

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 die 1/2 Anteile an den Verkehrswerten
(Marktwerten i. S. § 194 BauGB)
zweier landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**



Bewertungsobjekte:

**ca. 1,5 km südlich von
39539 Havelberg
Blatt 159, lfd. Nrn. 1 und 2
von Stendal**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 21/25

Aktenzeichen:

254925B

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 der Bewertungsobjekte</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	6
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	7
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
4.4	Derzeitige und zukünftige Grundstücksnutzungen	9
5	<i>Verkehrswertermittlung</i>	10
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	10
5.1.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	10
5.1.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
5.2	Bodenrichtwert	11
6	<i>Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch</i>	12
6.1	Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	12
6.1.1	Beschreibung des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch (Flurstück 30)	12
6.1.2	Ableitung des Bodenwerts für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	12
6.2	Vergleichswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	13
6.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	13
6.2.2	Vergleichswertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	14
7	<i>Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch</i>	15
7.1	Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	15
7.1.1	Beschreibung des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch (Flurstück 60/1)	15
7.1.2	Ableitung des Bodenwerts für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	15
7.2	Vergleichswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	16
7.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	16
7.2.2	Vergleichswertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	16
8	<i>Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts</i>	17
8.1	Zusätzliche Angaben	17
8.2	Verkehrswertschätzungen	18
8.2.1	Übersicht über die geschätzten Einzelverkehrswerte	18
8.2.2	Schätzung des 1/2 Gesamtverkehrswerts in der Fiktion einer Gesamthandversteigerung	18
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	20



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte, i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

der Grundstücke:	Gemarkung Havelberg, lfd. Nrn. 1 und 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 159 von Havelberg.
Objektart:	1/2 Anteil an zwei landwirtschaftlich, am Stichtag als Grünland (Koppel) genutzten Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 1,91 ha, ca. 1,5 km südlich von Havelberg.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	08. Oktober 2026 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungstichtag:	11. Februar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätstichtag:	11. Februar 2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

Die 1/2 Anteile an den Verkehrswerten (Marktwerten i. S. § 194 BauGB) von zwei benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, südlich von in 39539 Havelberg, werden zum Stichtag 11.02.2026 geschätzt mit

Grundstück:	Lfd. Nr. 1 im BV	Lfd. Nr. 2 im BV
Flur:	14	14
Flurstücke:	30	60/1
Grundstücksfläche:	4.750 m²	14.330 m²
1/2 Anteil der Verkehrswerte:	rd. 1.800,00 €	rd. 6.100,00 €

Der 1/2 Anteil am Gesamtverkehrswert der beiden Grundstücke wird geschätzt auf

rd. 7.900,00 €

(in Worten: siebentausendneunhundert Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 20 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 der anteiligen Verkehrswerte für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Auflösung 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 11.02.2026 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere am Verfahren beteiligte Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen.
- Die Grundstücke konnten nicht betreten werden. Die Besichtigung konnte nur mit einigem Abstand aus westlicher und südlicher Richtung aus erfolgen. Die im Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen.
- 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 ggfs. einen entsprechenden Abschlag.**
- Besonderheiten dieser Wertermittlung: Vorliegender Bewertungsauftrag sieht die Verkehrswertschätzung von zwei benachbarten Grundstücken zu jeweils einem Flurstück¹ vor.
- Gem. § 63 Abs. 1, Satz 1 ZVG sind mehrere zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten. Wenn die Grundstücke, „mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind“, können sie gem. § 63 Abs. 1 Satz 2 „auch gemeinsam ausgebaut werden“. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Beide Bewertungsgrundstücke sind prinzipiell selbstständig veräußerbar. **Aus diesem Grund erfolgt eine getrennte Wertermittlung beider Grundstücke.**
- Aufgrund ihrer Lage und Nutzung der beiden Grundstücke ist die Möglichkeit eines Gesamtausgebots² nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird auch der Gesamtverkehrswert der beiden Grundstücke geschätzt und dargestellt.

