

GUTACHTEN

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

im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

für das forstwirtschaftliche Grundstück

Gemarkung Dorst, Flur 2, Flurstück 5



Geschäfts-Nr. des Gerichts: **9 K 55/25**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren
wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2026 ermittelt mit rd.

14.000,00 €

Datum: 21.05.2026

Az.: 2026018

Ausfertigung Nr.	pdf
-------------------------	------------

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten inkl. 7 Anlagen mit 9 Seiten.

Es wurde in vier Druckausfertigungen, davon eine für meine Unterlagen sowie in einer digitalen Ausfertigung erstellt.

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
2	Grundstücksbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	5
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	Ermittlung des Verkehrswertes.....	6
3.1	Grundstücksdaten	6
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	6
3.3	Bodenwertermittlung	7
3.4	Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 25.02.2026	10
3.5	Verkehrswert.....	11
4	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
5	Verzeichnis der Anlagen	13

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des
Bewertungsobjekts: forstwirtschaftliches Grundstück

Grundbuchangaben: Grundbuch von Dorst, Blatt 188, lfd.-Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Dorst, Flur 2, Flurstück 5, Wald, IN DEN KALIEN,
29.239 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Haldensleben - Immobilienvollstreckung -
Stendaler Str. 18, 39340 Haldensleben

Eigentümer: dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben durch Beschluss vom
25.02.2026, Geschäfts-Nr. 9 K 55/25

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 07. April 2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Eingeladen zum
Ortstermin: dem 07.04.2026 um 14.00 Uhr: Schuldnerin, Gläubigerin nebst
Prozessbevollmächtigten

Tag der Ortsbesichtigung
und Teilnehmer: Die Ortsbesichtigung wurde am 07.04.2026 um 14.00 Uhr von
mir durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten hatten auf eine Teil-
nahme am Ortstermin verzichtet. Das Grundstück konnte von mir
besichtigt werden.

Herangezogene Unter-
lagen, Erkundigungen,
Informationen: Übersichtsluftbild, -karte
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirt-
schaftlich genutzte Flächen des zuständigen Gutachterausschus-
ses
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftsdar-
stellung farbig und mit Orthophoto
schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundbuchauszug vom 21.11.2025

**Wesentliche rechtliche
Grundlagen:**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**Umfang der Sachverhalts-
feststellungen:**

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgt nicht.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nordöstlich des Ortes Dorst innerhalb des Dorster Forst. Dorst ist ein Ortsteil der Gemeinde Calvörde im Norden des Landkreises Börde in Sachsen-Anhalt am Rande des Naturparks Colbitz-Letzlinger Heide. Nachbarorte sind im Norden Klüden und Zobbenitz.

Nächstgelegene größere Städte sind Calvörde in ca. 8 km, die Kreisstadt Haldensleben in ca. 15 km und die Landeshauptstadt Magdeburg in ca. 50 km Entfernung.

Straßenverkehrsseitig wird Dorst durch die Kreisstraße 1141 erschlossen. Die Bundesstraße 71 verläuft in östlicher Richtung in ca. 14 km Entfernung. Den nächsten Anschlusspunkt zur Bundesautobahn 14 (Magdeburg-Dresden) erreicht man in ca. 28 km (Anschlussstelle Dahlenwarsleben) und zur Bundesautobahn 2 (Hannover-Berlin) in ca. 31 km Entfernung (Autobahnkreuz Magdeburg). Die Bundesautobahn 14, die zukünftig Dresden und Wismar verbinden soll, ist in Teilen fertig gestellt. Die komplette Fertigstellung ist für ca. 2030 vorgesehen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Innerörtlich befindet sich das Grundstück mit der Lagebezeichnung In den Kalien in freier Waldlage, ca. 2 km nordöstlich von Dorst entfernt.

Das Grundstück wird süd-, öst- und westlich durch andere forstwirtschaftliche Grundstücke umgeben. Nördlich befinden sich Landwirtschaftsflächen.

Es handelt sich um ein parallelogrammförmiges Grundstück (ca. 430 m x ca. 68 m). Die Erschließung des Grundstücks erfolgt durch Waldwege ausgehend von der Dorster Dorfstraße.

Das Grundstück wird forstwirtschaftlich genutzt, wobei im südöstlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 6.200 m² (auf Liegenschaftskarte abgegriffen) jüngere Kiefernbestände und im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Kiefernbestände mit einem geschätzten Alter von ≤ 60 Jahren vorhanden sind.

Die topografische Gestalt ist relativ eben.

Das Bewertungsgrundstück ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert.¹ Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gewonnenen Erkenntnisse beim Ortstermin keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Im vorliegenden Auszug aus dem Grundbuch von Dorst, Blatt 188 bestehen in Abteilung II das Bewertungsgrundstück betreffend neben dem Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Haldensleben, 9 K 55/25) keine Eintragungen.

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden bzw. bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

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

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Angaben zur Bewirtschaftung des Waldes sind nicht bekannt.

¹ vgl. Anlage 6

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Baulasten und kein Denkmalschutz bestehen.

