



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

Mitglied im Verband der Bausach-
verständigen des Landes Sachsen-Anhalt
e. V.

Telefon: 039207/ 80739
Email: info@mueller-svb.de

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Datum: 30.01.2024
Az.: 013/2023

Geschäftszeichen: 9 K 38/22

GUTACHTEN im Zwangsversteigerungsverfahren

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für die **als Ackerland genutzten Grundstücke** und für eine **Verkehrsfläche** in der

Gemarkung Wegenstedt



Der **Verkehrswert der Grundstücke als Gesamtwert**
wurde zum Stichtag 19.09.2023 ermittelt mit rd.

35.800,00 €.

Ausfertigung Nr. 3 Internetfassung

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.4	Übersicht der Einzelwerte und Gesamtwert.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.2	Privatrechtliche Situation.....	8
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4	Entwicklungszustand und beitragsrechtlicher Zustand	9
2.5	Altlasten	10
2.6	Derzeitige und zukünftige Nutzung, Pachtvertrag.....	10
3	Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke	11
3.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	11
3.2	Bewertung unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke	11
3.3	Bodenqualität	11
3.4	Weitere wertbeeinflussende Merkmale.....	12
3.5	Der Markt für landwirtschaftliche Flächen in der Region.....	12
4	Verkehrswertermittlung	13
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1	14
4.3	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2	17
4.4	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3	20
4.5	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4	23
4.6	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 5	25
4.7	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 6	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	33
6	Verzeichnis der Anlagen.....	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 5 landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland) und eine Verkehrsfläche (Böschung)

Gemarkung: Wegenstedt

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	1	Wegenstedt	2	78	4.700 m ²
Wegenstedt	422	2	Wegenstedt	3	44	6.300 m ²
Wegenstedt	422	3	Wegenstedt	3	56/1	9.700 m ²
Wegenstedt	422	4	Wegenstedt	3	332/55	187 m ²
Wegenstedt	422	5	Wegenstedt	4	68	2.020 m ²
Wegenstedt	422	6	Wegenstedt	4	95	2.600 m ²

Summe der Grundstücksflächen: 25.507 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Haldensleben soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.

Wertermittlungstichtag: 19.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Tag der Ortsbesichtigung: 19.09.2023

Die Verfahrensbeteiligten wurden durch die Sachverständige fristgerecht über den Ortstermin durch Einschreiben informiert.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszüge aus den Liegenschaftskarten und den Liegenschaftsbüchern;
- vom zuständigen Gutachterausschuss Auskunft zu Bodenrichtwerten;
- von der Unteren Bodenschutzbehörde schriftliche Auskunft zu Altlasten;
- vom Bauordnungsamt Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Denkmalschutz;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht;
- Straßenkarte und Stadtplan über das Sprengnetter-Markdatenportal;
- Flurkartenauszüge über den Sachsen-Anhalt-Viewer des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt;
- von der Avacon Netz AG Unterlagen und Information zur Dienstbarkeit (Leitungsrecht) das Grundstück lfd. Nr. 1 Grundbuch von Wegenstedt Blatt 422 betreffend.

Des Weiteren wurden von der Sachverständigen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

a) ob **Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin informierte die Sachverständige, dass ihm keine Pachtverträge für die Bewertungsgrundstücke vorliegen. Die weiteren Verfahrensbeteiligten übermittelten zu dieser Thematik keine Informationen. In dieser Bewertung wird unterstellt, dass keine Pachtverträge bestehen. Abweichungen hierzu müssen zusätzlich zum Ergebnis der Wertermittlung berücksichtigt werden.

b) ob ein **Gewerbebetrieb** geführt wird (Art und Inhaber)

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob **Maschinen oder Betriebseinrichtungen** vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)

Soweit ersichtlich waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.

e) ob **baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen** bestehen

Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.

f) ob **Überbauten** bestehen

Es bestehen keine Überbauten. Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.

g) ob noch eine **Gebäudeversicherung** vorhanden ist

Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.

h) ob ein **Energieausweis** vorliegt

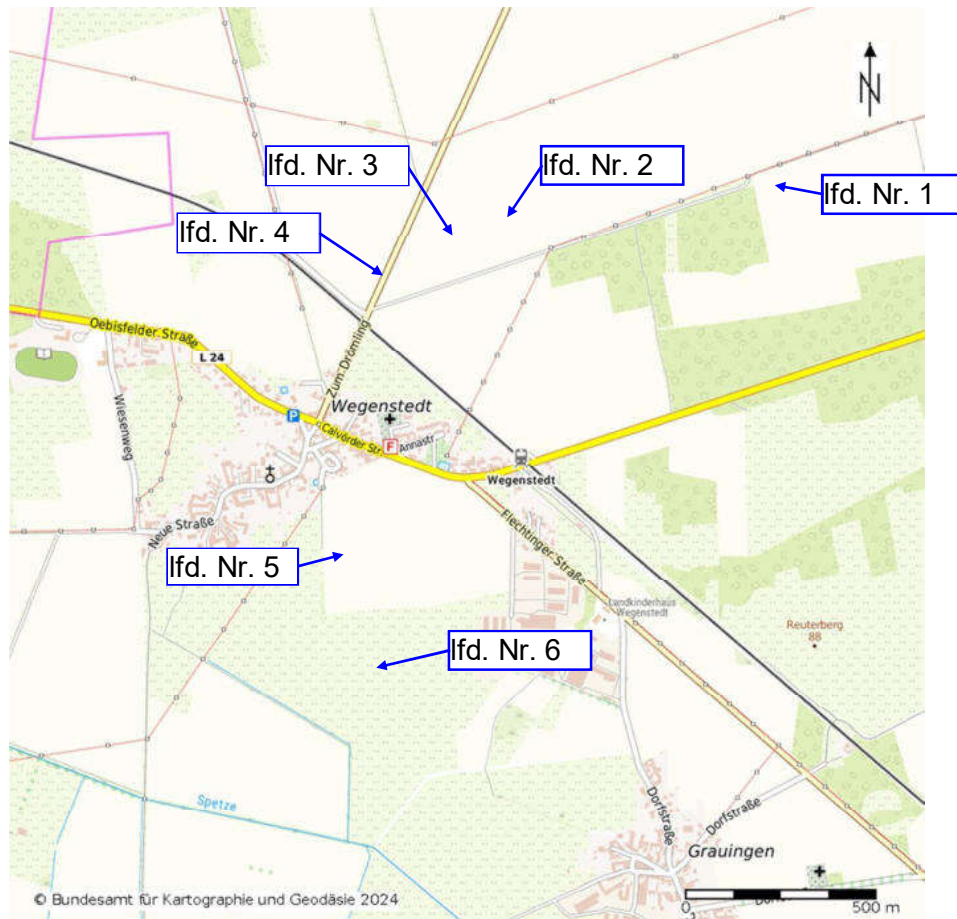
Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.

i) ob **Eintragungen im Baulastenverzeichnis** bestehen

Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.