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 16.02.2026 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 28.01.2026.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 159 von Havelberg des Amtsgerichts Stendal, Ausdruck vom 07.10.2025, zuletzt geändert am 08.07.2025.
- /U4/ Aktueller Grundstücksmarktinformationen, Umsätze und Preise 2025 für das Land Sachsen-Anhalt. <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>
- /U5/ Eigene Recherchen des Sachverständigen bei ortsnahen Agrarbetrieben zu möglichen Pacht- und Nutzungsverhältnissen der Bewertungsobjekte.

¹ vgl. Anlage 3

² Möglichkeit eines Gesamt- oder Gruppenausgebots nach § 63 Abs. 2 besteht, wenn die Beteiligten dies verlangen



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 Januar 2026.
- /L6/ 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).
- /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) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



4 Beschreibung der Bewertungsobjekte

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Am Stichtag 2 unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Gemarkung:	Havelberg
Lage:	Zwei, ca. 1,5 km südlich von Havelberg gelegene Grundstücke. Die beiden rechteckigen Grundstücke erstrecken sich in Ost-/Westrichtung und von Osten her über einen befestigten Landwirtschaftsweg erreich- und befahrbar.
Blatt:	159; lfd. Nrn. 1 und 2
Flur:	14
Flurstücke:	30 und 60/1
Grundstücksgröße:	4.750 m ² bzw. 6.830 m ² und 7.500 m ² ¹ ; insgesamt: 19.080 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

Die Grundstücke sind eingetragen in das Grundbuch von Havelberg 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	Havelberg 14 30 Ackerland; Im Glien	4.750
2	Havelberg 14 60/1 Grünland; Große Viehwäsche Ackerland; Große Viehwäsche	6.830 7.500

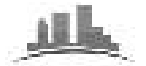
Abteilung II: lfd. Nr. 1-2²: 1) Nur lastend hinsichtlich des hälftigen Anteils Abt. I Nr. 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 21/25); eingetragen am 08.07.2025.

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.

¹ Das Flurstück 60/1 ist durch einen Graben geteilt und besitzt daher zwei Teilflächen.

² Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis.



4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs 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. 1 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.** Es ist lediglich der Umstand des hälftigen Eigentumsanteils an den Bewertungsgrundstücken zu berücksichtigen.



4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Die Lage der Bewertungsgrundstücke wird vom Flächennutzungsplan der Stadt Havelberg bislang nicht differenziert erfasst. Sie befinden sich südlich, außerhalb von Havelberg und werden als Flächen der Landwirtschaft genutzt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung dieser Grundstücksflächen ist demgemäß bis auf Ausnahmen nur für landwirtschaftliche Anlagen oder bestimmte Gewerbe zulässig.

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

Bodenordnungsverfahren: Die Bewertungsobjekte liegen aktuell nicht im Geltungsbereich von Umlenungs- oder Flurbereinigungsverfahren.

Ortsatzungen: Die Grundstücke befinden sich außerhalb der Ortslage.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für die Bewertungsgrundstücke sind keine Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz: Nach den Recherchen des Sachverständigen sind die Grundstücke nicht denkmalgeschützt. (vgl. <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität) Insgesamt ca. 19.080 m² (1,91 ha) - Flächen der Landwirtschaft.

Lfd. Nr. des Grundstücks/Flurstück	Gesamtfläche	Landwirtschaft Nutzung Acker / Grünland	Forstwirtschaft	Unland (Graben, Fahrweg, Gewässer)
1 / 30	4.750 m ²	0 m ² / 4.090 m ²	0 m ²	660 m ²
2 / 60/1	14.330 m ²	0 m ² / 14.330 m ²	0 m ²	0 m ²
Gesamt:	19.080 m²	0 m² / 18.420 m²	0 m²	660 m²



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

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 wirtschaftliche Umfeld von Havelberg ist vor allem landwirtschaftlich geprägt. Die Bewertungsobjekte befinden sich ca. 1,5 km südlich von Havelberg und sind über einen einspurigen Landwirtschaftsweg von Osten her erreichbar.

