

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Haldensleben
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100151

39331 Haldensleben
Geschäftszeichen: 9 K 4/25

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94
14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 19.06.2025
Az: GA 037/2025 – Sta

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für ein **Grünlandgrundstück in der Gemarkung Süplingen**
in 39343 Süplingen, Bruchwiesen



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 03.06.2025 ermittelt mit rd.

1.300 Euro

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	7
2.3	Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	7
2.4	Bodenschätzung	7
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.8	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	9
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1	Grundstücksdaten	10
3.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	11
3.1.3	Bodenwertermittlung	12
3.1.4	Vergleichswertermittlung.....	14
3.1.5	Verkehrswert.....	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
5	Verzeichnis der Anlagen	17
6	Anlagen	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Landwirtschaftsfläche (Grünland)
Objektadresse: 39343 Süplingen, Bruchwiesen
Grundbuchangaben: Grundbuch von Süplingen, Blatt 1324, lfd. Nr. 3
Katasterangaben: Gemarkung Süplingen, Flur 3 Flurstück 641/207

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Haldensleben
Postfach 100151
39331 Haldensleben
Gutachtenauftrag: Beschluss 9 K 4/25 vom 04.04.2025
Eigentümer: Erbengemeinschaft (dem Gericht bekannt)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachten Erstellung 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.
Qualitätsstichtag: 03.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 03.06.2025
Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht informiert.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurde für die Gutachtenerstattung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt

- Grundbuchauszug Süplingen Blatt 1324

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz und Baulisten
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht;

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
- Straßenkarte und Stadtplan von OpenStreetMap

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterauschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

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

Laut Informationen des Mieteigentümers ist das Grundstück verpachtet. Informationen zum Pächter werden dem Gericht im Gutachtenanschreiben mitgeteilt.

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

Beim Ortstermin wurde **kein** Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Nein, es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

d) ob **baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Besonderheiten Zwangsversteigerung

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt. Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs sind auftragsgemäß nicht wertmindernd berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Kreis: Der Landkreis Börde liegt im Westen Sachsen-Anhalts und 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, im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn.

Der Landkreis Börde ist am 1. Juli 2007 entstanden. Der Landtag von Sachsen-Anhalt hatte per Gesetz beschlossen, dass die Altkreise Bördekreis und Ohrekreis fusionieren.

Der Landkreis Börde hat sich nachhaltig als Wirtschaftsstandort etabliert. Unternehmen finden hier eine solide Basis für ihr unternehmerisches Handeln vor. Die Städte und Gemeinden haben Gewerbe- und Industriegebiete erschlossen, die bereits gut ausgelastet sind. Viele kleine und mittelständische Handwerks-, Dienstleistungs-, Handels- und Industriebetriebe sind Arbeitgeber für die Menschen der Region.

Die Bundesautobahnen A2 und A14, der Mittellandkanal, ein gut ausgebautes Bahnstreckennetz sowie die Nähe zu den Flughäfen Berlin, Hannover und Leipzig bilden eine vielseitige Infrastruktur. Die kurzen Wege zu den Technologiezentren Braunschweig und Magdeburg, mit wissenschaftlichen Einrichtungen und Schnittstellen zu den großen Automobilherstellern, reflektieren auf den Wirtschaftsstandort. Wirtschaftszweige mit überregionaler Bedeutung finden sich im gesamten Kreisgebiet. Gehaltvolle Elemente enthält im Landkreis Börde nicht nur der Boden, der zu den besten in Deutschland zählt und das Ernährungsgewerbe zur umsatzstärksten Branche im Land Sachsen-Anhalt macht, sondern durch seine natürlichen Vorkommen auch die Glas-, Keramik- und Baustoffindustrie begünstigt.

Die soziale Infrastruktur mit wertvollen Bildungsmöglichkeiten, modernen Sport- und Freizeitangeboten und vielseitiger Kultur mit Geschichte und reizvollen Naturerlebnissen spielt ebenfalls eine bedeutsame Rolle. (Quelle: Homepage des Landkreises)

Im Landkreis Börde mit einer Fläche von 2.367,15 km² leben ca. 168.000 Einwohner (31.12.2024). Die Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Quelle: www.lkjL.de, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Haldensleben OT Süplingen

Die Kreisstadt Haldensleben liegt im Landkreis Börde und befindet sich ca. 24 km nordwestlich des Stadtzentrums von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Die Kleinstadt beherbergt rd. 19.121 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg keine zentralörtliche Funktion.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Haldensleben bis zum Jahr 2035 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 9,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Börde derzeit 5,6 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 7,9 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 94,5 Punkten für den Landkreis Börde, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Haldensleben ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B245 und B71 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 19 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Eilsleben'. Die Bushaltestelle 'Süplingen' befindet sich ca. 1,7 km nordwestlich der Liegenschaft (Straßendistanz) und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Haldensleben' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 25 km zum IC(E)-Bahnhof 'Magdeburg Hbf' bzw. rd. 113 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Leipzig/Halle'.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 4,7 km westlich des Stadtzentrums von Haldensleben und ca. 1,2 km südöstlich des Ortsteils Süplingen im Außenbereich.

In einem Umkreis von ca. 4,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmarkten (z.B. 'Edeka', 'Netto') auch vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden.

Der Ortsteil Süplingen hat dörflichen Charakter. Im Ortsteil selbst gibt es eine Kita. Schulen Ärzte und weitere Infrastruktur finden sich in der Kreisstadt Haldensleben.

Das Umfeld ist geprägt durch ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Westlich verläuft die Bahnlinie.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als einfach beurteilt.