1.4 Übersicht der Einzelwerte und Gesamtwert

Auftragsgemäß soll für jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück der Einzelwert ermittelt und ausgewiesen werden. Dies ergibt sich aus dem Erfordernis des Einzelausgebotes nach § 63 ZVG im Zusammenhang mit der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG.



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wegenstedt	422	1	Wegenstedt	2	78	5.600,00 €
Wegenstedt	422	2	Wegenstedt	3	44	8.200,00 €
Wegenstedt	422	3	Wegenstedt	3	56/1	14.100,00 €
Wegenstedt	422	4	Wegenstedt	3	332/55	300,00 €
Wegenstedt	422	5	Wegenstedt	4	68	3.400,00 €
Wegenstedt	422	6	Wegenstedt	4	95	4.200,00 €
					Summe	35.800,00 €

Der Gesamtwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus der Summe der Einzelwerte und beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023

rd. 35.800,00 €.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Landkreis Börde

Der Landkreis Börde liegt als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis in Sachsen-Anhalt im Westen von Sachsen-Anhalt.

Er grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz sowie im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn an.

Der Landkreis hat rd. 171.400 Einwohner.*

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand Dezember 2022

Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Die Autobahnen A 2 und A 14 sowie zahlreiche Bundesstraßen durchqueren den Landkreis. Die wichtigsten Bahnstrecken sind die Verbindungen Magdeburg–Braunschweig, Magdeburg–Stendal, Magdeburg–Halberstadt und Magdeburg–Wolfsburg.

Ort und Einwohnerzahl: Wegenstedt (rd. 350 Einwohner)

Wegenstedt ist ein Ortsteil der Gemeinde Calvörde und liegt ca. 6 km westlich von Calvörde am Rande des Naturparks Drömling. Die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Flechtingen, welche sich im Nordwesten des Landkreises Börde befindet und mit nur rd. 35 Einwohnern/km² zu den besonders dünn besiedelten Gebieten in Sachsen-Anhalt zählt.

Wegenstedt verfügt über eine dörflich geprägte Infrastruktur. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind hier angesiedelt. Weiterführende Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in Calvörde und Oebisfelde vorhanden.

Zur Bundesstraße 188, die Wolfsburg mit Stendal verbindet, sind es in nördlicher Richtung rd. 14 Kilometer.

	Wegenstedt liegt an der Bahnstrecke Oebisfelde–Magdeburg. Im Gemeindegebiet verkehren diverse Buslinien.
überörtliche Anbindung/ Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Orte:</u> Calvörde (ca. 6 km entfernt) Flechtingen (ca. 9 km entfernt) Oebisfelde (ca. 17 km entfernt) Kreisstadt Haldensleben (ca. 23 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 (ca. 22 km entfernt) B 188 (ca. 14 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2 Anschlussstelle Uhrsleben (ca. 23 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wegenstedt

2.1.2 Kleinräumige Lage

kleinräumige Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Bewertungsgrundstücke liegen nördlich und südlich der Ortslage Wegenstedt.
Art der Nutzungen im Umfeld:	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Beeinträchtigungen:	keine

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug der Bewertungsgrundstücke vom 12.05.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen: • Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht 20-kV-Freileitung Nr. 52 für die E.ON Avacon AG) betreffend die lfd. Nr. 1 vom 03.07.2009, eingetragen am 14.07.2009; • Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen am 04.04.2023. Aufgrund der versteigerungsspezifischen Besonderheiten werden Rechte in Abteilung II des Grundbuches zunächst nicht berücksichtigt und die Wertermittlung erfolgt in diesem Gutachten somit zunächst lastenfrei.
---------------------------------------	--

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches 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.

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs sowie im Liegenschaftsbuch sind keine entsprechende Vermerke eingetragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bewertungsgrundstücke in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulasten vom 31.08.2023 vor. (vgl. Anlage 5, Auskünfte) Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich der Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Für die Bewertungsgrundstücke bestehen nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 29.08.2023 (vgl. Anlage 5, Auskünfte) keine Eigenschaften eines Kulturdenkmals im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

2.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Bewertungsgrundstücke ist lt. Email-Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen vom 20.09.2023 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 6 als Fläche für die Landwirtschaft-Grünlandnutzung dargestellt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

2.4 Entwicklungszustand und beitragsrechtlicher Zustand

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

"reine" landwirtschaftliche Fläche
(vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Es fallen keine Beiträge bezüglich Erschließungseinrichtungen nach BauGB an.

2.5 Altlasten

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.08.2023 sind die Bewertungsgrundstücke im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ersichtlich.

In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsgrundstücke als altlastenfrei unterstellt. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

2.6 Derzeitige und zukünftige Nutzung, Pachtvertrag

Die Bewertungsgrundstücke stellen sich zum Wertermittlungstichtag als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland) dar.

Diese Nutzung kann unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten auch weiterhin unterstellt werden.

Informationen, ob die Bewertungsgrundstücke verpachtet sind, lagen der Sachverständigen nicht vor. In dieser Bewertung wird unterstellt, dass keine Pachtverträge vorliegen. Abweichungen hierzu sind zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3 Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke

3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes:

- 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 den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

3.2 Bewertung unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke

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

In der Wertermittlung sind Art, Struktur und Größe des Grundstückes unter Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten, der Bodenqualität und sonstiger wertbeeinflussender Merkmale zu untersuchen.

3.3 Bodenqualität

Die Güte des Bodens hat einen entscheidenden Einfluss auf den Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen. Je besser die Bodenqualität, umso größer ist die zu erwartende Ertragsstabilität. Im Rahmen der Reichsbodenschätzung wurden 1933 allen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Deutschland Wertzahlen (Bodenpunkte) zugewiesen.

Beim Acker hat der Boden mit der höchsten Ertragsfähigkeit die Wertzahl 100. Mittlere Ackerflächen haben 30 bis 50 Bodenpunkte, gute Ackerflächen 50 bis 60 und sehr gute über 60 Punkte. Die besten Böden mit über 85 Bodenpunkten sind vor allem in sogenannten Börden (z. B. Hildesheimer Börde, Magdeburger Börde und Soester Börde) zu finden.

Die Schätzung des Ackerlandes erfolgt anhand des Ackerschätzungsrahmens durch eine kombinierte Bewertung von Bodenart, Zustandsstufe und Ausgangsgestein der Böden. Das Ergebnis, die Bodenzahl, drückt Reinertragsunterschiede aus, die bei üblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nur durch den Ertragsfaktor Boden bedingt sind.

Durch Zu- und Abschläge für die Ertragsfaktoren Gelände und Klima erhält man die Ackerzahl.

Informationen zur Bodenart, Zustandsstufe und Ausgangsgestein der Böden sowie zur Boden- und Ackerzahl können dem Liegenschaftskataster entnommen werden. Hier sind auch Informationen zur Ertragsmesszahl der Grundstücke zu finden. Die Ertragsmesszahl EMZ ist ein theoretischer Wert, der steuerlichen Zwecken zugrunde gelegt und folgendermaßen ermittelt wird.