Die Grundstücke befinden sich in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet von Sachsen-Anhalt und bilden einen Flutungspolder für die Havel.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Havelberg: ca. 6.246 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2024) leicht rückläufig.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: • zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 108 km, • zur Kreisstadt Stendal ca. 46 km, • nach Tangermünde ca. 40 km, • nach Neustadt (Dosse) ca. 29 km, • nach Osterburg ca. 34 km (mit Fährverbindung), • nach Pritzwalk ca. 40 km.
Bundesstraßen:	B 107, unmittelbar durch den Ort.
Autobahnzufahrt:	A2 südlich bei Burg; A24 nordöstlich bei Neuruppin.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Nächster Bahnhof in Glöwen; Bushaltestelle ist an der Uferstraße fußläufig zu erreichen.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Geschäfte des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen sind ausreichend in der Stadt vorhanden.
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken besteht aus einem einspurigen Landwirtschaftsweg, der mit Ort betonstreifen befestigt ist.



Grundstückszuschnitt:	Regelmäßige, annähernd, rechteckige Grundstückszuschnitte; Grundstückbreiten ca. 50 m bis 65 m; Grundstückstiefen ca. 100 m und 240 m.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	Der Verlauf der Grundstücksgrenzen lässt sich nur anhand von Geländemerkmalen abschätzen. Die beiden Bewertungsgrundstücke werden jeweils als Teil zweier größerer zusammenhängender Viehkoppeln bewirtschaftet. Es wird von geordneten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Topografie:	Die beiden Bewertungsgrundstücke weisen annähernd ebene Geländeformen mit vereinzelt, relativ flachen Bodensenken auf.
Bodenverhältnisse:	Nach den augenscheinlichen Erkenntnissen der Ortsbesichtigung handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Boden, ohne wesentliche Grundwassereinflüsse. An der westlichen Grenze des Flurstücks 30 verläuft ein Entwässerungsgraben mit Böschungsbereich. Die Bodenstruktur der Bewertungsgrundstücke besteht überwiegend aus einem Lehngemisch. Die durchschnittliche Bonität (Grünlandzahl) der Böden beider Grundstücke beträgt lt. Bodenschätzung jeweils 48 Bodenkpunkte. Die Bodenstrukturen bestehen überwiegend aus Lehm. Die Bodenstufen sind mit II und die Wasserstufen mit 3 angegeben.
Schädliche Bodenveränderungen:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. 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.
Schutzgebiete:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Naturschutzgebiet „Untere Havel“ sowie im Biosphärenreservat „Mittelelbe“.
Pachtverhältnisse:	Lt. Auskunft des Antragstellers sind ihm keine aktuellen Pachtverhältnisse für die beiden Grundstücke bekannt. Zu den Nutzern der Grundstücke liegen ihm ebenfalls keine Informationen vor. Nach den Recherchen des Sachverständigen bei umliegenden Agrarbetrieben werden die Grundstücke von einem örtlichen Landwirtschaftsbetrieb genutzt. Dieser hat die Nutzflächen von seinen Eltern übernommen, die auch die Bewertungsgrundstücke einstmals angepachtet hatten. Am Bewertungsstichtag besteht kein aktives Pachtverhältnis. Zur Reaktivierung bedarf es weiterer Vereinbarungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Grundstücksnutzungen

Die Bewertungsgrundstücke werden am Stichtag als Grünlandflächen genutzt. Beide Grundstücke sind lt. Bodenschätzung als Grünland (Gr) eingestuft. Im Feldblockkataster erfolgte eine Einstufung als Ackerland (AL). Nur der östliche Teil des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 (Flurstück 60/1) ist auch im Feldblockkataster als Grünland (GL) spezifiziert.

Beide Bewertungsgrundstücke werden jeweils als Teil zweier größerer zusammenhängender Viehkoppeln oder zur Grünfütterung bewirtschaftet.

Nachfolgende Wertermittlung geht von einer Fortführung der gegenwärtigen Nutzungen als integrierte Grünlandflächen aus. Dies wäre am Stichtag auch bei einer separaten Veräußerung der beiden Grundstücke die augenscheinlich wirtschaftlichste Grundstücksnutzung.



5 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (Marktwerte i. S. § 194 BauGB) von zwei landwirtschaftlich genutzten/nutzbaren Grundstücken, südlich von in 39539 Havelberg zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Havelberg	159	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Havelberg	14	30	4.750 m ²

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Havelberg	159	2	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Havelberg	14	60/1	6.830 m ² 7.500 m ²

Gesamt: **19.080 m²**

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. 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 wert-



beeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.1.3 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.

