

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!**

Geschäftszeichen: 7 K 27/24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Seehausen	2361	6	Seehausen	3	867	1.245 m ²

Bewertungsobjekt

**Grund-
stücksart:** unbebautes Grundstück
Ort: 39615 Seehausen (Altmark)
Straße: Beuster Straße 34



Beschreibung des Objektes:

Objektart: unbebautes Grundstück

Textbeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes, grundsätzlich gemäß § 34 BauGB als Bauland nutzbares Grundstück. Die ehemalige Bebauung wurde im Zuge einer Ersatzvornahme des Landkreises abgebrochen. Durch die einfache Inaugenscheinnahme ist nicht feststellbar, ob unterirdisch Gebäudeteile verblieben sind.

Verkehrswert:

40.700,00 €

(In Worten: vierzigtausendsiebenhundert Euro)



GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)



Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro Falk Zimmermann
Edmund-Husserl-Straße 15, 06120 Halle (Saale)
Tel. 0345 6946718 · E-Mail: info@expert-service.de

Bewertungsobjekt:

39615 Seehausen (Altmark)
Beuster Straße 34

Geschäftszeichen:

7 K 27/24

Aktenzeichen:

2025-0345

signiert von:

Falk
Zimmermann

am: 01.10.2025

mit:

digisSeal®
by secrypt



Ausführender Gutachter:

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
3.4	Privatrechtliche Situation	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	6
4	Ermittlung des Verkehrswerts	7
4.1	Grundstücksdaten	7
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
4.3	Bodenwertermittlung.....	7
4.4	Vergleichswertermittlung.....	8
4.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	9
5	Verzeichnisse, Urheberrecht	10
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	10
5.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	10
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	11
5.4	Verzeichnis der Anlagen	11
5.5	Urheberrecht.....	11
6	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
ungenutzte Grundstück
in 39615 Seehausen, Beuster Straße 34

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Seehausen	2361	6	Seehausen	3	867	1.245 m ²

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal
Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

Eigentümer: Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

Auftragsdatum: 21. Juli 2025

Wertermittlungstichtag: 6. August 2025

Besonderheiten: Die ehemalige Bebauung wurde im Zuge einer Ersatzvornahme des Landkreises abgebrochen. Durch die einfache Inaugenscheinnahme ist nicht feststellbar, ob unterirdisch Gebäudeteile verblieben sind.

Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag mit rund

40.700 €

(In Worten: vierzigtausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 11 Seiten zuzüglich vier Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal
Auftrag vom 21. Juli 2025 (Eingang des Auftragsschreibens)

Eigentümer: Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, unbebaut und ungenutzt (grundsätzlich als Bauland nutzbar)

Objektadresse: Beuster Straße 34 in 39615 Seehausen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Seehausen, Blatt 2361, lfd. Nr. 6

Katasterangaben: Gemarkung Seehausen, Flur 3, Flurstück 867, (1.245 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 08.07.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 06.08.2025

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 06.08.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 21.07.2025 fristgerecht eingeladen.

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte im Bereich der nord-östlichen Grundstücksgrenze betreten und besichtigt werden. Die übrige Grundstücksfläche ist wegen Wildwuchs nicht zugänglich. Einige Nachbarn erteilten Auskünfte zum Bewertungsgrundstück. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Seehausen (4.554 Einwohner – Stand 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Stendal (ca. 35 km), Osterburg (Altmark) (ca. 14 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 102 km) <u>Bundesstraßen:</u> B189 / B190 (ca. 2 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A24 Pritzwalk (ca. 69 km), A 14 Lüderitz (ca. 50 km) <u>Bahnhof:</u> Seehausen (Altmark) (ca. 1,5 km) <u>Flughafen:</u> Berlin Brandenburg (ca. 195 km), Hamburg (ca. 171 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -3,7 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 300 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte im Stadtgebiet oder den nächstgrößeren Städten; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit meist geschlossener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 22 m; mittlere Tiefe: ca. 57 m; unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 6.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Kleinsteinpflaster; Parkstreifen ausreichend vorhanden; Straßenraumbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Einfriedung vorhanden bzw. erkennbar

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Stendal (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Seehausen, Blatt 2361, folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung:
• Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 2. April 2025

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschervermerke: keine bekannt

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stendal wie folgt:
• Bestandteil des Denkmalbereiches „Altstadt Seehausen“, § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA,
• archäologisches Flächendenkmal „Altstadt Seehausen“, § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA

Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder in seiner Umgebung, wie z. B. eine Instandsetzung oder Nutzungsänderung, unterliegen den Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG LSA.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach Angabe der Verbandsgemeinde Seehausen liegt das Bewertungsgrundstück im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.

Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg bestehen keine offenen Trink- und Abwasserbeiträge. Es sind keine kostenverursachenden Maßnahmen in Planung. Das Grundstück ist zurzeit nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. an eine öffentliche Abwasserentsorgung ist möglich. Sollte das Flurstück an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, entstehen Baukostenzuschuss und Hausanschlusskosten.

Nach Angabe der Verbandsgemeinde Seehausen bestehen keine offenen Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Es bestehen aber andere offene Forderungen (Grundsteuern B, u.a.). Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerin zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können. **Dennoch sollte ein potenzieller Ersteher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück ersteigern kann.**

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der ausführende Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen sowie der erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben zum Ortstermin erfragt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist unbebaut und kann grundsätzlich gemäß § 34 BauGB als Bauland genutzt werden. Nach einem Wohnhausabbruch als Ersatzvornahme des Landkreises ist das Grundstück mit Brombeeren u.ä. überwuchert. Lediglich ein schmaler Grundstückstreifen entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze wird von den Eigentümern des Flurstückes 985 als Fahrweg zu deren hinteren Grundstücksteil genutzt. Diese Nutzung ist nach Angabe zum Ortstermin mit der Grundstückseigentümerin vereinbart.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das ungenutzte Grundstück in 39615 Seehausen, Beuster Straße 34 zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Seehausen	2361	6	Seehausen	3	867	1.245 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	06.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.245 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	06.08.2025	× 1,090	gemäß Bau- preisindex

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 32,70 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.245	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 32,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	32,70 €/m²
Fläche		× 1.245 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 40.711,50 €	
		rd. 40.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **40.700,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Derartige Besonderheiten sind nicht vorhanden.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	40.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 40.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 40.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 40.700,00 €
	rd. 40.700,00 €

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes, grundsätzlich gemäß § 34 BauGB als Bauland nutzbares Grundstück. Die ehemalige Bebauung wurde im Zuge einer Ersatzvornahme des Landkreises abgebrochen. Durch die einfache Inaugenscheinnahme ist nicht feststellbar, ob unterirdisch Gebäudeteile verblieben sind.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist ungenutzt.
- b. Auf dem Bewertungsgrundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- e. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- f. Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- g. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- h. Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
- i. Ob eine grundstücksbezogene Versicherung besteht, ist nicht bekannt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **40.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Brachland genutzte Grundstück in 39615 Seehausen, Beuster Straße 34

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Seehausen	2361	6	Seehausen	3	867	1.245 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

40.700 €

(In Worten: vierzigtausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

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.

Halle (Saale), den 1. Oktober 2025

Das Gutachten wurde digital mittels Signaturkarte der D-Trust GmbH als Tochterunternehmen der Bundesdruckerei unterschrieben. Der Signaturstempel auf dem Titelblatt kann durch Anklicken überprüft werden.

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Verzeichnisse, Urheberrecht

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2017 (BGBl. I S. 3634), in aktueller Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in aktueller Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), in aktueller Fassung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in aktueller Fassung

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, in aktueller Fassung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die 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), in aktueller Fassung

5.2 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Seehausen (Altmark)
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21. Juli 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 15. Juli 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 25. Juli 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 21. Juli 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 7. August 2025
- [U7] on-geo-Daten vom 21. Juli 2025
- [U8] Auskunft zum Denkmalschutz vom 14. August 2025
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 29. Juli 2025
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 5. August 2025
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 21. August 2025
- [U12] Auskunft vom Bauordnungsamt (zu Vorbescheiden/Baugenehmigungen)
- [U13] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U14] Veröffentlichungen des Gutachterausschusses bzgl. erforderlicher Daten u.a. (open data)

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

5.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 6.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 6.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 6.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 6.4: Fotodokumentation

5.5 Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des jeweiligen Rechteinhabers gestattet.