Fläche in Ar (100 m²) x Ackerzahl für die Bewertungsfläche = EMZ

3.4 Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Weitere wertbeeinflussende Merkmale von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lagemerkmale, gesetzliche Einschränkungen und sonstige Grundstückseigenschaften:

- Oberflächengestalt und Geländeneigung (Hanglage, Tallage);
- Erschließung des Grundstückes (Zuwegung);
- Größe und Form des Grundstückes (Voraussetzungen zur Bewirtschaftung, effektiver Einsatz von Maschinen);
- Entfernung zum Ortsrand;
- mögliche Bodenbelastungen;
- mögliche Nutzungseinschränkungen (Lage im Naturschutzgebiet, im Landschaftsschutzgebiet, im Trinkwasserschutzgebiet, in FFH-Gebieten);
- vorhandene Bodenverbesserung (z. B. durch Vorhandensein einer Drainage);
- (langfristige) Pachtverträge

3.5 Der Markt für landwirtschaftliche Flächen in der Region

Es besteht in der Region wie in ganz Deutschland nach wie vor eine hohe Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.

Acker- und Grünland sind Anlagegüter, die wenig von temporären Konjunktur- und Preisgefügeschwankungen abhängig sind, die Entwicklungen sind überwiegend nachhaltig und langfristig und (fast) frei von Preisschwankungen nach unten. Im Ergebnis ist Agrar- und Forstland als besonders nachhaltig, wertstabil und krisenunabhängig zu qualifizieren.

Neben den Erwerbern aus dem land- und forstwirtschaftlichen Segment (z. B. Land- und Forstwirte, Agrargenossenschaften) kommen als Käufer auch Investoren in Frage, welche die land- und forstwirtschaftlichen Flächen als Kapitalanlage beurteilen und nutzen.

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	1	Wegenstedt	2	78	4.700 m ²
Wegenstedt	422	2	Wegenstedt	3	44	6.300 m ²
Wegenstedt	422	3	Wegenstedt	3	56/1	9.700 m ²
Wegenstedt	422	4	Wegenstedt	3	332/55	187 m ²
Wegenstedt	422	5	Wegenstedt	4	68	2.020 m ²
Wegenstedt	422	6	Wegenstedt	4	95	2.600 m ²

zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 ermittelt.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des regionalen Gutachterausschusses genommen. Hier lagen für das Vergleichswertverfahren keine geeigneten Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl vor.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte landwirtschaftlich genutzter Grundstücke sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt unter Verwendung von Bodenrichtwerten für Ackerland, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ermittelt und veröffentlicht wurden. (vgl. Anlage 5)

Es werden weiterhin die entsprechenden Veröffentlichungen im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hinsichtlich der Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung:

- der konjunkturellen Entwicklung
- bei abweichenden Bonitäten (Ackerzahlen) sowie
- für Ackerlandflächen bei abweichenden Flächengrößen und abweichenden Pachtdauern berücksichtigt.

4.2 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1

4.2.1 Grundbuch- und Katasterangaben sowie Grundstücksgröße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	1	Wegenstedt	2	78	4.700 m ²

4.2.2 Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Nutzung:	4 700 m ² Landwirtschaft (Quelle: <i>Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt</i>)
Angaben zur Bodenschätzung:	4 700 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 24, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 1128 (Quelle: <i>Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt</i>)
Lage:	Töpperbusch
Topographie:	grundsätzlich eben
Erschließung:	über Landwirtschaftswege
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil einer größeren Ackerlandfläche. Grundstücksgrenzen waren in der Örtlichkeit nicht ersichtlich.

4.2.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 30.000 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 30

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 4.700 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 24

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,30 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.09.2023	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	30.000	4.700	× 0,92	E02
Ackerzahl (AZ)	30	24	× 0,92	E03
Restpachtdauer	4 Jahre	0 Jahre	× 1,09	E04
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,20 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

relativer Bodenwert	=	1,20 €/m²	Erläuterung
Fläche	×	4.700 m ²	
Bodenwert	=	5.640,00 €	
	rd.	<u>5.640,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 insgesamt **5.640,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag lt. Auskunft des Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E02

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E03

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Ackerzahl mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E04

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Restpachtdauer mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.2.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.640,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten vorhanden)	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	5.640,00 €
	rd.	5.640,00 €

4.2.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	1	Wegenstedt	2	78	4.700 m ²



wird zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 mit rd.

5.600,00 €

geschätzt.

4.3 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2

4.3.1 Grundbuch- und Katasterangaben sowie Grundstücksgröße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	2	Wegenstedt	3	44	6.300 m ²

4.3.2 Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Nutzung:	6 300 m ² Landwirtschaft (Quelle: Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)
Angaben zur Bodenschätzung:	4 394 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 24, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 1055 1 906 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 40, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 762 Gesamtertragsmesszahl 1817 (Quelle: Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)
Lage:	Vor dem Sool
Topographie:	grundsätzlich eben
Erschließung:	über Landwirtschaftswege
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil einer größeren Ackerlandfläche. Grundstücksgrenzen waren in der Örtlichkeit nicht ersichtlich.

4.3.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 30.000 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 30

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland

Grundstücksfläche	= 6.300 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 29 gewichtet

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,30 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.09.2023	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	30.000	6.300	× 0,93	E02
Ackerzahl (AZ)	30	29	× 0,99	E03
Restpachtdauer	4 Jahre	0 Jahre	× 1,09	E04
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

relativer Bodenwert	=	1,30 €/m²	Erläuterung
Fläche	×	6.300 m ²	
Bodenwert	=	8.190,00 €	
	rd.	8.190,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 insgesamt **8.190,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag lt. Auskunft des Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E02

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E03

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Ackerzahl mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E04

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Restpachtdauer mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			8.190,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten vorhanden)		+	0,00 €
Berücksichtigung	besonderer	objektspezifischer	–
Grundstücksmerkmale			0,00 €
Vergleichswert		=	8.190,00 €
		rd.	8.190,00 €

4.3.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	2	Wegenstedt	3	44	6.300 m ²



wird zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 mit rd.

8.200,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 3

4.4.1 Grundbuch- und Katasterangaben sowie Grundstücksgröße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	3	Wegenstedt	3	56/1	9.700 m ²

4.4.2 Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Nutzung:	9.700 m ² Landwirtschaft (Quelle: Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)
Angaben zur Bodenschätzung:	1 722 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 24, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 413 7 604 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 40, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 3042 374 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 58, Ertragsmesszahl 217 Gesamtertragsmesszahl 3672 (Quelle: Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)
Lage:	Vor dem Sool
Topographie:	grundsätzlich eben
Erschließung:	über Landwirtschaftswege
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil einer größeren Ackerlandfläche. Grundstücksgrenzen waren in der Örtlichkeit nicht ersichtlich.