Die unbebauten Bewertungsgrundstücke 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.

5.2 Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft** beträgt in der Richtwertzone der Bewertungsgrundstücke **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Landwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	Keine Angabe
Grünlandzahl (GZ)	=	40
Restpachtdauer	=	Keine Angabe



6 Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

6.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

6.1.1 Beschreibung des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch (Flurstück 30)

Wertermittlungstichtag	=	11.02.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	ca. 4.090 m ² Grünland, ca. 660 m ² Unland; Gesamt 4.750 m ²
Bodenstruktur	=	überwiegend Lehm
Grünlandzahl (GZ)	=	48

6.1.2 Ableitung des Bodenwerts für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert (vgl. 5.2) gilt für den Stichtag 01.01.2024. Für den Bodenwert von Grünlandflächen im Landkreis Stendal geben die „aktuellen Grundstücksmarktinformationen“ des Gutachterausschusses /U4/ eine weitgehende Stagnation der Kaufpreise wieder. Der Sachverständige geht darum davon aus, dass vom Richtwertstichtag bis zum Bewertungsstichtag keine signifikante Wertentwicklung des Bodenrichtwerts stattgefunden hat.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Grundstücksfläche:

Das Richtwertgrundstück ist bezüglich seiner Fläche nicht definiert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für Grünlandflächen keine Abhängigkeiten der veräußerten Grundstücksflächen auf die Kaufpreise nachgewiesen werden konnten.

Bonität des Bodens/Grünlandzahl:

Die Bonität der jeweiligen Landwirtschaftsfläche hat einen nachweisbaren Einfluss auf die Kaufpreise von landwirtschaftlich nutzbaren Böden. Die Grünlandzahl des Richtwertgrundstücks ist mit 40 definiert. Die Grünlandzahl des Bewertungsgrundstücks beträgt hingegen durchschnittlich ca. 48 Punkte. Diese höhere Bonität führt zu einem Zuschlag von rd. 6 % (Faktor 1,06) auf den Bodenrichtwert. Die Anpassung erfolgte auf Grundlage der Anpassungstabelle des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt /U4/.

Schutzgebiete:

Der Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt empfiehlt /U4/ zur Bewertung von Landwirtschaftsflächen in Naturschutzgebieten (NSG) gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Abschlag am Bodenrichtwert anzubringen. Da sich beinahe die gesamte Bodenrichtwertzone in einem Naturschutzgebiet befindet geht der Sachverständige davon aus, dass sich dieser Umstand bereits hinreichend in den für die Bodenrichtwertableitung zugrunde gelegten Kaufpreisen abgebildet hat. Aus diesem Grund verzichtet er auf einen diesbezüglichen Abschlag.

Unlandfläche

Flächen, wie Gewässer, Gräben und Fahrwege werden in den Grundstücksmarktberichten von Gutachterausschüssen als „ertragsarme Flächen“ oder auch als „Unland“ bezeichnet. Hierbei handelt es sich um Flächen, die zum Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft gehören, bei denen aber eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist; z.B. Unland, Ödland, Moor, Sumpf und Wasserflächen, die der Landwirtschaft dienen (Grabenflächen). Sie haben keinen bzw. geringen eigenen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzen. Sie werden meist im Zusammenhang mit dem Erwerb hochwertiger Flächen als Zukauf erworben. Der Preis hat somit nur einen eher symbolischen Wert.

Der Gutachterschuss des Landes Sachsen-Anhalt hat sich in seinen aktuellen Grundstücksmarktberichten nicht zu den Wertverhältnissen von ertragsarmen Flächen geäußert. In den Grundstücksmarktberichten von Landkreisen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft und Wertverhältnissen wurde hingegen ausgewertet, dass der Preis für ertragsarme Flächen fortgesetzt rückläufig ist. Außerdem liegt er in einer relativ großen Spanne 0,05 €/m² bis 0,58 €/m² vor und wird sehr wahrscheinlich von der Nutzungsart der hochwertigen Primärfläche und seinem Flächenanteil an dieser



