

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 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 Aland OT Aulosen
Drösecker Weg

Geschäftszeichen: 7 K 8/25

Aktenzeichen: 2025-0343

signiert von:

Falk
Zimmermann

am: 27.08.2025

mit:

digiSeal®
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.	5
3.4	Privatrechtliche Situation	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.3	Bodenwertermittlung.....	8
4.4	Vergleichswertermittlung.....	9
4.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	10
5	Verzeichnisse, Urheberrecht	11
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
5.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	11
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
5.4	Verzeichnis der Anlagen	12
5.5	Urheberrecht.....	12
6	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

**Wiese genutzte Grundstück
in 39615 Aland OT Aulosen, Drösecker Weg**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aulosen	30	21	Aulosen	7	10535	1.542 m ²
Aulosen	30	21	Aulosen	7	10536	468 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:

18. Juni 2025

Wertermittlungsstichtag:

6. August 2025

Besonderheiten:

1. Mitten über das Bewertungsgrundstück verläuft eine Trinkwasserleitung des WVSO (vgl. 3.4).
2. Es bestehen offene Kosten bei der Gemeinde (vgl. 3.6).

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

11.800 €

(In Worten: elftausendachthundert Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 12 Seiten zuzüglich sechs Anlagen mit insgesamt 7 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 18. Juni 2025 (Eingang des Auftragschreibens)

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, als Wiese genutzt

Objektadresse: Drösecker Weg in 39615 Aland OT Aulosen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Aulosen, Blatt 30, lfd. Nr. 21

Katasterangaben: Gemarkung Aulosen, Flur 7, Flurstück 10535 (1.542 m²);
Gemarkung Aulosen, Flur 7, Flurstück 10536 (468 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 22.05.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 06.08.2025

Qualitätstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 06.08.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 30.07.2025 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Grundstück konnte betreten und besichtigt werden. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Aland (1.304 Einwohner – Stand 31.12.2024); Ortsteil Aulosen (173 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Seehausen (ca. 18 km), Wittenberge (ca. 24 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 119 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 493 (ca. 5,5 km), B 189 (ca. 15 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14/A24 Kreuz Schwerin (ca. 66 km) <u>Bahnhof:</u> Geestgottberg (ca. 22 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 203 km), Hamburg (ca. 135 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 10 Jahren: ca. -0,3 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	südlicher Ortsrand des Ortsteils Aulosen; Die Entfernung zu den Stadtzentren von Seehausen und Arendsee beträgt jeweils ca. 18 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte überwiegend erst in den vorgenannten Städten; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	<u>Flurstück 10536</u> Straßenfront: ca. 15 m; mittlere Tiefe: ca. 43 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 6.3) <u>Flurstück 10535</u> Breite: ca. 30 m; Länge: ca. 49 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 6.3) <u>Hinweis:</u> Eine Überprüfung der Flächen im Geodatenportal hat eine um ca. 80 m ² größere Grundstücksfläche gegenüber den Angaben im Liegenschaftskataster (bzw. Grundbuch) ergeben. Eine ggf. aufklärende Überprüfung kann jedoch nur durch den Eigentümer veranlasst werden.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Erschließungsweg
Straßenausbau:	Straße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Straßenraumbeleuchtung; seitlicher Grünstreifen mit altem Baumbestand; Erschließungsweg unbefestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung möglich; nur dezentrale Abwasserentsorgung realisierbar
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung durch das östliche Nachbargrundstück Dröseder Weg 5; Nach örtlicher Wahrnehmung wird ein ca. 3-4 m breiter Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze durch das Wohngrundstück (Flurstück 10537) mitgenutzt. Unter anderem wird das Dach auf das Bewertungsgrundstück entwässert. Des Weiteren werden das Grundstück bzw. die beiden Flurstücke durch das ca. 1 m breite Flurstück 10542 (Eigentum der Gemeinde) unterbrochen. Einfriedungen sind nur vereinzelt vorhanden.
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 Aulosen, Blatt 30, folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 14.02.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herschvermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg verläuft auf dem Grundstück eine Trinkwasserversorgungsleitung für die Nachbargrundstücke Dröseder Weg 5 und 8. Der Lageplan mit Leitungsverlauf ist in der Anlage 6.4 einsehbar.

