

Kein Original
Gutachten!

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

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



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines unbebauten, rekultivierungsbedürftigen
Gartengrundstücks**



Bewertungsobjekt:

**Heerener Straße
39576 Hansestadt Stendal
Blatt 15644, lfd. Nr. 1
von Stendal**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 14/25

Aktenzeichen:

254923B

Ausführender Gutachter:

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	1
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	5
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	8
5	<i>Verkehrswertermittlung</i>	9
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	9
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	9
5.1.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	9
5.1.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
5.2	Bodenwertermittlung	10
5.2.1	Bodenwertniveau	10
5.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	10
5.2.3	Ableitung des Bodenwerts für das Bewertungsgrundstück	10
5.3	Vergleichswertermittlung	12
5.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	12
5.3.2	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsgrundstück	12
6	<i>Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts</i>	13
6.1	Zusätzliche Angaben	13
6.2	Verkehrswertschätzung	14
7	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	15



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Heerener Straße, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 15644 von Stendal.
Objektart:	Ein brachliegender Eigentumsgarten im südlichen Randgebiet der Hansestadt Stendal.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	10. September 2025 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungstichtag:	22. Oktober 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	22. Oktober 2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines unbebauten, rekultivierungsbedürftigen Gartengrundstücks
in 39576 Stendal, Heerener Straße
wird zum Stichtag 22.10.2025
geschätzt mit**

1.000,00 €

(in Worten: eintausend Euro).

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten, zzgl. 5 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 für eine Aufhebung der Gemeinschaft.
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 22.10.2025 durchgeführt. An ihr nahmen die Eigentümerin zu 2b im Grundbuch mit ihrem Ehemann sowie der ausführende Sachverständige selbst teil. Der Eigentümer zu 2a im Grundbuch konnte nicht über den Besichtigungstermin informiert werden, weil er zum Zeitpunkt der Ladung unbekannten Aufenthalts war.
- Der Zutritt auf das Grundstück wurde durch die Eigentümerin zu 2b im Grundbuch gestattet. Das Bewertungsobjekt wurden betreten und die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Das Bodenwertniveau wurde am 05.01.2026 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 08.10.2025.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 15644 von Stendal des Amtsgerichts Stendal, Ausdruck vom 09.09.2025, zuletzt geändert am 16.05.2025.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 09.10.2025.
- /U5/ Auskunft des Amts für Planung und Stadtentwicklung der Hansestadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 09.01.2026.
- /U6/ Aktuelle Grundstücksmarktinformationen, Umsätze und Preise 2025 für das Land Sachsen-Anhalt. <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

Verwendete Literatur:

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L4/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L5/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Dezember 2025.



- /L6/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 72).
- /L7/ 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).
- /L8/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Januar 2026) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L9/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBI. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBI. I S. 1217).

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



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Das Grundstück ist unbebaut.
Gemarkung:	Stendal
Lage:	Im südlichen Randgebiet von Stendal gelegenes Grundstück. Das Grundstück ist Teil einer größeren Kleingartenanlage, die sich zwischen zwei Gewerbegebieten erstreckt. Das Bewertungsgrundstück grenzt an die Heerener Straße.
Blatt:	15644; lfd. Nr. 1
Flur:	18
Flurstück:	566/219
Grundstücksgröße:	600 m ²

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

4.1.1 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch von Stendal 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 ²
1	Stendal 18 566/219 Grünfläche, Heerener Straße	600

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹: 2) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 14/25); eingetragen am 16.05.2025.

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.

4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

¹ Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis.



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 ist unbeeinflusst von vorstehend genanntem Recht aus Abt. II des Grundbuchs durchzuführen.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Lt. Auskunft des Amts für Planung und Stadtentwicklung der Hansestadt Stendal ist die Lage des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als planungsrechtlicher Außenbereich im Gewerbegebiet dargestellt. Es handelt sich somit um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Die tatsächliche Nutzung vor Ort entspricht überwiegend der einer reinen Garten- und Freizeitnutzung.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Lt. Information des Amts der Hansestadt Stendal befindet sich das Bewertungsgrundstück wie vorstehend beschrieben im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Bebauung dieser Grundstücksflächen ist demgemäß bis auf Ausnahmen nur für Wochenend-, Erholungs- und kleingärtnerische Anlagen zulässig.