4.4.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 30.000 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 30

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2023
-------------------------	--------------

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 9.700 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 38 gewichtet

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,30 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.09.2023	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	30.000	9.700	× 0,94	E02
Ackerzahl (AZ)	30	38	× 1,09	E03
Restpachtdauer	4 Jahre	0 Jahre	× 1,09	E04
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,45 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

relativer Bodenwert	=	1,45 €/m²	Erläuterung
Fläche	×	9.700 m ²	
Bodenwert	=	14.065,00 €	
	rd.	14.100,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 insgesamt **14.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag lt. Auskunft des Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E02

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E03

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Ackerzahl mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E04

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Restpachtdauer mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			14.100,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten vorhanden)	+		0,00 €
Berücksichtigung Grundstücksmerkmale	besonderer	objektspezifischer	– 0,00 €
Vergleichswert	=		14.100,00 €
	rd.		14.100,00 €

4.4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	3	Wegenstedt	3	56/1	9.700 m ²



wird zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 mit rd.

14.100,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4

4.5.1 Grundbuch- und Katasterangaben sowie Grundstücksgröße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	4	Wegenstedt	3	332/55	187 m ²

4.5.2 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück stellt sich als Böschung an der Landstraße L 24, die von Wegenstedt nach Calvörde führt, dar.

4.5.3 Bodenwertermittlung

Gewöhnlich erfolgt für den öffentlichen Wegebau der Ankauf von Privatgrundstücken zum aktuellen Verkehrswert der betreffenden Grundstücksfläche vor Durchführung der jeweiligen Maßnahme.

Im vorliegenden Fall ist der Straßenausbau bereits realisiert. Die Sachverständige orientiert sich deshalb am aktuellen Bodenwert der benachbarten Ackerlandflächen. (vgl. Pkt. 4.4)

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	1,45 €/m ²
Fläche	×	187 m ²
Bodenwert	=	271,15 €
	rd.	<u>271,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 insgesamt **271,00**

4.5.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		271,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten vorhanden)	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	271,00 €
	rd.	<u>271,00 €</u>

4.5.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	4	Wegenstedt	3	332/55	187 m ²



wird zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 mit rd.

300,00 €

geschätzt.

4.6 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 5

4.6.1 Grundbuch- und Katasterangaben sowie Grundstücksgröße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	5	Wegenstedt	4	68	2.020 m ²

4.6.2 Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Nutzung:	2.020 m ² Landwirtschaft (Quelle: Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)
Angaben zur Bodenschätzung:	1 397 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 60, Ackerzahl 61, Ertragsmesszahl 852 623 m ² Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 355 Gesamtertragsmesszahl 1207 (Quelle: Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)
Lage:	Kleistücke
Topographie:	grundsätzlich eben
Erschließung:	über Landwirtschaftswege
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil einer größeren Ackerlandfläche. Grundstücksgrenzen waren in der Örtlichkeit nicht ersichtlich.

4.6.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 30.000 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 30

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 2.020 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 60 gewichtet

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,30 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	30.000	2.020	× 0,90	
Ackerzahl (AZ)	30	60	× 1,30	
Restpachtdauer	4 Jahre	0 Jahre	× 1,09	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,66 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

relativer Bodenwert	=	1,66 €/m²	Erläuterung
Fläche	×	2.020 m ²	
Bodenwert	=	3.353,20 €	
	rd.	<u>3.350,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 insgesamt **3.350,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag Lt. Auskunft des Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E02

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E03

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Ackerzahl mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E04

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Restpachtdauer mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.6.4 Vergleichswertermittlung

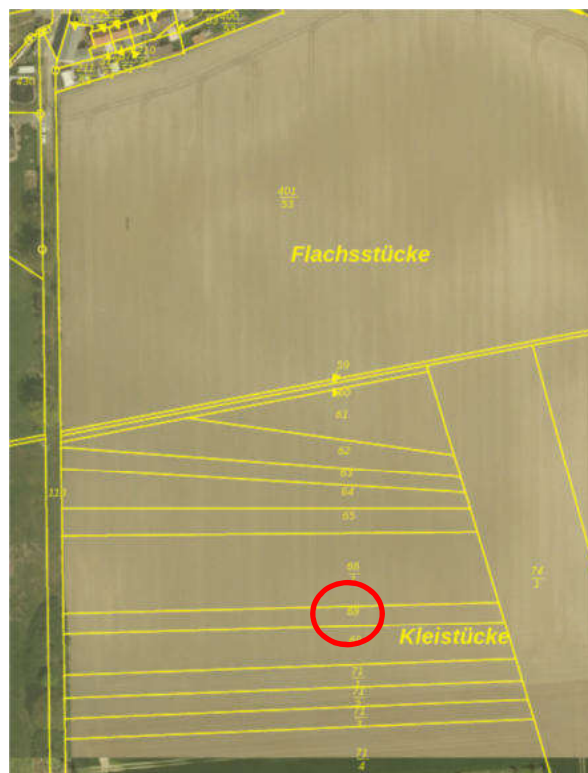
Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.350,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten vorhanden)	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	3.350,00 €
	rd.	3.350,00 €

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	5	Wegenstedt	4	68	2.020 m ²



wird zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 mit rd.

3.400,00 €

geschätzt.

4.7 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 6

4.7.1 Grundbuch- und Katasterangaben sowie Grundstücksgröße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	6	Wegenstedt	4	95	2.600 m ²

4.7.2 Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Nutzung:	2.600 m ² Landwirtschaft (Quelle: Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)
Angaben zur Bodenschätzung:	1 724 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 983 876 m ² Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 57, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 499 Gesamtertragsmesszahl 1482 (Quelle: Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)
Lage:	
Topographie:	Kleistücke
Erschließung:	grundsätzlich eben
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	über Landwirtschaftswege Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil einer größeren Ackerlandfläche. Grundstücksgrenzen waren in der Örtlichkeit nicht ersichtlich.

4.7.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 30.000 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 30

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 2.600 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 57

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,30 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	30.000	2.600	× 0,90	
Ackerzahl (AZ)	30	57	× 1,27	
Restpachtdauer	4 Jahre	0 Jahre	× 1,09	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,62 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,62 €/m²	
Fläche	×	2.600 m ²	
Bodenwert	=	4.212,00 €	
	rd.	<u>4.210,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 insgesamt **4.210,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag lt. Auskunft des Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E02

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E03

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Ackerzahl mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E04

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Restpachtdauer mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.7.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.210,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten vorhanden)	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	4.210,00 €
	rd.	4.210,00 €

4.7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Wegenstedt	422	6	Wegenstedt	4	95	2.600 m ²



wird zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 mit rd.