Fläche beeinflusst. So wird der Kaufpreis für ertragsarme Fläche im Zusammenhang mit forstwirtschaftlichen Flächen eher im unteren Bereich dieser Spanne angeordnet sein als bei hochpreisigen Flächen. Er liegt, je nach Nutzungsart zwischen 75 % und 25 % unter den durchschnittlichen Kaufpreisen der Primärflächen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich ein Graben. Mit seinem Böschungsbereich beträgt die beanspruchte Fläche ca. 660 m². Aus den vorstehenden Auswertungen und Überlegungen folgt, dass dieser Fläche lediglich ein marginaler Bodenwert zugeordnet werden kann. Der Sachverständige schätzt den relativen Bodenwert dieser Unlandfläche auf ca. 30 % des Bodenrichtwerts für üblich nutzbare Grünlandflächen.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	0,80 €/m ²	
Anpassung:	0,80 €/m ² x 1,06 ^{Bonität}	= 0,85 €/m ²
Grünlandbereich:	0,85 €/m ² x 4.090 m ² ^{Fläche}	= 3.476,50 €
Unlandbereich:	0,85 €/m ² x 0,30 ^{Unlandabschlag} x 660 m ²	= 168,30 €
Gesamt:		= 3.644,80 €; rd. 3.650,00 €

**Der Bodenwert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch wird zum
Stichtag 11.02.2026 geschätzt
mit rd. 3.650,00 €.**

6.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

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.

6.2.1 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. Diesbezüglich werthaltige Anlagen sind auf dem Bewertungsgrundstück **nicht vorhanden**.

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. Derartige Merkmale wurden für das Bewertungsgrundstück **nicht festgestellt**.

Pachtverhältnisse

Lt. den Auskünften des Antragstellers und den Recherchen des Sachverständigen liegt am Bewertungsstichtag kein aktives Pachtverhältnis mit den Nutzern des Grundstücks vor. Zur Reaktivierung bedarf es weiterer Vereinbarungen. Für den Neuabschluss eines Pachtvertrages ist von marktüblichen Verhältnissen auszugehen. Aus diesem Grund ist der Mehr- oder Minderwert von Pachtverhältnissen vorliegend nicht zu berücksichtigen.

Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Das Grundstück wird planungsrechtlich adäquat genutzt. Es bestehen keine außergewöhnlichen Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit des Grundstücks.



6.2.2 Vergleichswertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Bodenwert für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch		3.650,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.650,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	3.650,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Vergleichswert	=	<u>3.650,00 €</u>

Der Verkehrswert (Vergleichswert) des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch
wird zum Bewertungsstichtag 11.02.2026 auf
rd. 3.650,00 € geschätzt.



7 Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

7.1 Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

7.1.1 Beschreibung des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch (Flurstück 60/1)

Wertermittlungstichtag	=	11.02.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	6.830 m ² Grünland und 7.500 m ² Grünland; Gesamt 14.330 m ²
Bodenstruktur	=	überwiegend Lehm
Grünlandzahl (GZ)	=	48

7.1.2 Ableitung des Bodenwerts für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Allgemeine Wertverhältnisse:

Vgl. 6.1.2 – keine Anpassung

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Grundstücksfläche:

Vgl. 6.1.2 – keine Anpassung

Bonität des Bodens/Grünlandzahl:

Vgl. 6.1.2 – keine Anpassung

Schutzgebiete:

Vgl. 6.1.2 – keine Anpassung

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 0,80 €/m²

Anpassung: 0,80 €/m² x 1,06^{Bonität} = 0,85 €/m²

Grundstück: 0,85 €/m² x 14.330 m² Fläche = 12.180,50 €; **rd. 12.200,00 €**

**Der Bodenwert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch wird zum
Stichtag 11.02.2026 geschätzt
mit rd. 12.200,00 €.**



7.2 Vergleichswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

7.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

(Vgl. auch 6.2.1)

Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Marktanpassung

Auf Marktzu- oder Abschläge kann verzichtet werden.

Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale

Es wurden **keine** vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Grundstückseigenschaften festgestellt.

Pachtverhältnisse

Vgl. 6.2.1 – keine Anpassung

Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Das Grundstück wird planungsrechtlich adäquat genutzt. Es bestehen keine außergewöhnlichen Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit des Grundstücks.