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:

Lt. Auskunft des Amts für Planung und Stadtentwicklung der Hansestadt Stendal kommen für die Lage des Bewertungsobjekts keine Ortsatzungen zur Geltung.

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 Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück nicht denkmalgeschützt. (vgl. <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

Ca. 600 m² Gartenland.



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die **Hansestadt Stendal** ist Kreisstadt des Landkreises Stendal und als Einheitsgemeinde mit ca. 40.000 Einwohnern die größte Stadt sowie Verkehrsknotenpunkt in der Altmark in Sachsen-Anhalt. Stendal ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus der Kernstadt und weiteren 19 Ortschaften. Die Hansestadt Stendal liegt unweit westlich der Elbe in der südöstlichen Altmark. Berlin ist etwa 120 Kilometer entfernt, Hannover etwa 150 Kilometer. Leipzig ist etwa 160 Kilometer und Hamburg etwa 180 Kilometer entfernt. Stendal liegt etwa 55 Kilometer nördlich von Magdeburg auf der Achse Wolfsburg–Berlin.

Stendal, auch das „Herz der Altmark“ genannt, ist eine über 800 Jahre alte Stadt. Daran erinnert der historische Stadtkern mit Denkmälern aus unterschiedlichen Epochen. In jüngerer Zeit entstanden in der Nähe des Stadtsees und im Süden der Stadt Neubaugebiete. Außerdem wurden ehemalige Offizierswohnungen restauriert und neu gebaut, so dass ein attraktives Villenviertel im Zentrum der Stadt entstand. Stendal ist in eine wunderschöne Naturlandschaft eingebettet. In ruhiger Lage entstehen am Stadtrand nach und nach Eigenheimsiedlungen. Stendal liegt in der Nähe der Ballungszentren Berlin, Leipzig, Hamburg, Hannover und Magdeburg. Diese sind durch günstige Verkehrsanbindungen schnell zu erreichen. Verschiedene Kultureinrichtungen, ein breites Angebot an öffentlichen Dienstleistungen, Kindergärten, Schulen und sogar eine Fachhochschule steigern die Attraktivität Stendals. Wohnraum und Wohneigentum, sowie Büroflächen stehen ausreichend und zu günstigen Konditionen zur Verfügung. *(auszugsweise nach Internetrecherche)*

Das Bewertungsobjekt befindet im südlichen Randgebiet von Stendal gelegenes Grundstück. Das Grundstück ist Teil einer größeren Kleingartenanlage, die sich zwischen zwei Gewerbegebieten erstreckt.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Kernstadt Stendal: ca. 31.026 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2023) Einheitsgemeinde: ca. 37.850 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2024).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Straßenverbindung lt. Google Maps)	Die Entfernungen ¹ zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: • zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 65 km, • ins Stadtzentrum von Stendal ca. 4 km, • nach Tangermünde ca. 15 km, • nach Osterburg ca. 27 km • nach Gardelegen ca. 35 km
Bundesstraßen:	B 189 verläuft direkt durch Stendal, zusätzlich als östliche Ortsumgehung von Stendal; B 188 ca. 5 km südlich; B107 ca. 14 km südwestlich.
Autobahnzufahrt:	A2 und A14 südlich bei Magdeburg sowie geplante A14-Ausbaustufen nahe der Stadt Stendal.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bahnhof in Stendal und Bushaltestelle im Ortsteil vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage:	Als Solche nicht nutzbar/genehmigungsfähig.
Art der Bebauung in der Straße:	In der Lage des Bewertungsgrundstücks überwiegend Kleingärten mit Wochenendbebauungen und Gartenlauben. Schräg gegenüber ein einzelnes, eingeschossiges Einfamilienhaus, vermutlich mit Bestandsschutz.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Geschäfte des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen sind ausreichend in Stendal vorhanden.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Heerener Straße ist eine Landesstraße (L32) deren Oberfläche mit einer Bitumenverschleißschicht, augenscheinlich jüngeren Baujahrs, befestigt und auf der Seite des Bewertungsgrundstücks mit Bordsteinkanten begrenzt ist. Eine Bordsteinkantenabsenkung ist vor dem Bewertungsgrundstück vorhanden. Auf