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 nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Bisher liegt kein Entwurf zu einem Flächennutzungsplan vor.
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. Hiernach muss sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein. Da westlich und östlich jeweils in zweiter Reihe ein Wohnhaus vorhanden ist, wäre eine Wohnhausbebauung nach diesseitiger Auffassung genehmigungsfähig. Hierbei handelt es sich jedoch nur um die Einschätzung des Sachverständigen. Jedem potenziellen Ersterer wird empfohlen, vor Abgabe der Gebote, durch eine konkrete Bauvoranfrage beim Bauamt des Landkreises einen rechtskräftigen Bescheid einzuholen. Problematisch könnte die Unterbrechung des Grundstücks bzw. der beiden Flurstücke durch das Gemeindeflurstück 10542 sein.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Bauordnungsrecht:	Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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 Kostenverursachende Maßnahmen in Planung. Das Grundstück ist zurzeit nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist möglich. Sollte das Flurstück an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, entstehen Baukostenzuschuss und Hausanschlusskosten. Auf dem Flurstück verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung in Rechtrügerschaft der WVSO. Diese versorgt den Dröseder Weg Nr. 5 und versorgte den Dröseder Weg Nr. 8.

Ein Anschluss an eine öffentliche Abwasserentsorgung ist nicht möglich. Hier ist durch den Grundstücksbesitzer eine dezentrale Entwässerungsanlage in Form einer vollbiologischen Kleinkläranlage zu errichten und zu betreiben.

Nach Angabe der Verbandsgemeinde Seehausen bestehen offene Forderungen (Grundsteuern B, Gewässerunterhaltung u.a.) i. H. v. 872,88 €. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerin zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können oder bereits hieraus betrieben wird. **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 wird als Wiese genutzt. Die Überreste eines Holz-Gewächshauses bleiben unberücksichtigt. Etwaige Pachtverhältnisse sind nicht bekannt geworden. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Nachfolgenutzung ist entweder von der Gartenerweiterung durch ein Nachbargrundstück oder von der Baulandnutzung auszugehen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wiese genutzte Grundstück in 39615 Aland OT Aulosen, Drösecker Weg zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aulosen	30	21	Aulosen	7	10535	1.542 m ²
Aulosen	30	21	Aulosen	7	10536	468 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichsverfahren** 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) **9,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.010 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 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)	= 9,00 €/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	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 9,81 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.010	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 9,81 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	9,81 €/m²
Fläche	×	2.010 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	19.718,10 € rd. 19.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **19.700,00 €**.

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. Im konkreten Fall sind derartige Besonderheiten nicht vorhanden. Die Ungewissheit, ob das Grundstück tatsächlich baulich genutzt werden kann, wird als marktüblicher Abschlag in Höhe von rd. 30 % des Bodenwertes berücksichtigt. Das Ergebnis entspricht der Größenordnung nach ersatzweise dem Wert für Hinterland.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		19.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	17.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	5.900,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	11.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	11.800,00 €
	rd.	11.800,00 €

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes, als Wiese genutztes Grundstück bestehend aus zwei Flurstücken. Ob das Grundstück gemäß § 34 BauGB als Bauland nutzbar ist, kann nur mittels konkreter Bauvoranfrage beschieden werden.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist offensichtlich 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 Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Wiese genutzte Grundstück in 39615 Aland OT Aulosen, Dröseder Weg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aulosen	30	21	Aulosen	7	10535	1.542 m ²
Aulosen	30	21	Aulosen	7	10536	468 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

11.800 €

(In Worten: elftausendachthundert 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 22. August 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 Aulosen
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24. Juni 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 5. Juni 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 26. Juni 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 18. Juni 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 24. Juni 2025
- [U7] on-geo-Daten vom 18. Juni 2025
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 15. Juli 2025
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 10. Juli 2025
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 5. August 2025
- [U11] Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 24. Juni 2025
- [U12] Auskunft vom Bauordnungsamt (zu Vorbescheiden/Baugenehmigungen)
- [U13] Bauunterlagen des Landkreises Stendal
- [U14] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U15] 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
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, 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: Lageplan des WVSO (Trinkwasserleitung)
- Anlage 6.5: Fotoübersichtsplan
- Anlage 6.6: Fotodokumentation

