	a) Gemarkung b) Flur Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage m <sup>2</sup>
1	Warnau 2 9/8	Grünanlage, Neue Straße 965

Abteilung II: lfd. Nr. 1<sup>1</sup>: 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 11/25); eingetragen am 08.04.2025.

#### Anmerkung:

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

<sup>1</sup> Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis.



#### 4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

#### 4.1.3 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

Die Klärung rechtlicher Sachverhalte kann nicht Aufgabe des ausführenden Sachverständigen sein, sondern muss den rechtsberatenden Berufen überlassen bleiben. Als Grundlage für die Wertermittlung muss der Sachverständige jedoch die nachfolgend genannten, rechtlichen Annahmen treffen. **Falls diese Annahmen nicht zutreffen, ist die vorliegende Wertermittlung ggf. zu überarbeiten.**

Das Recht mit der lfd. Nr. 2 ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt. **Die vorliegende Verkehrswertermittlung wird darum unbeeinflusst von Rechten aus Abt. II des Grundbuchs durchgeführt.**

### 4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Lt. Auskunft der Hansestadt Havelberg liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts bislang nur der Entwurf eines Flächennutzungsplans vor. Die tatsächliche, lageübliche Bebauung vor Ort entspricht überwiegend der einer gemischten Baufläche (M) i.S. §1 (1) BauNVO.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Lt. Information der Hansestadt Havelberg befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach § 34 BauGB zu beurteilen.

***Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zur Genehmigungsfähigkeit eines künftigen Nutzungsvorhabens des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Behörde Bestätigungen einzuholen.***

Bodenordnungs- und  
Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt liegt aktuell nicht im Geltungsbereich von Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder städtebaulichen Sanierungsverfahren.

Ortsatzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurde die Baumschutzsatzung besonders hervorzuheben. Weitere Satzungen sind auf der Homepage der Hansestadt Havelberg veröffentlicht. (vgl. auch <https://www.havelberg.de/de/satzungenrecht.html>)

Derartige Satzungen gelten für die Lage des Bewertungsobjekts und nicht speziell für das Bewertungsgrundstück allein. Aus diesem Grund haben sich möglicherweise vorhandene Wertauswirkungen von Satzungen bereits im Marktverhalten abgebildet und sind daher bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird daher der Wert des Bewertungsgrundstücks durch Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

#### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.



Denkmalschutz:

Nach den vorliegenden Informationen und eigenen Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen nicht denkmalgeschützt. (vgl. <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>)

**Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand:  
(Grundstücksqualität)

Ca. 965 m<sup>2</sup> baureifes Land gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV 21.

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



### 4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

**Warnau** ist eine Ortschaft und ein Ortsteil der Hansestadt Havelberg im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Das Dorf mit Kirche, liegt 12 Kilometer südöstlich von Havelberg im westlichen Elb-Havel-Winkel in der unteren Havelniederung an einem Altarm, der in die östlich fließende Havel mündet. Zwei Kilometer östlich des Dorfes verläuft die Grenze zum Land Brandenburg. Im Osten des Dorfes beginnt das FFH-Gebiet „Untere Havel und Schollener See“.

Nachbarorte sind Kamern im Westen, Garz im Nordosten und Rehberg im Südwesten

Die Gemeinde Warnau gehörte zur Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Havel-Land. Durch die Eingemeindung nach Havelberg am 1. Januar 2005 verlor Warnau seine politische Selbstständigkeit.

Die **Hansestadt Havelberg** ist eine Stadt und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Die Stadt, deren historisches Zentrum sich auf einer Insel in der Havel befindet, liegt im äußersten Nordosten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Im Norden und Osten grenzt die Gemarkung Havelberg an die drei brandenburgischen Landkreise Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Havelland.

Havelberg ist arm an produzierendem Gewerbe. Der überwiegende Anteil der heutigen Wirtschaft agiert im Dienstleistungssektor, unter anderem im Tourismus. Zu den wichtigen mittelständischen produzierenden Unternehmen zählen u. a. die Branchen Schiffsbau, Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Möbel- und Kunststoffproduktion. Es gibt eine nennenswerte Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben in der näheren Umgebung. Havelberg ist darüber hinaus ein Standort der Bundeswehr.