¹ optimierte Route; ins Zentrum



	der Seite des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein mit farbigem Betonverbundpflaster befestigter Gehweg. Das Parken ist an der Straße nur sehr eingeschränkt, auf dem Grundstück jedoch ausreichend möglich. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den Recherchen des Sachverständigen liegen die Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser in der Heerener Straße am Grundstück an. Lt. Auskunft der Miteigentümerin war das Grundstück in der Vergangenheit über die benachbarte Kleingartenanlage an die Versorgung mit elektrischem Strom angeschlossen. Diese Versorgung ist am Stichtag wahrscheinlich jedoch nicht aktiv. Es wird angenommen, dass das Grundstück lediglich abgeklemmt worden ist, die Versorgungsleitungen jedoch noch vorhanden sind.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	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. Da das Grundstück baulich freigelegt ist, lässt ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. 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 Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um einen unbebauten Eigentumsgarten. Das Grundstück ist stark verwildert und wurde für die Ortsbesichtigung von der Miteigentümerin teilweise freigeschnitten. Aus gärtnerischer Sicht liegt das Grundstück am Bewertungsstichtag brach. Die ehemals vorhandenen baulichen Anlagen wurden abgebrochen. Fundament- und Abbruchreste sind tlw. noch auf dem Grundstück verblieben. Ebenso der Freilegungsschnitt.

Das Grundstück ist nicht verpachtet.

Am Bewertungsstichtag ist das Grundstück aus planungsrechtlichen Gründen lediglich als Kleingarten oder zur Naherholung nutzbar. Aus diesem Grund geht der Sachverständige als zukünftige Verwertungsmöglichkeit des Bewertungsgrundstücks von einer Revitalisierung der Garten-/Freizeitnutzung aus.



5 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) eines unbebauten Grundstücks in 39576 Stendal, Heerener Straße, zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Stendal	15644	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Stendal	18	566/219	600 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen 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).

5.1.2 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.

Für die Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks wurde kein qualifizierter Bodenrichtwert veröffentlicht. Allerdings hat der Gutachterausschuss für die Jahre 2023 und 2024 Bodenwerte für Gartenland ausgewertet. Das hier angegebene Bodenwertniveau für Eigentumsgärten wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und an die allgemeinen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des veröffentlichten Bodenwertniveaus.



5.1.3 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 unbebaute Bewertungsgrundstück ist 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.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenwertniveau

Das mittlere **Bodenwertniveau wurde für die Nutzungsart** des Bewertungsgrundstücks mit **ca. 2,56 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2024 ausgewertet**. Der Niveauwert lässt sich wie folgt definieren:

Entwicklungsstufe:	=	Gartenland für Eigentumsgärten
Landkreis:	=	Stendal
Regionstyp:	=	Mittelzentren
Nutzung:	=	Wochenend-, Erholungs- oder Wohngarten
Grundstücksfläche:	=	400 m ² und größer
Mediale Anschlüsse:	=	Meistens vorhanden

5.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2025
Landkreis:	=	Stendal
Regionstyp:	=	Mittelzentren
Nutzung:	=	Wochenend-, Erholungs- oder Wohngarten
Grundstücksfläche:	=	600 m ²
Mediale Anschlüsse:	=	nicht vorhanden

5.2.3 Ableitung des Bodenwerts für das Bewertungsgrundstück

Allgemeine Wertverhältnisse:

Das herangezogene Bodenwertniveau gilt für den Stichtag 31.12.2024. Das Niveau ist im Vergleich zum 31.12.2023 (3,31 €/m²) um ca. 22,7 % gefallen. Es muss angenommen werden, dass sich dieser Trend in abgeschwächter Form fortgesetzt hat. Der Sachverständige hält darum einen **Abschlag von 10 % (Faktor 0,9)** für angemessen. Es folgt: 2,56 €/m² x 0,9 = **2,30 €/m²**.



Verhältnis Gartenland zu baureifem Land:

Das mittlere Preisniveau von Gartenflächen steht in der Regel in Abhängigkeit vom nächstgelegenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für baureifes Land. Für Mittelzentren wurde hier ein Wert 7,9 % vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland ausgewertet. Auch dieser Wert war im Vergleich zu 2023 (9,9 %) um ca. 20 % rückläufig. Es wird wiederum davon ausgegangen, dass sich der Abwärtstrend in abgeschwächter Form fortsetzt. Er wird auf ca. 15 % geschätzt. Es folgt: $7,9 \% \times 0,85 = 6,72 \%$.