4.200,00 €

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Colbitz, den 30. Januar 2023

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

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), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH Köln
- [4] Köhne Manfred, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, 2007, Eugen Ulmer KG Stuttgart
- [5] Fischer, Lorenz (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- [6] HypZert-Studie: Bewertung von unbebauten Grundstücken in der Landwirtschaft, Dezember 2011

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage der Bewertungsgrundstücke (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der kleinteiligen Lage der Bewertungsgrundstücke (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszüge aus den Liegenschaftskarten (unmaßstäbliche Darstellung) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Behördliche Auskünfte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage der Bewertungsobjekte (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsgrundstücke (unmaßstäbliche Darstellung)

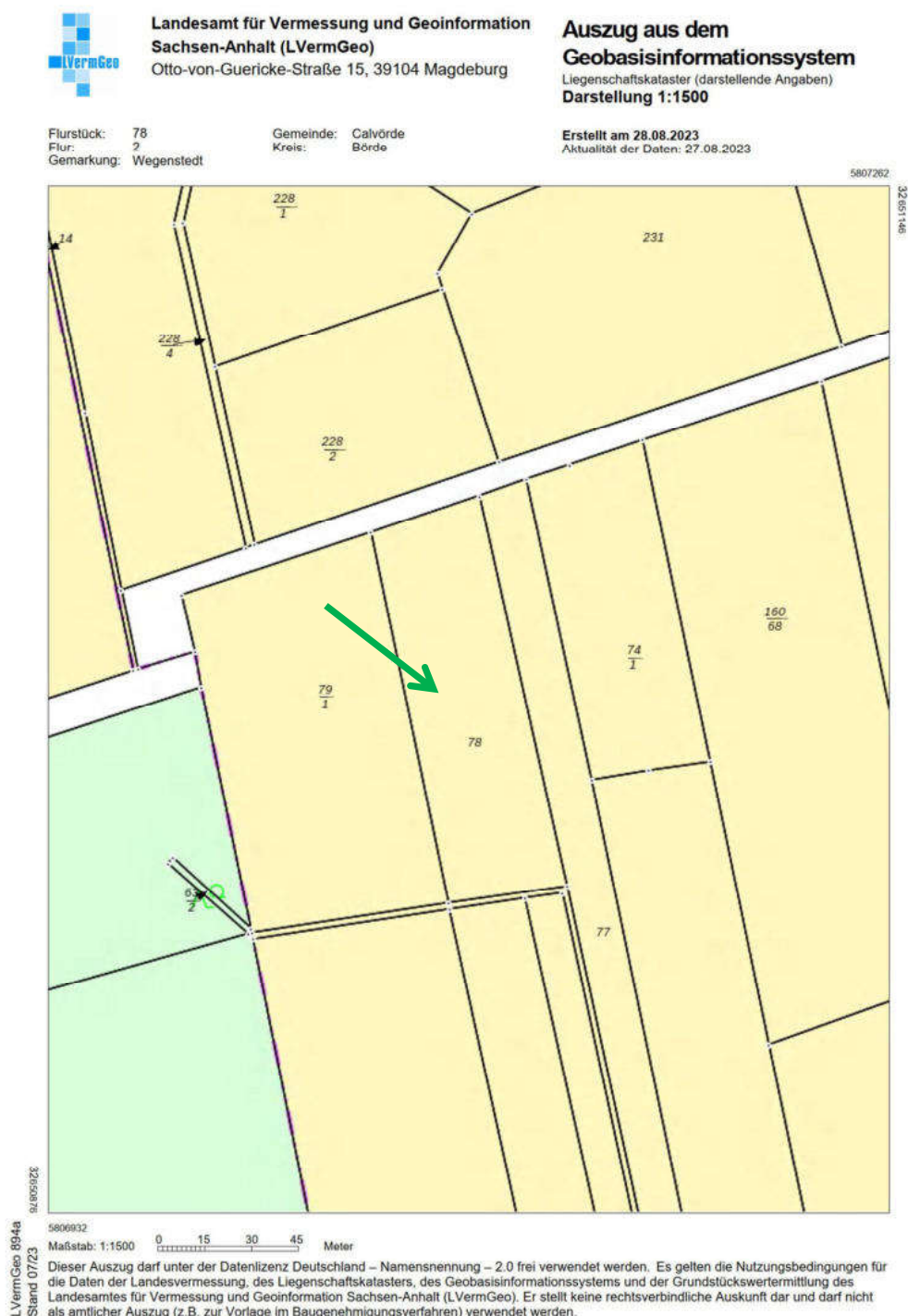
Seite 1 von 1



(Quelle: Geobasis-Viewer LVerGeo Sachsen-Anhalt)

Anlage 3: Auszüge aus den Liegenschaftskarten (unmaßstäbliche Darstellung) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke

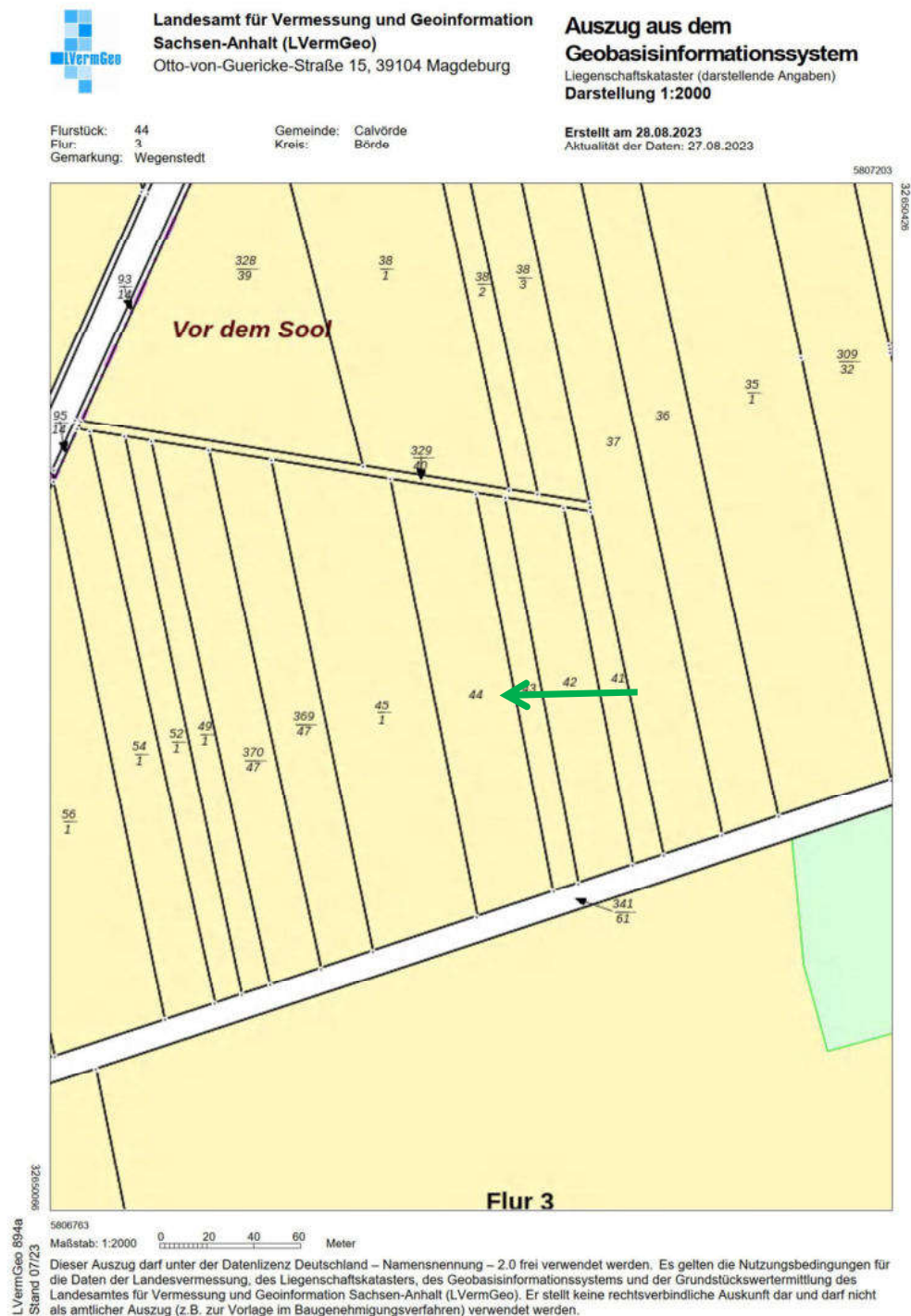
Seite 1 von 6



Gemarkung Wegenstedt Flur 2 Flurstück 78

Anlage 3: Auszüge aus den Liegenschaftskarten (unmaßstäbliche Darstellung) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke