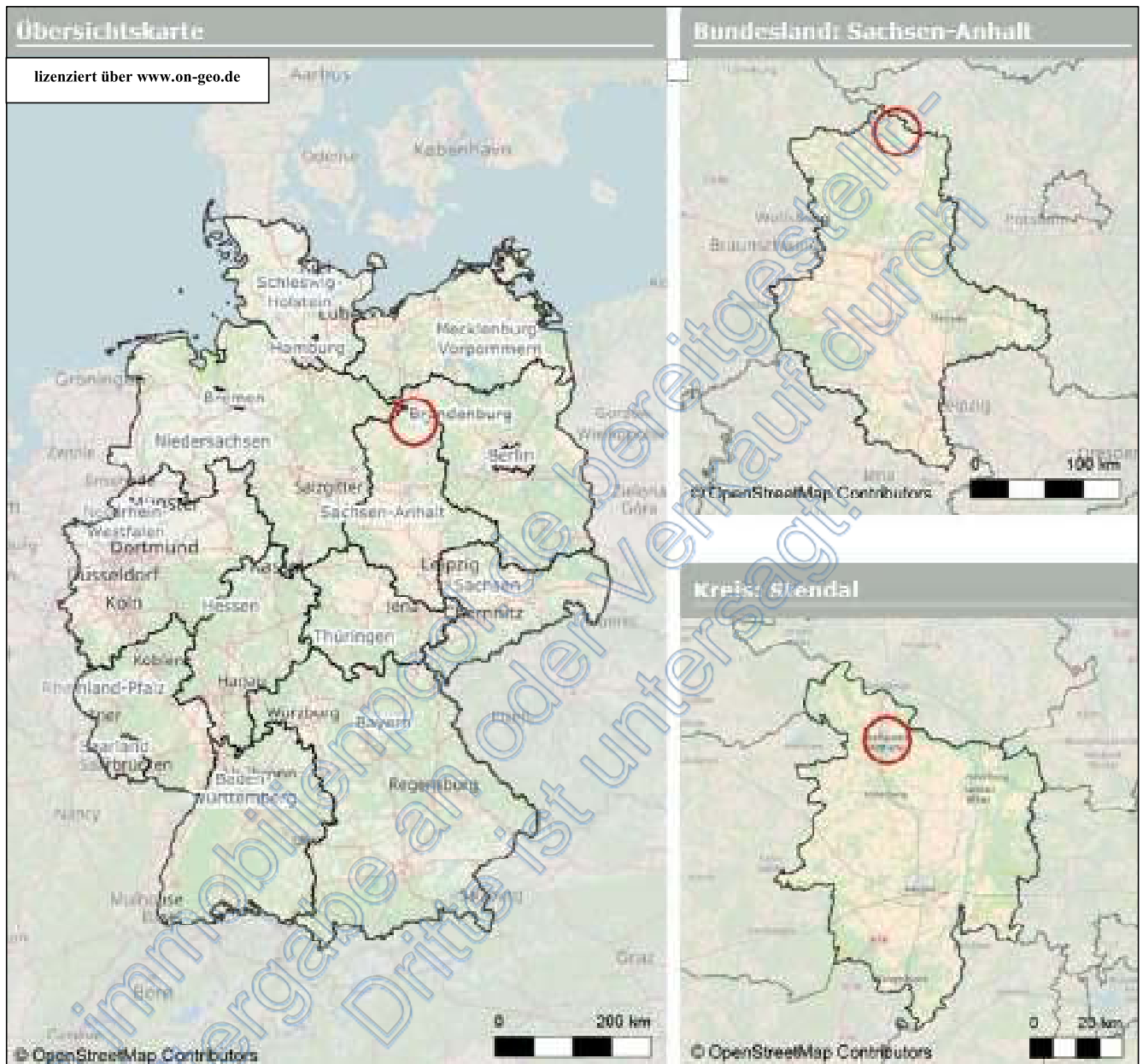
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Internet-Veröffentlichung ist nur für nichtkommerzielle Zwecke gestattet. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

6 Anlagen

6.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



6.2 Straßenkarte / Stadtplan



6.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

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

6.4 Fotodokumentation



2

Blick von der Straße auf das Bewertungsgrundstück



3

nord-östlicher Grundstücksstreifen mit Zufahrt zum Flurstück 985



4

unzugänglicher süd-östlicher Grundstücksbereich mit Wildwuchs



5

Blick von der Zufahrt in Richtung Straße