Beeinträchtigungen:

keine

2.2 Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	trapezförmig Die genaue Form ist dem Auszug aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen (vgl. Anlage 3)
Grundstücksgröße:	1.342 m ²
tatsächliche Nutzung:	Landwirtschaft Quelle Landwirtschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

2.3 Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Straßenart:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht an einem Weg. Ein befestigter Weg endet ca. 400 m nördlich vor dem Bewertungsgrundstück und geht in einen unbefestigten Weg über, der noch ca. 100 m lang ist.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil größerer gemeinsam bewirtschafteter Grünlandflächen, Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit nicht erkennbar.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.06.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)
Anmerkung:	Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Augenscheinlich waren keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ersichtlich. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei unterstellt. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.
Bodenbeschaffenheit (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Das Grundstück ist eben. Die Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Grünlandfläche aus.

2.4 Bodenschätzung

Entsprechend den Angaben aus dem Liegenschaftskataster vom 20.06.2025 sind die Flächen wie folgt ausgewiesen:

1342 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 631

Gesamtertragsmesszahl 631

Die Angaben zur Bodenqualität (Grünlandzahl) wird der Bewertung unter Pkt. 3 entsprechend berücksichtigt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.02.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Süplingen, Blatt 1324 folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen. Insofern sind die diesbezüglichen Aussagen nur informativ.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegen Auskünfte aus dem Baulistenverzeichnis gemäß Auskunft des Landkreises Börde vom 11.06.2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Bauordnungsamt des Landkreis Börde sind derzeitig keine Eigenschaften eines Kulturdenkmals im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) festgestellt worden.

Landschaftsschutzgebiet:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Flechtinger Höhenzug“

Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Entsprechend schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Haldensleben befindet sich das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan innerhalb einer als Fläche für Landwirtschaft- Grünlandnutzung dargestellten Fläche. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Entsprechend o.g. Auskunft der Stadt Haldensleben ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
- Lt. schriftlicher Auskunft der Gemeinde liegen die Flurstücke im Außenbereich (§35 BauGB).
- Baubehördliche Beanstandungen: Lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Börde vom 11.06.2025 bestehen für das Flurstück 641/207, der Flur 3 in der Gemarkung Süplingen derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Es handelt sich entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV um Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Grünland). Das Grundstück ist gemäß dem vorliegenden Pachtvertrag vom 10.03.2015 bis zum 30.09.2035 verpachtet.

Eine Ergänzungsvereinbarung zum Pachtvertrag weist mit Wirkung zum 01.09.2024 eine jährliche Pachtzahlung in Höhe von 57,40 € aus. Diese Ergänzung ist zwar nicht unterzeichnet, laut Auskunft des Miteigentümers entspricht dieser Betrag jedoch der tatsächlich entrichteten jährlichen Pacht.

Künftige Entwicklungen – wie etwa absehbare Nutzungsänderungen – sind in der Bewertung nur zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Vorliegend wird mangels belastbarer Hinweise auf eine alternative Nutzung von einer fort dauernden landwirtschaftlichen Nutzung als nachhaltige Nutzung im Sinne der Wertermittlung ausgegangen

3 Ermittlung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes 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.

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 39343 Süplingen, Bruchwiesen zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Süplingen	1324	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Süplingen	3	641/207	1342 m ²

3.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.1.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

3.1.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Landschaftsschutzgebiet	=	nein

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.06.2025
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Grundstücksfläche (f)	=	1.342 m ²
Landschaftsschutzgebiet	=	ja

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,95 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.06.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen		
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1,00 €/m ²

Fläche (m ²)	keine Angabe	1.342	×	1,000	
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	×	1,000	
Art der Nutzung	Grünland	Grünland			
Grünlandzahl	40	47	×	1,050	E2
Landschaftsschutzgebiet	nein	ja	×	0,950	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=		1,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,00 €/m²
Fläche	×	1.342 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.342,00 € <u>rd. 1.300,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 insgesamt **1.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

E1

Die Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind in den letzten Jahren in der Region kontinuierlich gestiegen (vgl. auch Ausführungen des Gutachterausschusses, Auswertungen vom 05.06.2025). Eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird deshalb in geschätzter Höhe vorgenommen.

E2

Aufgrund der abweichenden Grünlandzahl (Bodenqualität) des Bewertungsgrundstückes gegenüber dem Richtwertgrundstück erfolgt eine Anpassung mit den vom Gutachterausschusses veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Das Bewertungsobjekt liegt im Landschaftsschutzgebiet. Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses ist ein Abschlag in Höhe von 5 % sachgerecht und wird angesetzt.

Pachtdauer und Grundstücksgröße haben laut Auswertungen des Gutachterausschusses bei der Nutzung Grünland keinen Einfluss.

3.1.4 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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	1.300,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 1.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 1.300,00 €
	rd. 1.300,00 €

3.1.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück in 39343 Süplingen, Bruchwiesen

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Süplingen	1324	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Süplingen	3	641/207

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 mit rd.

1.300 €

in Worten: **eintausenddreihundert Euro**

geschätzt.

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

Brandenburg an der Havel, den 19.06.2025

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 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 Schadensersatzhaftung 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 1.000.000,00 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

BauO LSA:

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [4] **Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel:** Baukosten 2018 Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung/ Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 23. Auflage
- [5] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage.

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)

Anlage 4: Fotos

Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)

6 Anlagen

Anlage 4: Fotos

Ansicht in östliche Richtung



Ansicht in östliche Richtung



Ansicht nach Süden



Ansicht nach Südosten



Ansicht in nördliche Richtung mit Verlauf der Bahnlinie



Ansicht aus nördlicher Richtung