Bauplanungsrechtlich ist der Bereich des Bewertungsobjekts im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9. b) BauGB dargestellt. Das Grundstück ist dem Außenbereich nach § 35 zuzuordnen. Im Außenbereich nach § 35 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen oder ein in § 35 BauGB genannter Fall vorliegt. Grundsätzlich sind Außenbereichsgrundstücke jedoch von einer Bebauung freizuhalten.

Natur- oder Landschaftsschutzbelange sowie wasserrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Der Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) ist als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV einzustufen.

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das forstwirtschaftliche Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2026 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd.-Nr.	
Dorst	188	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dorst	2	5	29.239 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

3.2.1 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 Gegenstandes 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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, die für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetsten Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

3.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht.

Sachwert- und Ertragswertverfahren scheiden danach für die Wertermittlung von unbebauten Grundstücken aus; das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden.

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

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.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Der vom Gutachterausschuss 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 vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3.2 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Das Grundstück ist als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV und als Wald einzustufen.

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 für forstwirtschaftliche Flächen in der Lage des Bewertungsgrundstücks 0,28 €/m².² Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs.

Waldflächen lassen sich im Wesentlichen in die Bestandteile Waldboden und Waldbestand aufgliedern. Daneben sind u. U. forstwirtschaftliche Einrichtungen sowie Jagdrechte u. ä. wertrelevant. Der Wert des Waldbodens wird vorwiegend durch dessen Ertragsfähigkeit, seine Lage und Größe sowie durch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt beeinflusst. Der Wert des Bestandes ist dagegen von sehr unterschiedlichen und komplexen Merkmalen abhängig. So sind nicht nur die Art und der Umfang des Bestandes von Bedeutung, sondern auch das forstwirtschaftliche Heranreifen des Holzes von der Aussaat bzw. Anpflanzung bis zur Hiebreife sowie die ökologische Bedeutung zu berücksichtigen.

Deshalb werden vom Gutachterausschuss vertiefte Auswertungen von ausgewählten Kauffällen vorgenommen, um belastbare Erkenntnisse über die Bestockung der gehandelten Flächen zu bekommen und so eine sach- und marktgerechte Ermittlung von Bodenwerten zu gewährleisten.

Nachstehend werden die Verkäufe von selbstständig nutzbaren Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand dargestellt. Auf eine Darstellung von Waldflächen, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand wertlos ist, wird aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen verzichtet. Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in den Angaben nicht enthalten.

² vgl. Anlage 2

In der nachfolgenden Tabelle werden die Verhältnisse bei den jeweiligen Nadelholzbeständen dargestellt. Hierzu wird in den Waldgebieten das gewichtete Alter der jeweiligen Hauptbaumart zugrunde gelegt.

Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Nadelholzbestand										
Alter des Bestandes (Jahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		mittlerer Bodenwert (Median) in % des mittl. Kaufpreises		Veränderung zum Vorjahr (%)	
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Fläche	Kaufpreis
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023		
<=60	6	22	1,43	1,42	0,52	0,73	62	59	+0,7	-28,8
>=61	15	43	1,74	1,60	0,59	0,62	45	43	+8,7	-4,8
Sachsen-Anhalt	21	65	1,69	1,45	0,53	0,63	49	48	+16,6	-15,9

© <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/storymaps/stories/72023b191ae04d4ab8564fcd63ab0cb2>

Die Bewertung erfolgt somit auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss registrierten Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Nadelholzbestand in Sachsen-Anhalt mit einem mittleren Kaufpreis von 0,52 €/m² für Bestände <=60 Jahre. Den Jungbewuchs im südöstlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 6.200 m² bewerte ich anlehnend an den Bodenrichtwert mit 0,30 €/m².

Der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 07.04.2026 ermittelt sich unter Beachtung aller Vor- und Nachteile wie folgt:

$$\text{ca. } 6.200 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ €/m}^2 + 23.039 \text{ m}^2 \times 0,52 \text{ €/m}^2 = 13.840,28 \text{ €}$$

rd. 14.000,00 €

3.4 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 25.02.2026

Auftragsgemäß soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind, und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
Das Vorhandensein von Mietern und Pächtern ist nicht bekannt.
- b) wird ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang),
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- d) besteht Verdacht auf Hausschwamm besteht,
Die Frage trifft nicht zu.
- e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,
Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Grundsätzlich sind Außenbereichsgrundstücke von einer Bebauung freizuhalten.
- f) ob evtl. Überbauten bestehen,
Die Frage trifft nicht zu.
- g) ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist,
Die Frage trifft nicht zu.
- h) ob ein Energieausweis vorliegt,
Die Frage trifft nicht zu.
- i) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen,
Da es sich nicht um ein Baugrundstück handelt, sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht zu erwarten.
- j) bei Erbbaurechten ist der Wert der Erbbauzinsreallast anzugeben.
Die Frage trifft nicht zu.

3.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstückes wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Ich ermittle den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes, der weiter als Verkehrswert bezeichnet wird.

Das zu bewertende Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag forstwirtschaftlich genutzt. Für die Entscheidungsfindung wurde eine Vergleichswertermittlung durch mittelbaren Preisvergleich geeigneter Bodenwerte vorgenommen. Der Bodenwert wurde mit rd. 14.000 € ermittelt.