Havelberg liegt an der Bundesstraße 107 Pritzwalk – Genthin – Coswig. Die nächsten Autobahnanschlüsse bestehen an den Anschlussstellen Meyenburg und Neuruppin an der Bundesautobahn 24 Hamburg–Berlin. Über Landstraßen sind unter anderem Wittenberge über Bad Wilsnack und Seehausen über eine Elbfähre und Werben erreichbar.

Es verkehren Linienbusse vom Regionalverkehr Westsachsen unter dem Markennamen Stendalbus. Regelmäßige Busverbindungen bestehen mit dem Landesbus 900 zu den Bahnhöfen und Orten Glöwen in Brandenburg, Schönhausen (Elbe), Tangermünde und Stendal. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in neun Kilometern Entfernung in Glöwen an der Schnellfahrstrecke Hamburg–Berlin.

*(auszugsweise nach Internetrecherche).*

Das Bewertungsobjekt befindet sich in westlicher Ortsrandnähe von Warnau. Eine prägende wirtschaftliche Bedeutung kann Warnau und dessen unmittelbarem Umfeld nicht zugesprochen werden.

Die Einwohnerentwicklung in Warnau ist relativ konstant mit latentem Rückgang. Das allgemeine Interesse sich in Warnau zu Wohn- oder Gewerbebezwecken niederzulassen, muss insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 9,00 €/m<sup>2</sup> als „sehr zurückhaltend“ eingeschätzt werden.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Landkreis: Stendal.

Ort und Einwohnerzahl: Hansestadt Havelberg ca. 6.246 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2024), Ortsteil Warnau - ca. 231 Einwohner (per 31.12.2022 - lt. Wikipedia), relativ konstant mit latentem Rückgang.

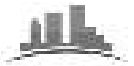
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:

- zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 110 km,
- Hansestadt Havelberg ca. 17 km,
- zur Kreisstadt Stendal ca. 50 km,
- nach Tangermünde ca. 43 km,
- nach Neustadt (Dosse) ca. 31 km,
- nach Osterburg ca. 43 km (mit Fährverbindung).

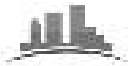
Bundesstraßen: B107 ca. 12 km westlich, B102 ca. 15 km östlich.

Autobahnzufahrt: A2 und A14 - bei Magdeburg und Lüderitz; A24 nördlich.

Bahnhof/Bushaltestelle: Nächster Bahnhof in Glöwen; Bushaltestelle fußläufig zu erreichen.



Infrastrukturelle Einrichtungen:	Durch die relativ geringe Entfernung nach Havelberg, ist eine Vollversorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen ausreichend gewährleistet.
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage eher ungeeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	In beiden Straßen überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser oder Hofstellen mit straßenbegleitenden Scheunen, Ställen und Garagen und eingeschossige Gewerbebauten. Unmittelbar benachbart grenzen bis auf eine Garagenhalle überwiegend Garten- und Grünlandflächen an das Grundstück an.
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Straßenart und Straßenausbau:	<p>Das Grundstück ist sowohl über die „Neue Straße“ im Norden als auch über die Straße „Fliederberg“ im Süden direkt zu erreichen. Die „Neue Straße“ ist mit einer vielfach ausgebesserten Ortbetonschicht befestigt. Beidseitig geht die Straße ohne Bordsteinbegrenzung in Grünstreifen mit Rasenflächen und einer Baumbepflanzung über. Ausgewiesene Gehwege sind nicht vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung wurde installiert. Das Grundstück ist von hier aus etwas tiefer gelegen als der Straßenverlauf, wäre jedoch noch direkt befahrbar. Das Parken ist am Straßenrand möglich.</p> <p>Die Straße „Fliederberg“ ist vor dem Bewertungsgrundstück ebenfalls mit Ortbetonsegmenten befestigt, die sich allerdings in einem besseren Zustand zeigen. Der Ausbauzustand ist mit der „Neue Straße“ vergleichbar. Eine direkte Befahrungen des Bewertungsgrundstücks ist auch hier möglich.</p>
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den vorliegenden Informationen liegt die Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon in den Erschließungsstraßen des Bewertungsgrundstücks an. Entsprechende Hausanschlüsse sollen nicht vorhanden sein. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Ob ein zulässiges dezentrales Abwasserentsorgungssystem auf dem Grundstück installiert wurde, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es wird vermutet, dass dies nicht der Fall ist.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	<p>Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen.</p> <p>Allerdings wurden die Forderungen der Gemeinde für die Grundsteuer-B aus den Jahren 2022 bis 2024 in Höhe von derzeit 195,96 € (zzgl. Säumniszuschlägen) noch nicht beglichen. Außerdem stehen im November 2025 zwei weitere Grundsteuerforderungen in Höhe von 112,59 € und 37,51 € an.</p> <p>Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass vorstehende Forderungen nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Lasten auf dem Grundstück liegen und im Falle der Nichtbegleichung durch den jetzigen Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt werden. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderungen fiktiv als beglichen zu berücksichtigen sind.</p> <p><i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i></p>
Grundstückszuschnitt:	Relativ schmaler, rechteckiger Grundstückszuschnitt; Grundstückbreite rd. 14,00 m (im Mittel); Grundstücktiefe rd. 65,00 m (im Mittel).



Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.

Das Grundstück ist an seinen langen Seiten mit Nebengebäuden grenzbebaut. (Vgl. Anlage 3) Das Bewertungsgrundstück überbaut dabei das nordwestliche Nachbargrundstück in geringem Ausmaß.

Bei dieser Überbauung handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um einen geduldeten Überbau nach § 912 ff BGB. Streng genommen entspringen diesem Umstand Wertvor- und Nachteile. Beide werden durch die Verpflichtung zur Zahlung einer unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern üblicherweise zu vereinbarenden Überbaurente weitgehend nivelliert. Auch wenn vermutlich bislang noch keine Überbaurente vereinbart wurde, so kann eine diesbezügliche Vereinbarung jederzeit, 5-jährig rückwirkend nachgeholt werden. Dabei richtet sich die Höhe der Entschädigung nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus. Dieser ist mit heutigen Wertverhältnissen kaum vergleichbar. In Anbetracht des sehr geringen Bodenwertniveaus am Bewertungsstichtag (9,00 €/m<sup>2</sup>) und der Baufähigkeit des überbauten Gebäudes (in diesem Gutachten wird der Abbruch unterstellt), ist jedoch dennoch abzusehen, dass der Werteinfluss der Überbauungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfällt, dass er im Weiteren vernachlässigt werden kann. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.

Baugrund  
(soweit augenscheinlich  
ersichtlich):

Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.

Schädliche Bodenverän-  
derungen:

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Der Sachverständige geht für die Bewertung des Grundstücks davon aus, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

#### 4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein relativ schmales (ca. 14 m) Flurstück zwischen der „Neue Straße“ und der Straße „Fliederberg“. Am Bewertungsstichtag wird es als Garten genutzt und ist mit tlw. abbruchreifen Nebengebäuden wie Schuppen, Lauben und einem Doppelcarport bebaut.

Das Grundstück ist nach § 34 BauGB bebaubar. Da es von zwei Straße erschlossen wird, besteht durchaus die Möglichkeit das Grundstück in zwei ca. 500 m<sup>2</sup> große Baugrundstücke zu teilen und separat zu bebauen oder weiter zu veräußern. Zur Wahrung der Abstandsflächen steht für eine Bebauung jeweils eine Gebäudebreite von nur 8,00 m zur Verfügung. Für Nebengebäude wie Garagen oder Carports wären diese Abstandsflächen sehr beengt.

Da die Gesamtgrundstücksgröße des Bewertungsobjekts mit 965 m<sup>2</sup> durchaus der Üblichkeit in dörflichen Lagen entspricht, hält der Sachverständige es für wahrscheinlicher, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten ihr Kaufpreisangebot darauf abstellen würden das Grundstück nicht zu teilen. Der Sachverständige hält ein Bebauungsszenario mit einem Einfamilienhaus an einer Straße und einer Grundstückszufahrt mit Garage/Carport auf der anderen Seite für wahrscheinlicher. Der Mittelteil des Grundstücks könnte so weiterhin als Garten- oder Freizeittfläche genutzt werden.