Der nächstgelegene Bodenrichtwert beträgt für ein Mischgebiet nördlich des Bewertungsobjekts ca. 40,00 €/m². Es folgt: $40,00 \text{ €/m}^2 \times 0,0672 = \mathbf{2,69 \text{ €/m}^2}$

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

In seinen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen entspricht das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen der Üblichkeit von Eigentumsgärten. Eine Anpassung an das Bodenwertniveau ist hier nicht notwendig.

Zusammenfassung:

Der Mittelwert aus den beiden vorstehend abgeleiteten, angepassten Bodenwertniveaus ergibt sich wie folgt:

$$(2,30 \text{ €/m}^2 + 2,69 \text{ €/m}^2) \times 0,5 = 2,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bewertungsgrundstück: } 2,50 \text{ €/m}^2 \times 600 \text{ m}^2_{\text{Fläche}} = 1.500,00 \text{ €}$$

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum
Stichtag 22.10.2025 geschätzt
mit rd. 1.500,00 €.**



5.3 Vergleichswertermittlung

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.

5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

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 vorliegendem Bewertungsobjekt bestehen diese in erster Linie aus Einfriedungen. **Ihr Zeitwert wird auf ca. 200,00 € 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. Das Grundstück ist am Stichtag ungepflegt und überwiegend mit Wildwuchs und Gestrüpp überwuchert. Außerdem befinden sich auf ihm noch Freilegungs- und Fundamentreste von früheren baulichen Anlagen. Für eine erneute gärtnerische oder Freizeitnutzung muss das Grundstück zunächst revitalisiert werden. **Den Revitalisierungsaufwand (Freilegung, Beräumung und Rekultivierung) schätzt der Sachverständige auf ca. 3.000,00 €.**

Pachtverhältnisse

Das Grundstück ist am Stichtag **weder vermietet noch verpachtet.**

Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Das Bewertungsgrundstück ist am Stichtag unmittelbar nutzbar (rekultivierbar). Es ist **nicht mit außergewöhnlichen Wartezeiten zu rechnen.**

5.3.2 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Bodenwert für das Bewertungsgrundstück		1.500,00 €
Wert der Außenanlagen	+	200,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.700,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	1.700,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	-	3.000,00 €
Vergleichswert	=	-1.300,00 €

**Der vorläufige Verkehrswert (Vergleichswert) des Bewertungsgrundstücks
wird zum Bewertungsstichtag 22.10.2025 auf
rd. -1.300,00 € geschätzt.**



6 Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts

6.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Bewertungsgrundstück ist am Bewertungsstichtag weder vermietet noch verpachtet .
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände sind nicht vorhanden.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Es wurde kein Fremdeigentum in o.g. Sinn festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Grundstück ist unbebaut .
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht .
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten 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 keine 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. <i>Es 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. Da das Grundstück baulich freigelegt ist, lässt ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.



6.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wurde mit rd. -1.300,00 € ermittelt. Da keine Gründe dafür vorliegen, den jetzigen und auch Folgeeigentümer zu verpflichten, das Bewertungsobjekt zu rekultivieren, wäre es nicht sachgerecht einen negativen Verkehrswert zu schätzen.

Marktbeobachtungen haben gezeigt, dass Grundstücke mit vergleichbaren Besonderheiten zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich am freigelegten Bodenwert orientieren. Der Sachverständige folgt diesem Phänomen und schätzt den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) für das Bewertungsobjekt ausgehend von seinem Bodenwert auf ca. 1.000,00 €.

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines unbebauten, rekultivierungsbedürftigen Gartengrundstücks
in 39576 Stendal, Heerener Straße
wird zum Stichtag 22.10.2025
geschätzt mit**

1.000,00 €

(in Worten: eintausend 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.