7.2.2 Vergleichswertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Bodenwert für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch		12.200,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.200,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	12.200,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Vergleichswert	=	<u>12.200,00 €</u>

Der Verkehrswert (Vergleichswert) des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch
wird zum Bewertungsstichtag 11.02.2026 auf
rd. 12.200,00 € geschätzt.



8 Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Die Bewertungsgrundstücke waren in der Vergangenheit verpachtet. Die Pachtflächen des vormaligen Landwirtschaftsbetriebs wurden an einen neuen Nutzer (Sohn des Vorpächters) übergeben. Die Bewertungsgrundstücke werden von diesem am Stichtag ohne aktiven Pachtvertrag genutzt. Zur Reaktivierung des Pachtverhältnisses bedarf es weiterer Vereinbarungen.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Die Grundstücke werden am Stichtag von einem örtlichen Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet.
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> Die Grundstücke sind 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> Für die Bewertungsgrundstücke sind 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 der Grundstücke 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 diesbezüglichen Beiträge gesondert zu berücksichtigen.
j.	<u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u> Der Verlauf der Grundstücksgrenzen lässt sich nur anhand von Geländemerkmale abschätzen. Die beiden Bewertungsgrundstücke werden jeweils als Teil zweier größerer zusammenhängender Viehkoppeln bewirtschaftet. Es wird von geordneten Grenzverhältnissen ausgegangen.



8.2 Verkehrswertschätzungen

8.2.1 Übersicht über die geschätzten Einzelverkehrswerte

Die vorläufigen Verkehrswerte (Vergleichswerte) wurden unter den Punkten 6 und 7 dieses Gutachtens geschätzt. Die geschätzten Werte können nach Ansicht des Sachverständigen als plausibel angehalten werden und bedürfen keiner weiteren Korrektur.

Grundstück:	Lfd. Nr. 1 im BV	Lfd. Nr. 2 im BV
Flur:	14	14
Flurstücke:	30	60/1
Grundstücksfläche:	4.750 m ²	14.330 m ²
Verkehrswerte:	rd. 3.650,00 €	rd. 12.200,00 €

Da auftragsgemäß jedoch lediglich der 1/2 Anteil an den Verkehrswerten der Bewertungsgrundstücke zu schätzen ist, ergeben sich diese mit:

Grundstück:	Lfd. Nr. 1 im BV	Lfd. Nr. 2 im BV
Grundstücksverkehrswert:	rd. 3.650,00 €	rd. 12.200,00 €
Anteil:	0,5	0,5
1/2 Anteil der Verkehrswerte:	rd. 1.800,00 €	rd. 6.100,00 €

Der 1/2 Anteil am Verkehrswert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch wird zum Bewertungsstichtag 11.02.2026 auf rd. 1.800,00 € geschätzt.

Der 1/2 Anteil am Verkehrswert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch wird zum Bewertungsstichtag 11.02.2026 auf rd. 6.100,00 € geschätzt.

8.2.2 Schätzung des 1/2 Gesamtverkehrswerts in der Fiktion einer Gesamthandversteigerung

Aus Teilgrundstücken bestehende Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Einzelgrundstücke orientieren. Der 1/2 Anteil des Gesamtverkehrswerts beider Grundstücke ergibt sich demzufolge aus der Summe der 1/2 Anteile an den Verkehrswerten der Einzelgrundstücke. Es folgt:

$$1.800,00 \text{ €} + 6.100,00 \text{ €} = \underline{7.900,00 \text{ €}}$$

**Der 1/2 Anteil am Gesamtverkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
der Grundstücke mit den lfd. Nrn. 1 und 2 im Grundbuch
von Havelberg Blatt 159
wird zum Stichtag 11.02.2026
geschätzt mit**

**7.900,00 €
(in Worten: siebentausendneunhundert 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. Februar 2026

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



9 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 (nicht maßstäblich)
- 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)

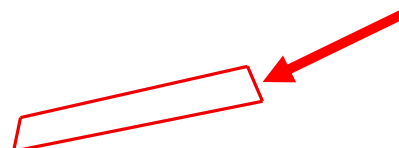
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: OpenStreetMap