Seite 2 von 6



Gemarkung Wegenstedt Flur 3 Flurstück 44

Anlage 3: Auszüge aus den Liegenschaftskarten (unmaßstäbliche Darstellung) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke

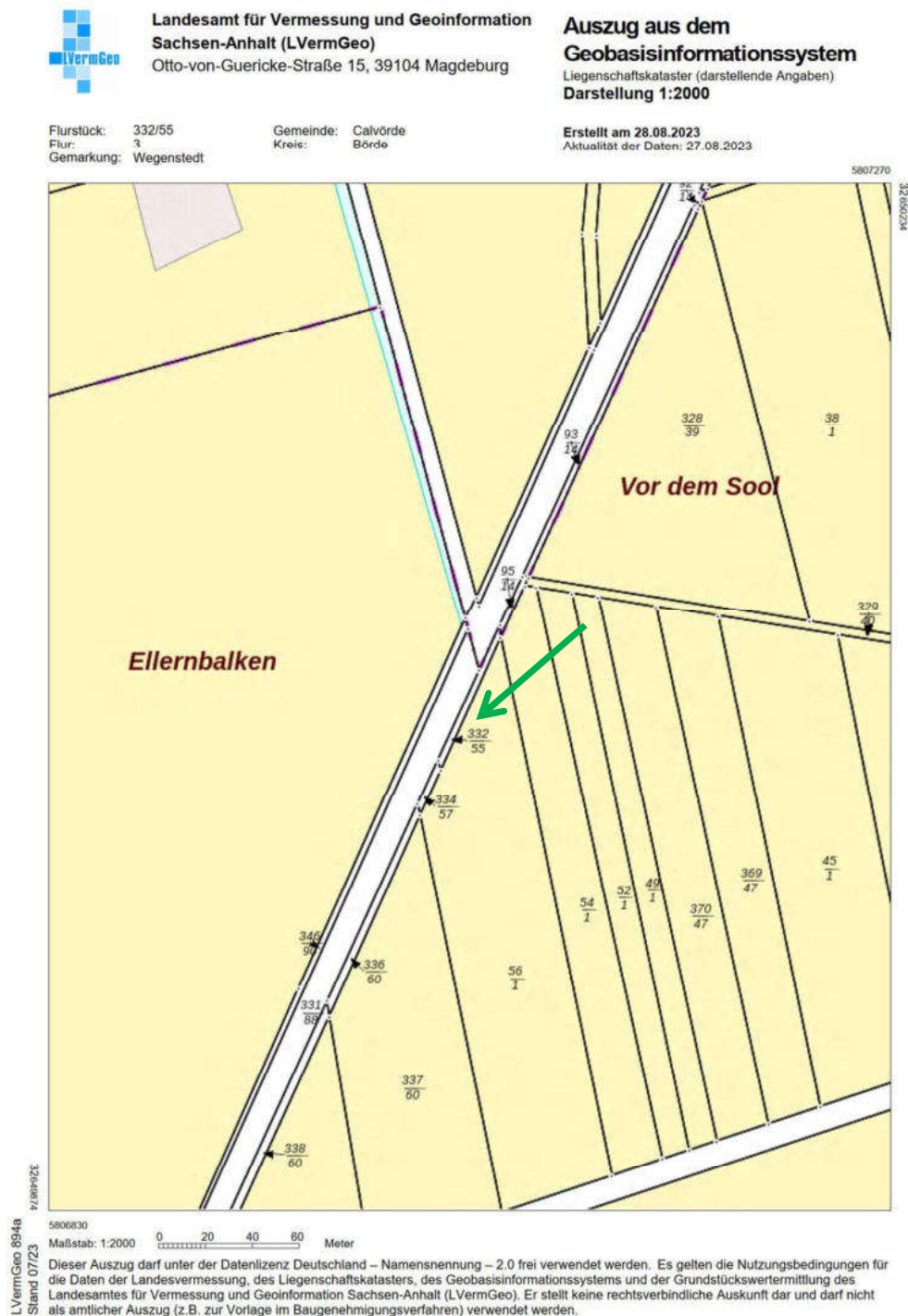
Seite 3 von 6



Gemarkung Wegenstedt Flur 3 Flurstück 56/1

Anlage 3: Auszüge aus den Liegenschaftskarten (unmaßstäbliche Darstellung) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke

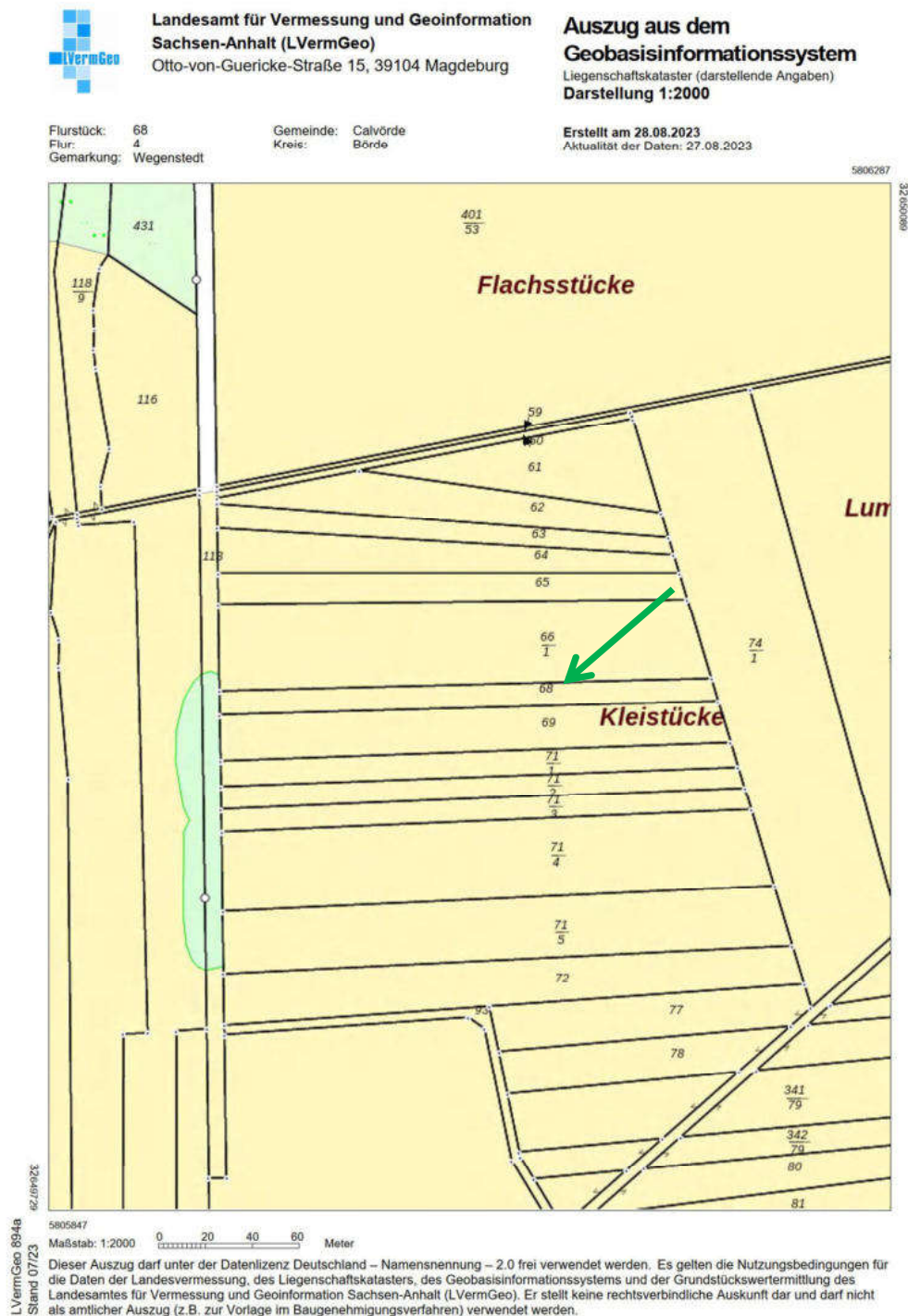
Seite 4 von 6



Gemarkung Wegenstedt Flur 3 Flurstück 332/55

Anlage 3: Auszüge aus den Liegenschaftskarten (unmaßstäbliche Darstellung) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke

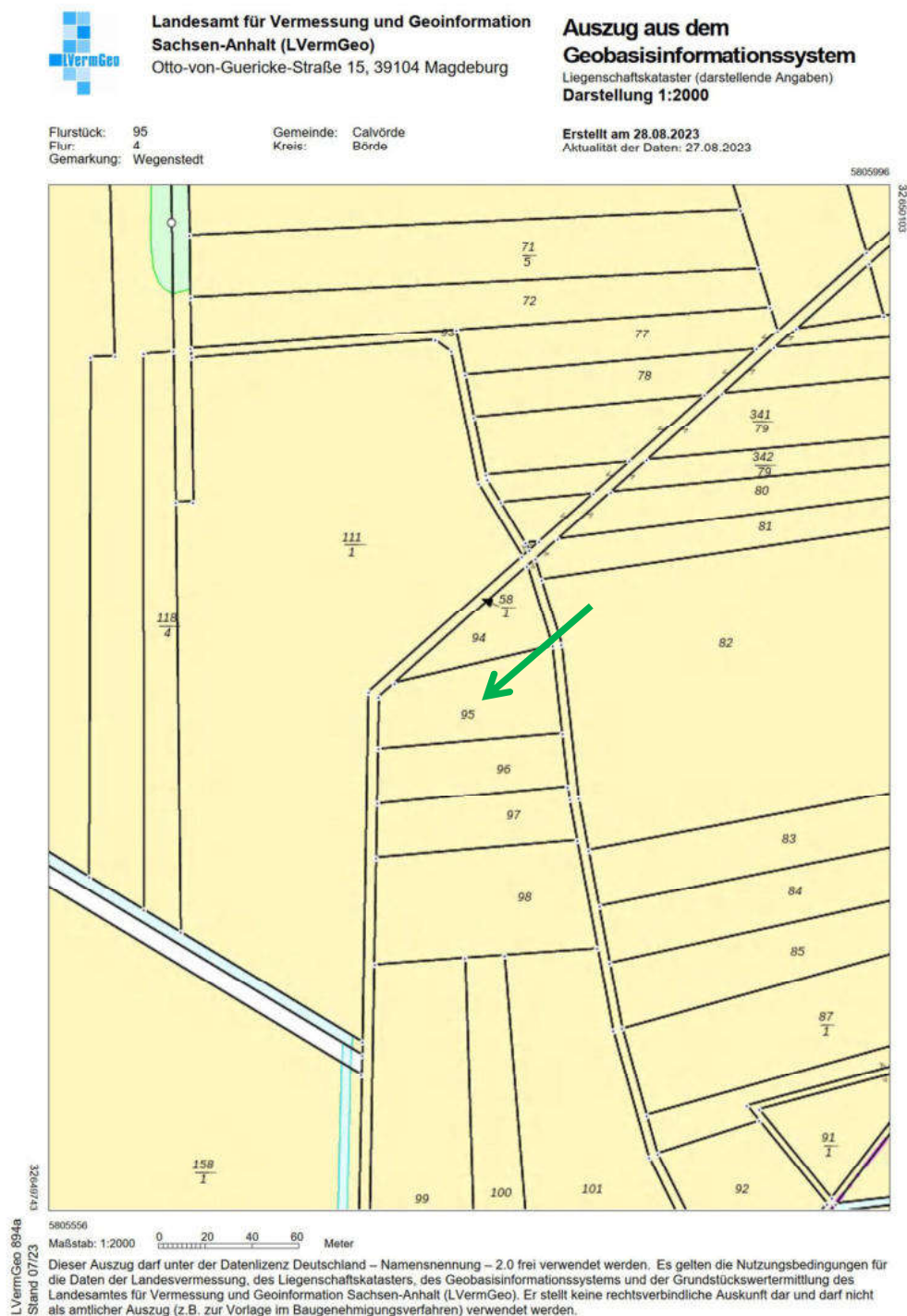
Seite 5 von 6



Gemarkung Wegenstedt Flur 4 Flurstück 68

Anlage 3: Auszüge aus den Liegenschaftskarten (unmaßstäbliche Darstellung) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke

Seite 6 von 6



Gemarkung Wegenstedt Flur 4 Flurstück 95

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Blick in Richtung Flurstück 78 aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Blick in Richtung Flurstück 44 aus nordwestlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Blick in Richtung Flurstück 56/1 aus nordwestlicher Richtung



Bild 4: Flurstück 332/55 aus nördlicher Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Blick in Richtung Flurstück 68 aus westlicher Richtung



Bild 6: Blick in Richtung Flurstück 95 aus nordwestlicher Richtung

Anlage 5: Behördliche Auskünfte

Seite 1 von 4

Landkreis Börde • Bomsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10

39326 Colbitz



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Dezernat 3

Amt für Planung und Umwelt

SG Abfallüberwachung
Untere Abfall- u.
Bodenschutzbehörde

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
Beschluss 9 K 38/22 28.08.2023

Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.04/Alt/228/23-MW

Datum:
30.08.2023

Sachbearbeiter/in:
Herr Wegwerth

Haus / Raum:
2 202a

Telefon / Telefax:
+49 3904 7240-4350
+49 3904 7240-54150

E-Mail:
mark.wegwerth@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben
Telefonzentrale: +49 3904 7240 0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mittelungen ohne elektronische Sig-
natur**

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Auskunft aus dem Altlastenkataster
Gemarkung Wegenstedt, Flur 2, FlSt. 78
Gemarkung Wegenstedt, Flur 3, FlSt. 44, 56/1, 332/55
Gemarkung Wegenstedt, Flur 4, FlSt. 68, 95

Sehr geehrte Frau Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Flurstücke 78 der Flur 2, 44, 56/1 und 332/25 der Flur 3 sowie 68 und 95 der Flur 4, Gemarkung Wegenstedt sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

M. Wegwerth

Anlagen: Kostenbescheid

Auskunft zu Altlasten

Anlage 5: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 4

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Sachverständigenbüro
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Wegenstedt	2	78
Wegenstedt	3	44
Wegenstedt	3	59/1
Wegenstedt	3	332/55
Wegenstedt	4	68
Wegenstedt	4	95

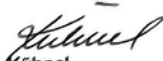
Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Müller,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Flurstück(en) mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast sowie keine begünstigende Baulast i.S. des § 82 BauO LSA eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichem Gruß
i.A.


Kühnel
Sachbearbeiterin



Landkreis Börde
Der Landrat

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 3822

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-03040-kb

Datum:
31.08.2023

Sachbearbeiter/in:
Frau Kühnel

Haus / Raum:
2 / 220b

Telefon / Telefax:
03904/72406235
03904/724056610

E-Mail:
gabriela.kuehnel@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Trittsstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0
Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Sprechzeiten:
DL 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54


Seit 2018
auf dem Landrat

Auskunft zu Baulasten

Anlage 5: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 4

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Maßnahme: Denkmalschutzabfrage
Antragsteller: Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz
Gemeinde: Flecken Calvörde OT Wegenstedt,

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Wegenstedt	2	78
Wegenstedt	3	44
Wegenstedt	3	56/1
Wegenstedt	3	332/55
Wegenstedt	4	68
Wegenstedt	4	95

Sehr geehrte Frau Müller,

bezüglich Ihrer o. g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass das sich auf den angefragten Grundstücken nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.

Bekannte archäologische Kulturdenkmale sind ebenfalls nicht betroffen. Da aber auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, sollten die Betroffenen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hingewiesen werden.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Neitzel
SB Denkmalschutz



Landkreis Börde
Der Landrat

Dezernat 3
Bauordnungsamt
Denkmalschutz

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
E-Mail vom 28.08.2023

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-02994-ne

Datum:
29.08.2023

Sachbearbeiter/in:
Herr Neitzel

Haus / Raum:
2 / 217

Telefon / Telefax:
03904/72406295
03904/724056610

E-Mail:
thorsten.neitzel@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54

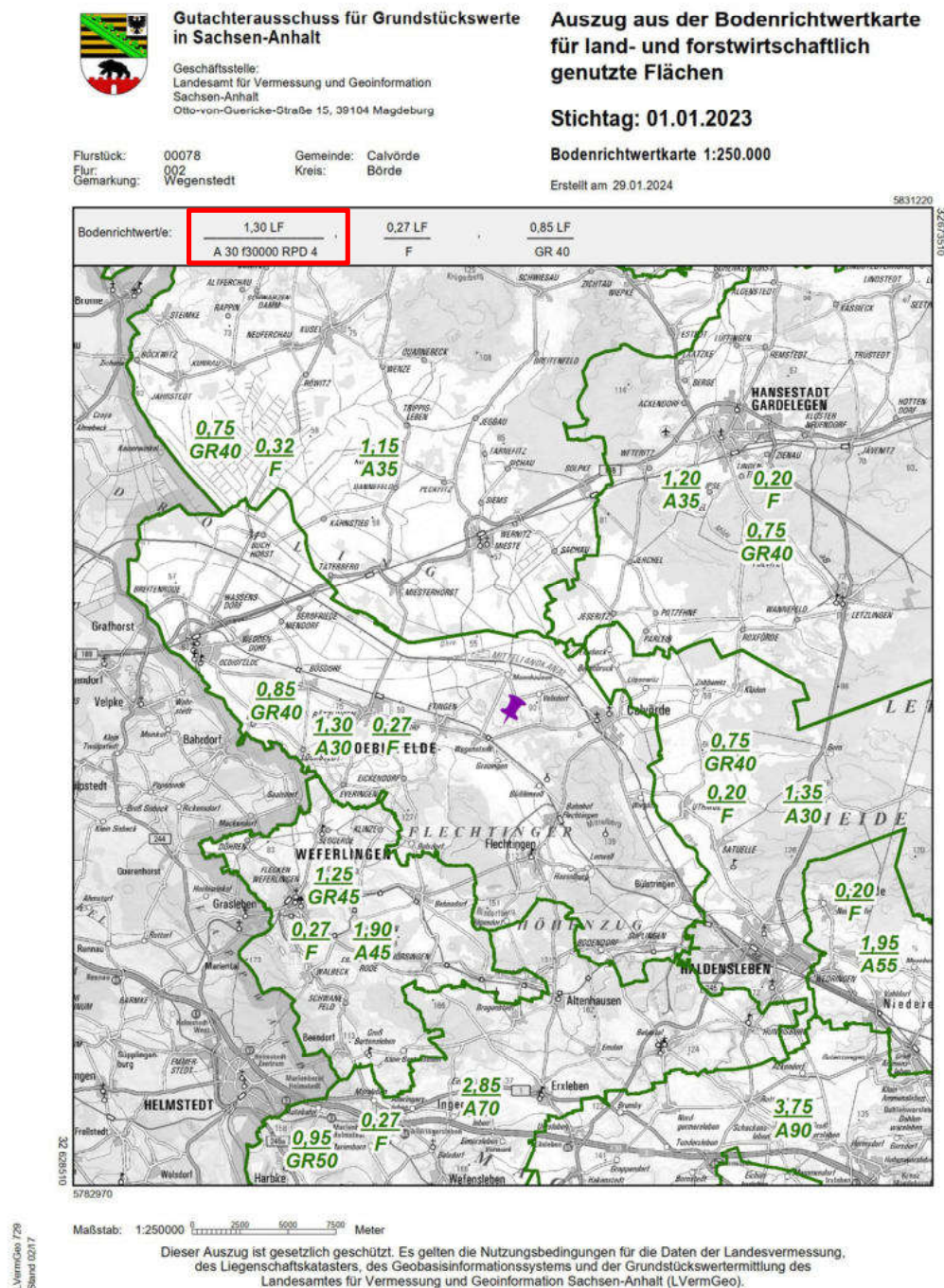


Zurück seit 2018
mit der Landrat

Auskunft zum Denkmalschutz

Anlage 5: Behördliche Auskünfte

Seite 4 von 4



Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023