Der Sachverständige legt seiner nachfolgenden Wertermittlung letzteres Nutzungsszenario zugrunde, weil anzunehmen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die Auswertung von öffentlich zugänglichen Luftbilddaufnahmen. Die Gebäude und ihre Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

**An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war die Gebäude von innen zu besichtigen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, des äußeren Eindrucks vom Gebäude sowie Auswertungen öffentlich zugänglicher Luftbilddaufnahmen. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes.**

**Es können erhebliche Abweichungen vorliegen.**

### 5.2 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich eine diverse Anzahl an Nebengebäuden. Die genaue Anzahl konnte aufgrund der beschränkten Einsehbarkeit des Grundstücks nicht abschließend ermittelt werden. Der Sachverständige nimmt an, dass sich auf dem Grundstück drei Schuppen, drei Lauben und ein Doppelcarport befinden. Alle Nebengebäude bestehen vermutlich aus einfachen Holzkonstruktionen. Entweder aus improvisiert beplankten Holzständerkonstruktionen oder aus „Baumarkt-Bausätzen“. Soweit einsehbar sind die Schuppen und Lauben in einem stark vernachlässigten Zustand. Aufgrund des Überangebots an Schuppen geht der Sachverständige davon aus, dass sie für eine Entwicklung des Grundstücks abgerissen werden würden.

Die drei Lauben sind, falls sie eine höherwertige Bebauung nicht behindern, ggfs. noch erhaltenswert. Bei den Lauben handelt es sich vermutlich ebenfalls um „Baumarkt-Bausätze“. Jeweils in Holzständerkonstruktion mit Holzverkleidung. Die flachen Satteldächer sind mit Bitumenbahnen oder Bitumenschindeln gedeckt. Die einfachen Türen und Fenster sind ebenfalls aus Holz. Alle Lauben sind in einem gepflegedürftigen, dem äußeren Eindruck nach, aber noch nutzbaren Zustand (z.B. als Schuppen).

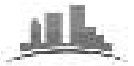
Von der südlich vorbeiführenden Straße „Fliederberg“ befahrbar wurde ein Doppelcarport an der dortigen Grundstücksgrenze errichtet. Auch bei dem Carport handelt es sich um eine handelsübliche Bausatzkonstruktion aus Holz. Die Holzständer sind mit Einschlaghülsen verankert. Die Dachkonstruktion besteht aus Holzbalken. Die Dacheindeckung aus Wellbitumenplatten ist stark beschädigt und muss erneuert werden. Seitlich und rückwertig ist der Carport mit handelsüblichen Sichtschutzelementen (Lamellenzaun) aus Holz eingefriedet. Die Stellplatzfläche unter dem Carport ist augenscheinlich mit Ortbeton befestigt.

An einem Carportpfeiler ist ein Elektrokabel mit Steckdose erkennbar. Woher die Stromversorgung stammt, ob diese legal und elektrotechnisch Ordnungsgemäß abgesichert ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend werden die **Zeitwerte der Nebengebäude in ihren Ist-Zuständen wie folgt geschätzt:**

3 Gartenlauben:	6.000,00 €
Doppel-Carport:	2.500,00 €
Schuppen:	-1.500,00 € (Abbruchkosten)
<b>Insgesamt</b>	<b>7.000,00 €</b>



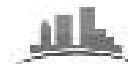
### 5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. Bei dem Bewertungsobjekt sind dies im Wesentlichen

- die evtl. vorhandenen Wegebefestigungen (vollständig überwuchert),
- die tlw. baufälligen Einfriedungen aus Zäunen und Lamellenzaunelementen aus Holz,
- sowie die Grünanlagen, Bäume und Pflanzungen.

Der Umfang der Außenanlagen ist als gering und ihr Pflegezustand als verwaorlost und von Wildwuchs überwuchert einzuschätzen. Es wurden auch Verrümpelungen festgestellt. Es ist von einem Investitionsbedarf zur Bereiniung und Revitalisierung der Außenanlagen auszugehen, die in den Unterhaltungsbesonderheiten für das Grundstück berücksichtigt werden.

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



## 6 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) eines am Stichtag als Garten genutzten und nur mit Nebengebäuden bebauten Grundstücks in 39539 Hansestadt Havelberg/Ortsteil Warnau, Neue Straße/Fliederberg, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Warnau	941	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Warnau	2	9/8	965 m <sup>2</sup>

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 6.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

#### 6.1.2 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren; vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



### 6.1.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Das Bewertungsobjekt gilt in Bezug auf seine favorisierte Nachfolgenutzung als unbebaut. Unbebaute Grundstücke sind nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung ihrer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind im Verfahren evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

## 6.2 Bodenwertermittlung

### 6.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die gesamte Dorflage von Warnau **9,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### 6.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	965 m <sup>2</sup>

### 6.2.3 Ableitung des Bodenwerts für das Bewertungsgrundstück

#### Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Im Zeitraum um den Stichtag des Bodenrichtwerts war insbesondere in den Ballungsräumen eine allgemein starke Dynamik der Kaufpreise zu beobachten. Diese Entwicklung wurde jedoch im Zeitraum unmittelbar vor dem Bewertungsstichtag wieder abgeschwächt. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, weil auf Grundlage der zurückliegenden Bodenwertentwicklung anzunehmen ist, dass zwischen den Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.



### Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich seiner Zustandsmerkmale kaum definiert. Dies lässt vermuten, dass sich diesbezüglich bei der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses keine oder nur sehr gering nachweisbare Signifikanzen ergeben haben. Hervorgerufen wird dies durch den sehr niedrigen relativen Bodenwert, der gleichzeitig auch Gradmesser für eine im Grunde nicht vorhandene Nachfrage nach Grundstücken in der Lage des Bewertungsgrundstücks ist.

Die etwas unterdimensionierte Grundstücksbreite von 14 m lässt unter Wahrung der erforderlichen Mindestabstandsflächen lediglich Bebauungen mit einer Breite von 8,0 m zu. Die Firstausrichtung des Bauvorhabens ist vermutlich parallel zur Straße auszurichten (§34 BauGB). Gebäudebreiten von 8,0 m entsprechen jedoch nicht der Üblichkeit von Neubauvorhaben. Darum ist zu erwarten, die Nachfrage nach dem Bewertungsgrundstück durch diese Begrenzung eingeschränkt wird. Dies stellt einen wertmindernden Umstand dar, den der Sachverständige an Anlehnung an Bundesdurchschnittswerte auf ca. 4 % (Faktor 0,96) schätzt.

Auf weitere Zu- oder Abschläge bzgl. der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale kann aus vorstehend genannten Gründen verzichtet werden.

#### Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	9,00 €/m <sup>2</sup>	
Anpassung:	9,00 €/m <sup>2</sup> x 0,96 <sup>Zuschnitt</sup>	= 8,64 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsgrundstück:	8,64 €/m <sup>2</sup> x 965 m <sup>2</sup> <sup>Fläche</sup>	= 8.337,60 €; <b>rd. 8.300,00 €</b>

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum  
Stichtag 10.09.2025 geschätzt mit rd. 8.300,00 €.**

### 6.3 Vergleichswertermittlung für das Bewertungsgrundstück

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

#### 6.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

##### Nebengebäude

Wie bereits unter 5.2 beschrieben, wurde der **Zeitwert der Nebengebäude** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgte diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für die Nebengebäude ein Gesamtzeitwert in Höhe von 7.000,00 €** zum Ansatz.

**Außenanlagen** sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. **Der Wert der nach Beräumung verbleibenden Außenanlagen wird auf ca. 2.000,00 € geschätzt.**

##### Marktanpassung

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

Unter den **besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen** versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Als ein solches Merkmal ist das Investitionserfordernis zur Beräumung der Außenanlagen in Betracht zu ziehen. **Der Wert der Freilegungsaufwendungen wird für das Bewertungsgrundstück auf ca. -2.000,00 € geschätzt.**



### Pachtverhältnisse

Zu möglichen Pachtverhältnissen konnte der Sachverständige keine abschließenden Erkenntnisse in Erfahrung bringen. Dem Augenschein am Tag der Ortsbesichtigung nach zu schlussfolgern, ist das Grundstück weder vermietet noch verpachtet.

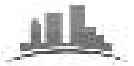
### Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

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

### 6.3.2 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Bodenwert für das Bewertungsgrundstück		<b>8.300,00 €</b>
Zeitwert der Nebengebäude	+	<b>7.000,00 €</b>
Wert der Außenanlagen	+	<b>2.000,00 €</b>
vorläufiger Vergleichswert	=	<b>17.300,00 €</b>
Marktanpassungsfaktor	×	<b>0,00 €</b>
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	<b>17.300,00 €</b>
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	-	<b>2.000,00 €</b>
Vergleichswert	=	<b>15.300,00 €</b>
	rd.	<b>15.300,00 €</b>

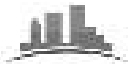
**Der vorläufige Verkehrswert (Vergleichswert) des Bewertungsgrundstücks  
wird zum Bewertungsstichtag 10.09.2025 auf  
rd. 15.300,00 € geschätzt.**