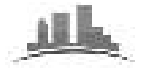
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen oder 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 13. Januar 2026

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



7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
- Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen
- Anlage 5: 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)

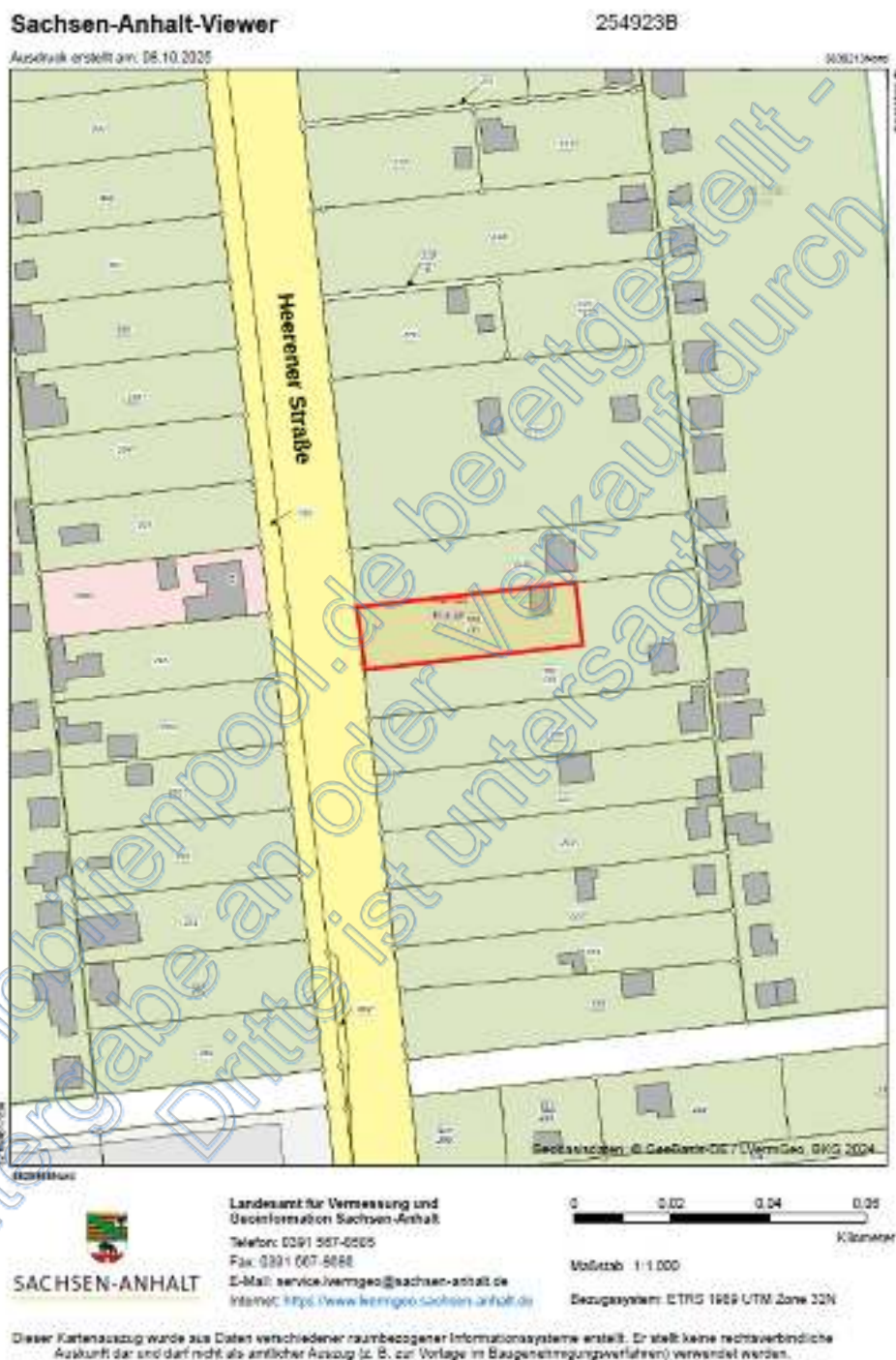
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



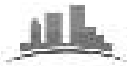
Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



Quelle: © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de



Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen

Sachsen-Anhalt-Viewer

254923B Ortho

Ausdruck erstellt am: 08.10.2025

SEKTION 10 Nord



32600 Ortho

SEKTION 10 Nord



Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt

Telefon: 0391 567-8585

Fax: 0391 567-6656

E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>



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



Anlage 5: Fotodokumentation

1

2

Umgebung links

Umgebung rechts



3



4

Einfriedung mit Tor

Einfahrtsbereich



5



6

Stark verwildert

Abbruchreste