5.5 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

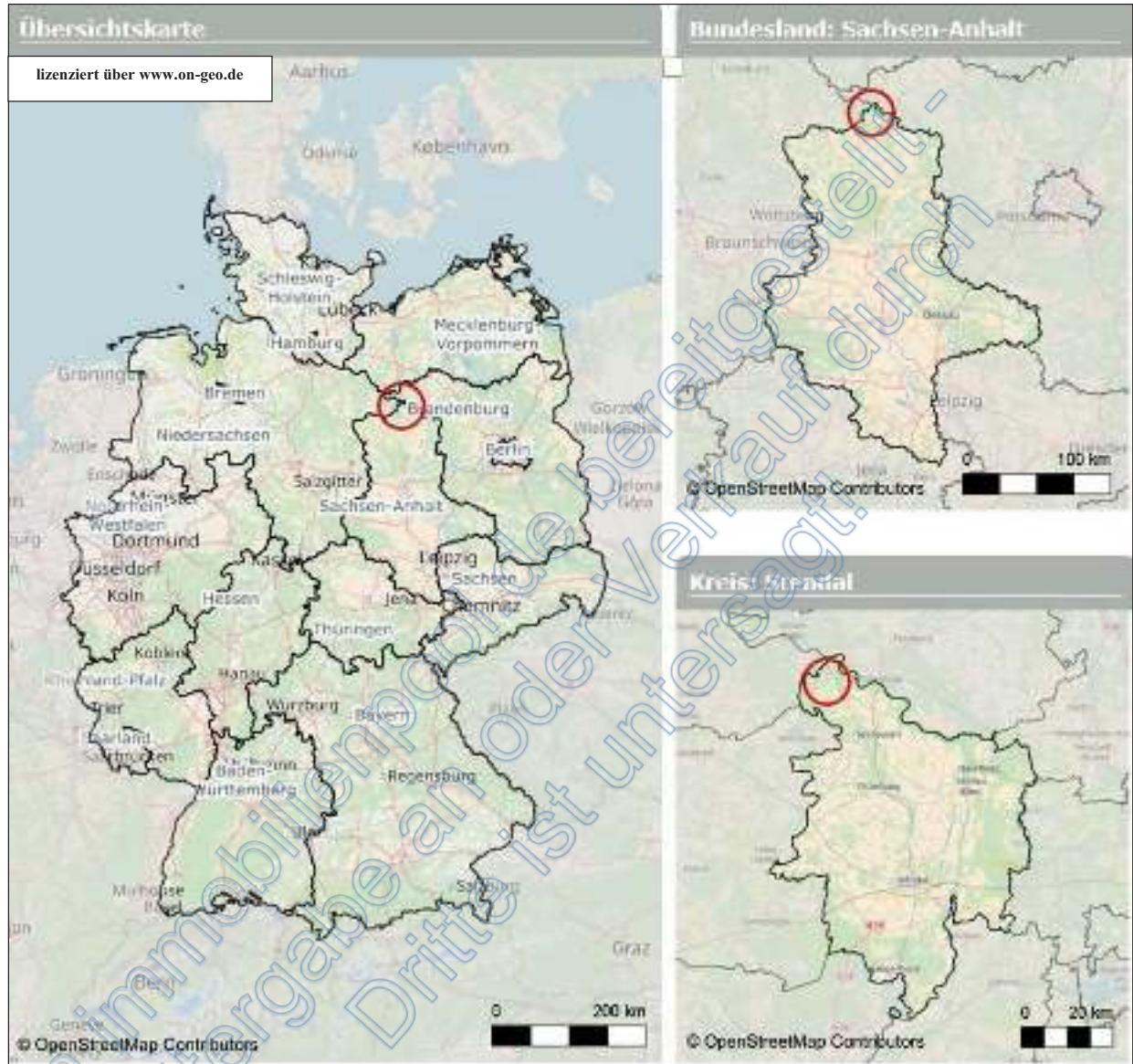
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