## 7 Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts

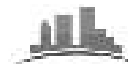
### 7.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Zu möglichen Pachtverhältnissen konnte der Sachverständige keine abschließenden Erkenntnisse in Erfahrung bringen. Dem Augenschein am Tag der Ortsbesichtigung nach zu schlussfolgern, ist das Grundstück weder vermietet noch verpachtet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird augenscheinlich <b>kein Gewerbebetrieb</b> auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurden nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Es wurde <b>kein Fremdeigentum</b> in o.g. Sinn festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Am Bewertungsstichtag wird das Bewertungsgrundstück als Garten genutzt und ist mit tlw. abbruchreifen Nebengebäuden wie Schuppen, Lauben und einem Doppelcarport bebaut. Soweit einsehbar sind die Nebengebäude in einem stark vernachlässigten Zustand.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen <b>nicht</b> .
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück <b>keine Baulasten</b> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
h.	<u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u> Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Der Sachverständige geht für die Bewertung des Grundstücks davon aus, dass <b>keine</b> schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.
i.	<u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u> Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Allerdings wurden die Forderungen der Gemeinde für die Grundsteuer-B aus den Jahren 2022 bis 2024 in Höhe von derzeit 195,96 € (zzgl. Säumniszuschlägen) noch nicht beglichen. Außerdem stehen im November 2025 zwei weitere Grundsteuerforderungen in Höhe von 112,59 € und 37,51 € an. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass vorstehende Forderungen nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Lasten auf dem Grundstück liegen und im Falle der Nichtbegleichung durch den jetzigen Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt werden. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderungen fiktiv als beglichen zu berücksichtigen sind. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
j.	<u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u> Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.



Das Grundstück ist an seinen langen Seiten mit Nebengebäuden grenzbebaut. (Vgl. Anlage 3) Das Bewertungsgrundstück überbaut dabei das nordwestliche Nachbargrundstück in geringem Ausmaß. Bei dieser Überbauung handelt sich nach Einschätzung des Sachverständigen um einen geduldeten Überbau nach § 912 ff BGB. Streng genommen entspringen diesem Umstand Wertvor- und Nachteile. Beide werden durch die Verpflichtung zur Zahlung einer unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern üblicherweise zu vereinbarenden Überbaurente weitgehend nivelliert. Auch wenn vermutlich bislang noch keine Überbaurente vereinbart wurde, so kann eine diesbezügliche Vereinbarung jederzeit, 5-jährig rückwirkend nachgeholt werden. Dabei richtet sich die Höhe der Entschädigung nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus. Dieser ist mit heutigen Wertverhältnissen kaum vergleichbar. In Anbetracht des sehr geringen Bodenwertniveaus am Bewertungsstichtag (9,00 €/m<sup>2</sup>) und der Baufälligkeit des überbauenden Gebäudes (in diesem Gutachten wird der Abbruch unterstellt), ist jedoch dennoch abzusehen, dass der Werteeinfluss der Überbauungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfällt, dass er im Weiteren vernachlässigt werden kann. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.

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



## 7.2 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der vorläufige Verkehrswert wurde mit rd. 15.300,00 € abgeleitet.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 20 % (Faktor 0,80) angebracht:  $15.300,00 \text{ €} \times 0,80 = 12.240,00 \text{ €}$ ; rd. 12.200,00 €

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
des als Garten genutzten, nur mit Nebengebäuden bebauten Grundstücks  
in 39539 Hansestadt Havelberg/Ortsteil Warnau,  
Neue Straße/Fliederberg  
wird nach dem äußeren Eindruck  
zum Stichtag 10.09.2025  
geschätzt mit**

**12.200,00 €**

**(in Worten: zwölftausendzweihundert Euro).**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch, ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen oder des Auftraggebers gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

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

Magdeburg, den 19. Oktober 2025

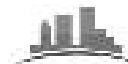
Heiko Wilke  
Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Sprengnetter Akademie  
(Reg.-Nr. S 1011-68)



## 8 Verzeichnis der Anlagen

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

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



Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)

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

**Quelle:** OpenStreetMap



Anlage 2:     örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)