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

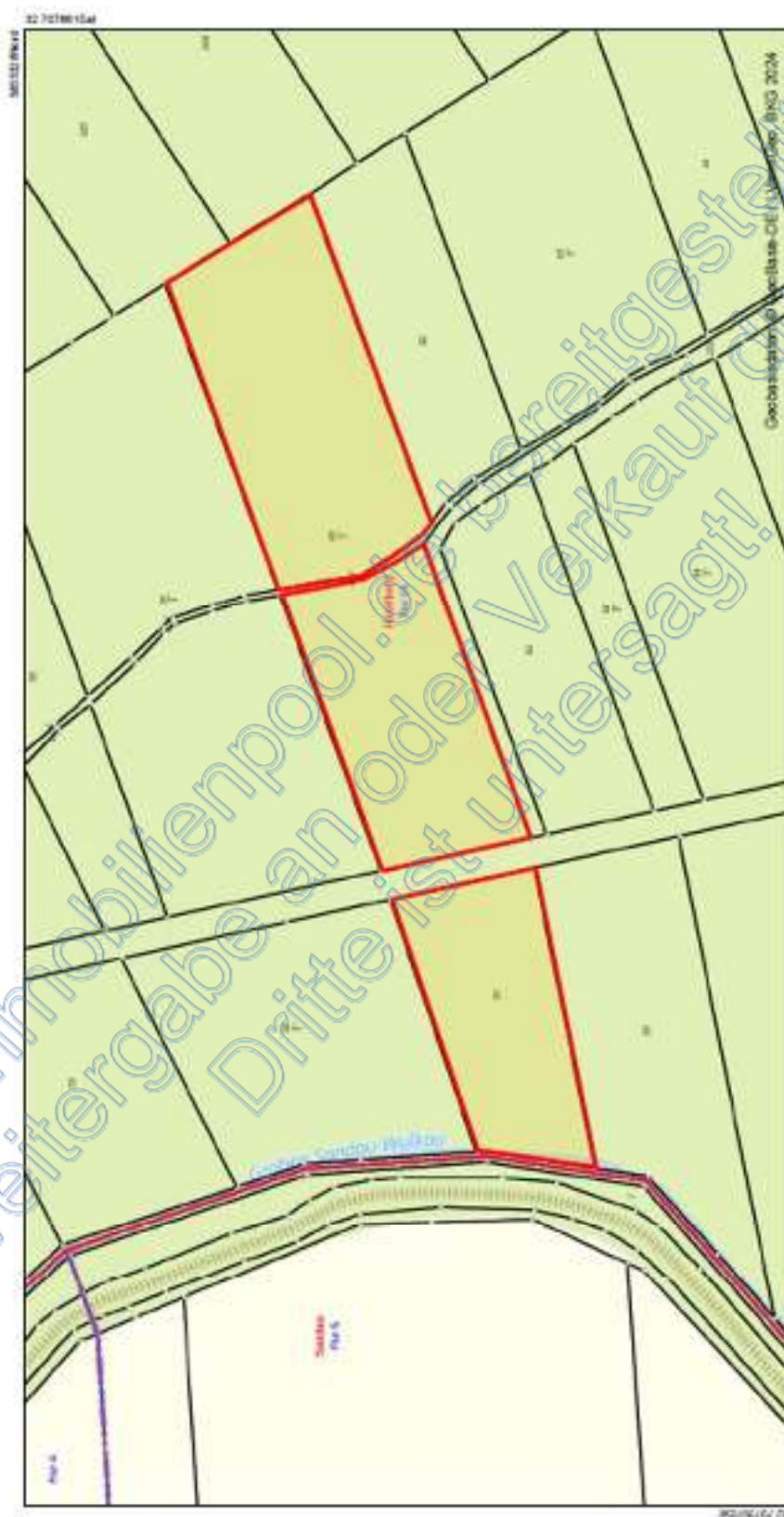
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



Sachsen-Anhalt-Viewer
254925B

Ausdruck erstellt am: 28.01.2020

0 0.04 0.08 0.12
Kilometer
Maßstab 1:2.000

Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt

Telefon: 0361 907-8585

Fax: 0361 907-8606

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

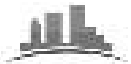
Internet: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