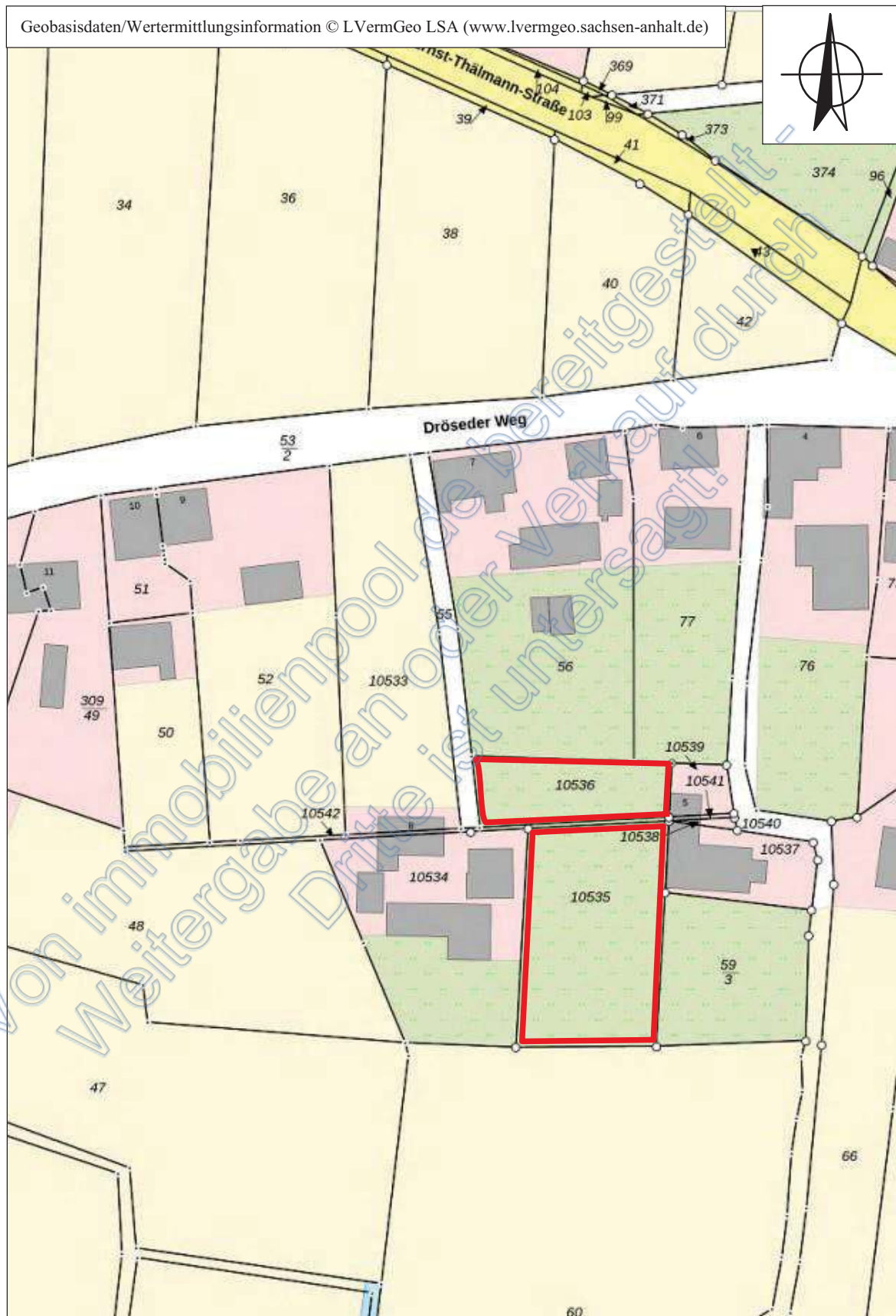
6.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