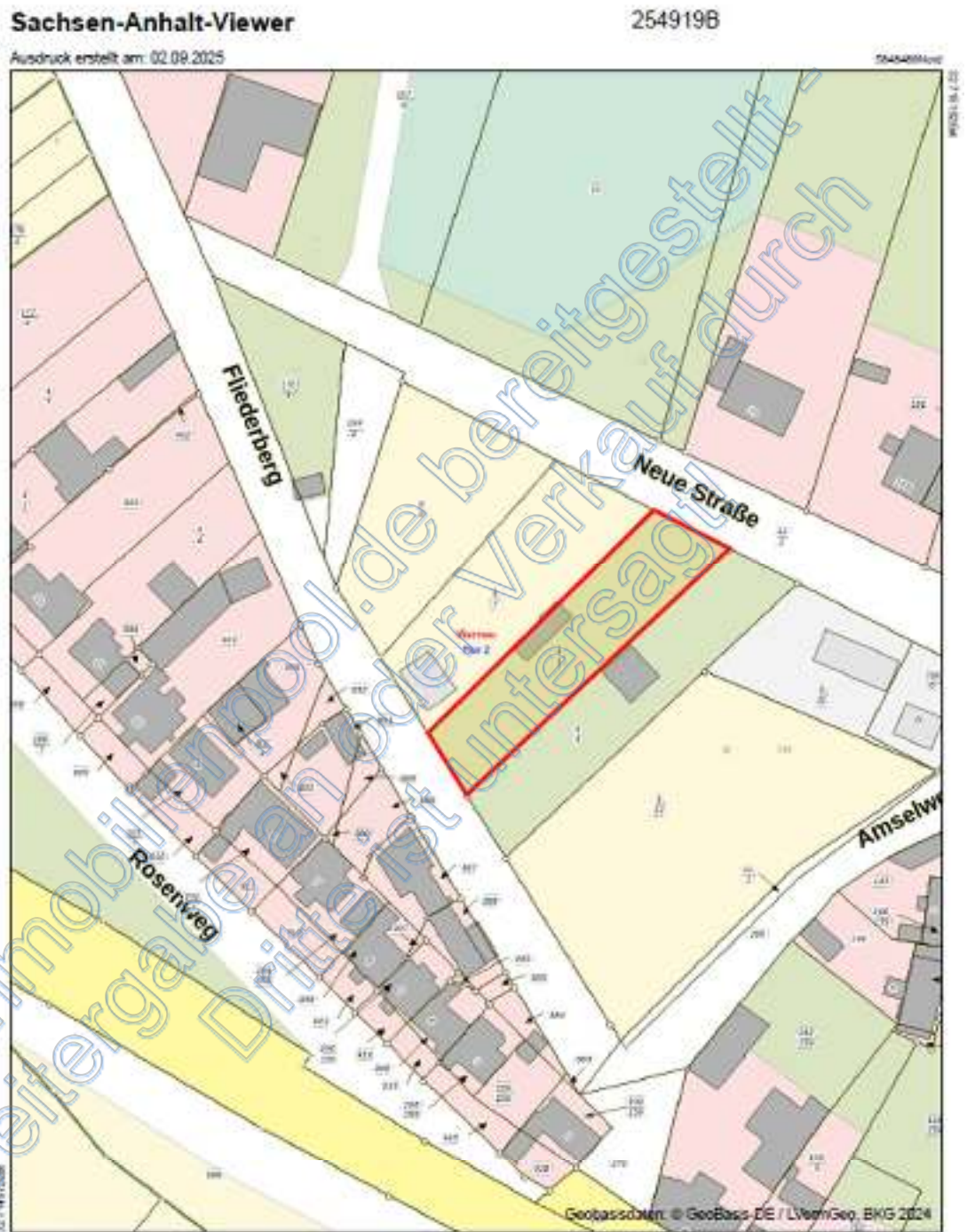


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Quelle:**    OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Telefon: 0391 567-8585  
Fax: 0391 567-8686  
E-Mail: [service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de](mailto:service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de)  
Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 0,02 0,04 0,08  
Kilometer  
Maßstab: 1:1.000  
Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de](http://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de)



Anlage 4:      Fotodokumentation



1

Neue Straße Ostrichtung



2

Neue Straße Westrichtung



3

Straßenansicht von der „Neue Straße“



4

Ansicht von der „Neue Straße“



5

Schuppen



6

Gartenlaube



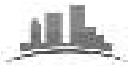
7

Maroder Schuppen



8

Maroder Schuppen von West



9

Fliederberg links



10

Fliederberg - rechts



11

Doppelcarport an der Straße „Fliederberg“



12

Carport von rechts



13

Defekter Carport



14

Südlicher Grundstücksteil



15

Gartenlaube von Süd



16

Gartenlaube von West