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

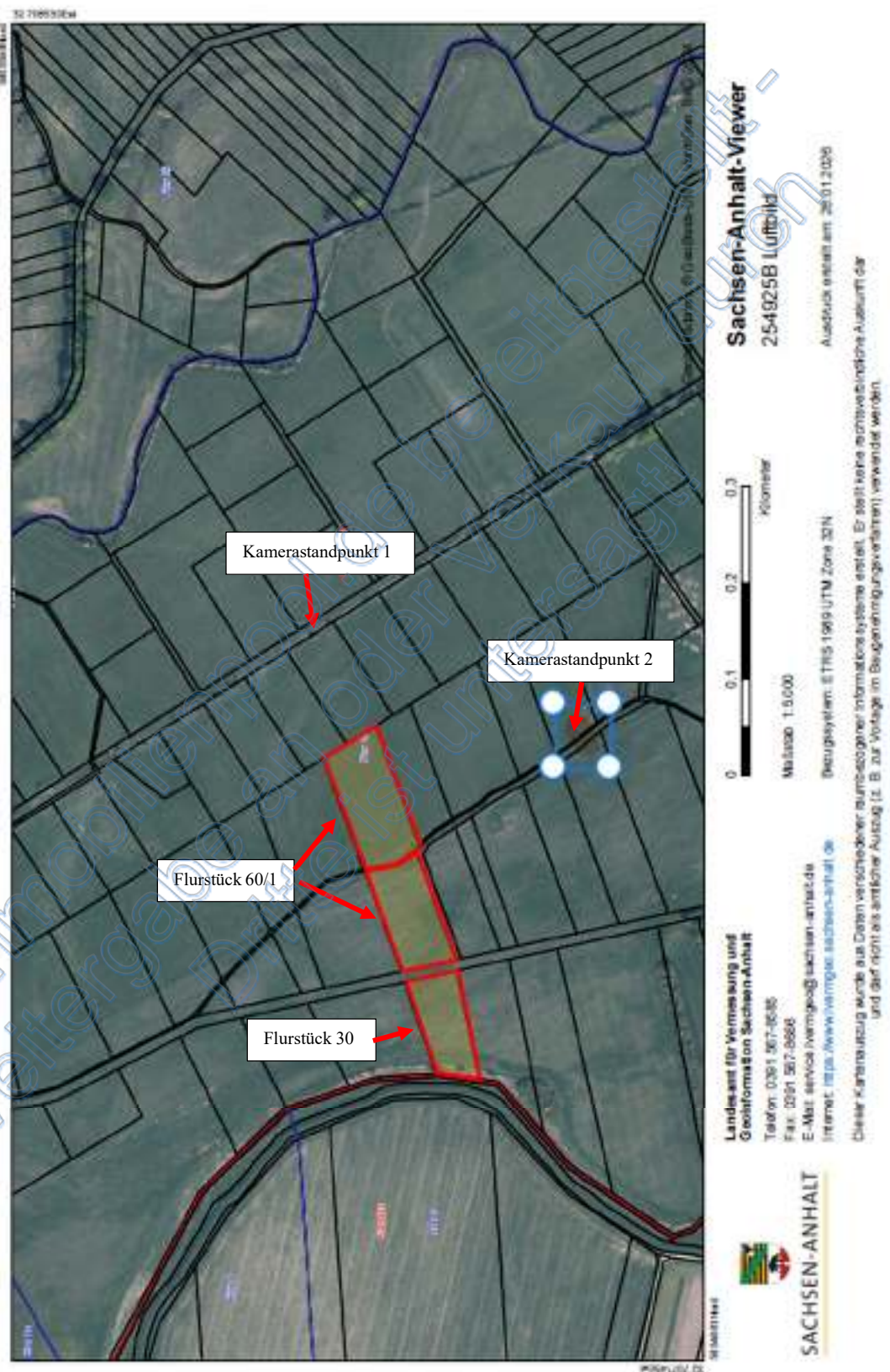


SACHSEN-ANHALT

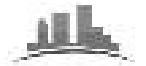
Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de



Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen (nicht maßstäblich)



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



Anlage 5: Fotodokumentation



1

Standpunkt 1 - Blick nach Westen



2

Standpunkt 1 - Blick nach Süden



3

Standpunkt 1 - Blick nach Norden



4

Standpunkt 1 - Zuwegung Nordrichtung



5

Standpunkt 2 - Blick nach Nordwest



6

Standpunkt 2 - Blick nach Norden