6.2 Straßenkarte / Stadtplan



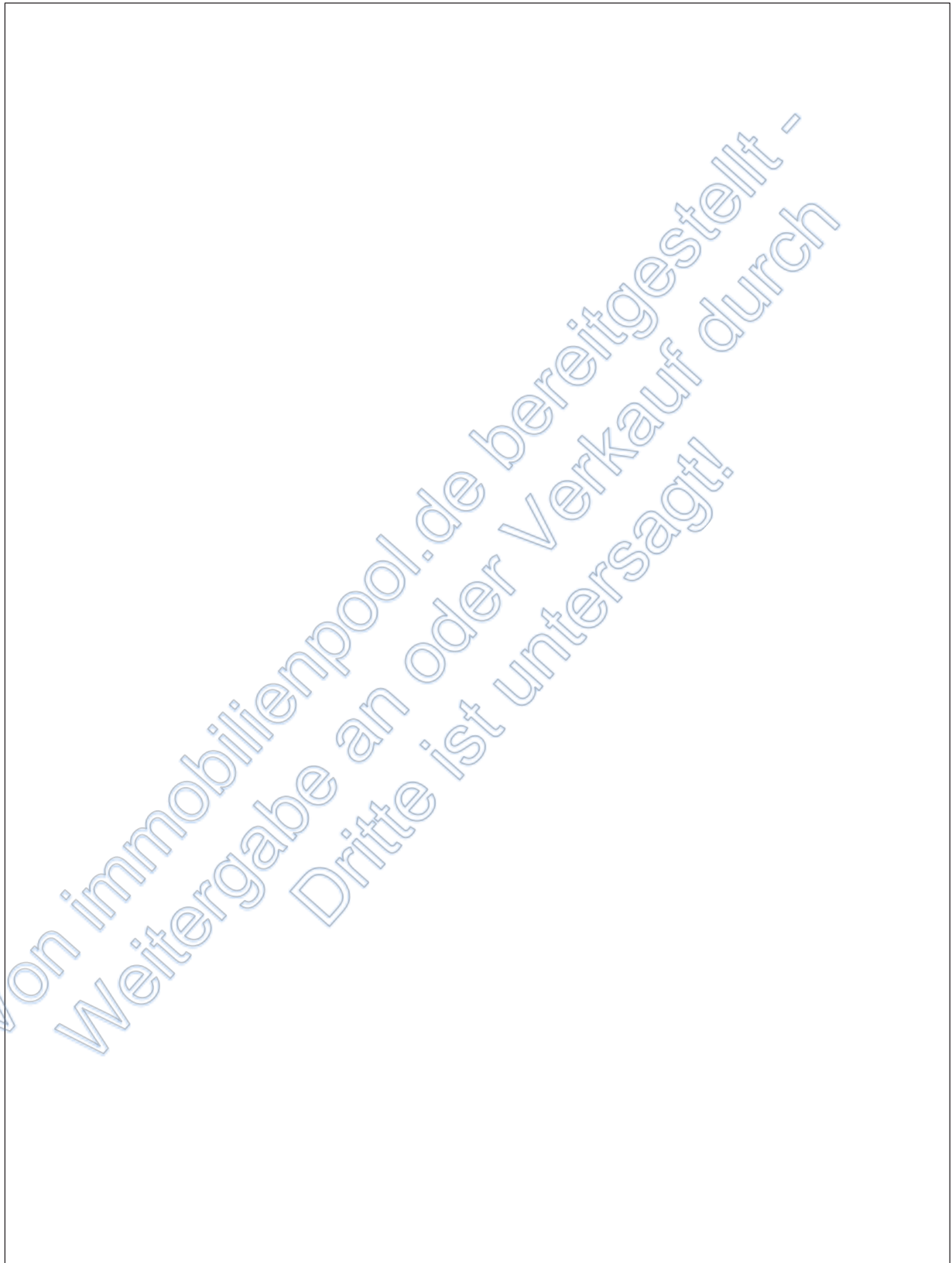
6.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



6.4 Lageplan des WVSO (Trinkwasserleitung)

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

6.5 Fotoübersichtsplan



6.6 Fotodokumentation



2

Blick vom Erschließungsweg auf das Flurstück 10536



3

Blick von der Nord-östlichen Grundstücksecke auf die Flurstücke 10536 und 10535



4

Blick von der nördlichen Flurstücksgrenze auf das Flurstück 10535



5

Blick von der süd-östlichen Grundstücksecke auf das Flurstück 10535