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dorst	188	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dorst	2	5	29.239 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2026 mit rd.

14.000,00 €

in Worten: Vierzehntausend Euro

Ich bescheinige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Wolmirstedt, den 21.05.2026

Dipl.-Kffr./Dipl.-Wirt.-Ing.(FH) Steffi Bergmann

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. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

4 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zul. geä. durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I Nr. 329)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Stichtag 01.01.2026 und <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>

Kleiber(2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln

Köhne(2007): Landwirtschaftliche Taxationslehre; Stuttgart

Sommer/Kröll/Piehler(2020): Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis; Freiburg

Sprengnetter(2025): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar; Sinzig (Loseblattsammlung)

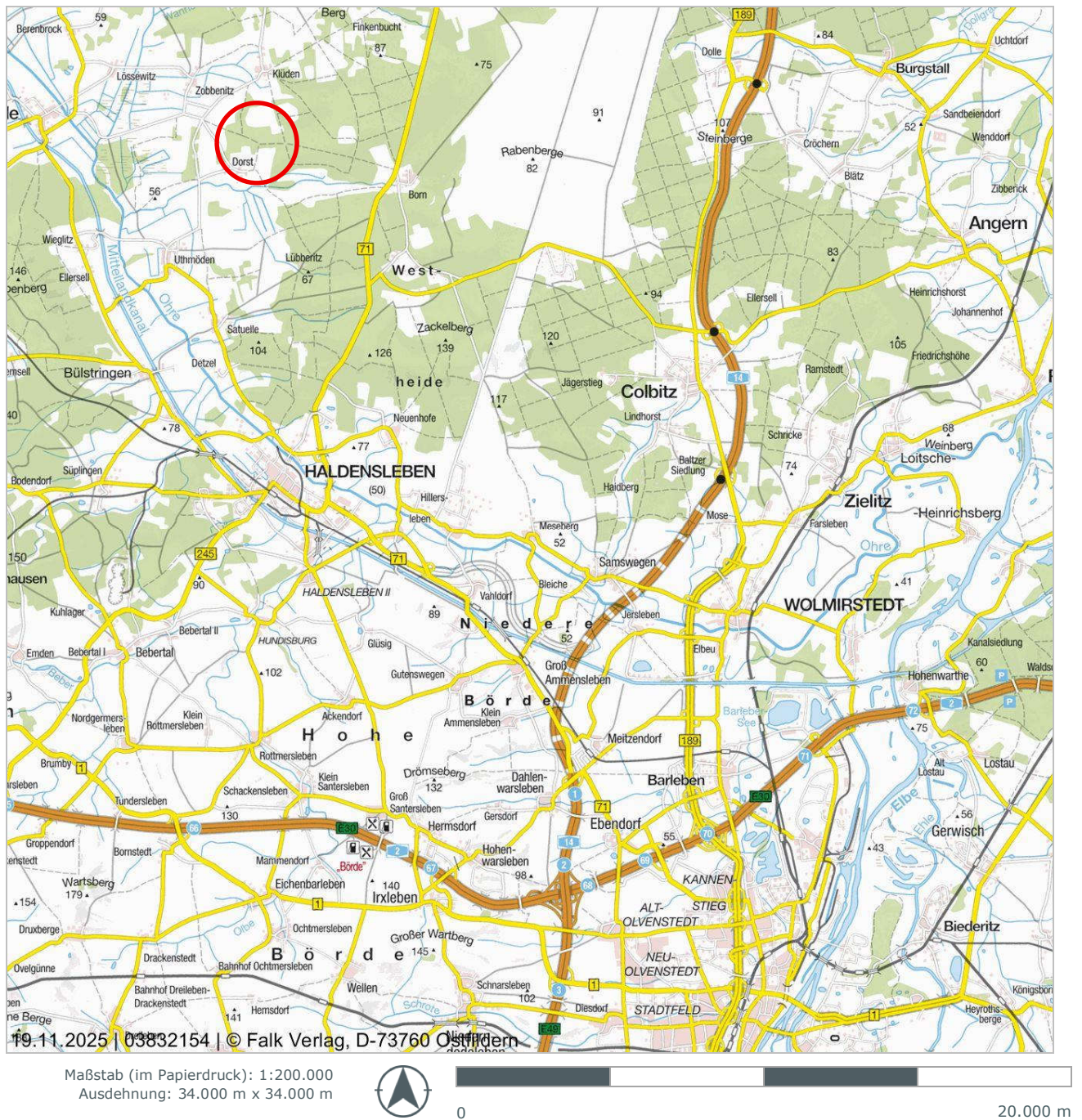
Tillmann/Kleiber/Seitz(2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Übersichtskarte
Anlage	2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
Anlage	3	Lageplan
Anlage	4	Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftsdarstellung farbig
Anlage	5	Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftsdarstellung mit Orthophoto
Anlage	6	Auskunft aus dem Altlastenkataster
Anlage	7	Fotodokumentation

Übersichtskarte

Anlage 1



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 2



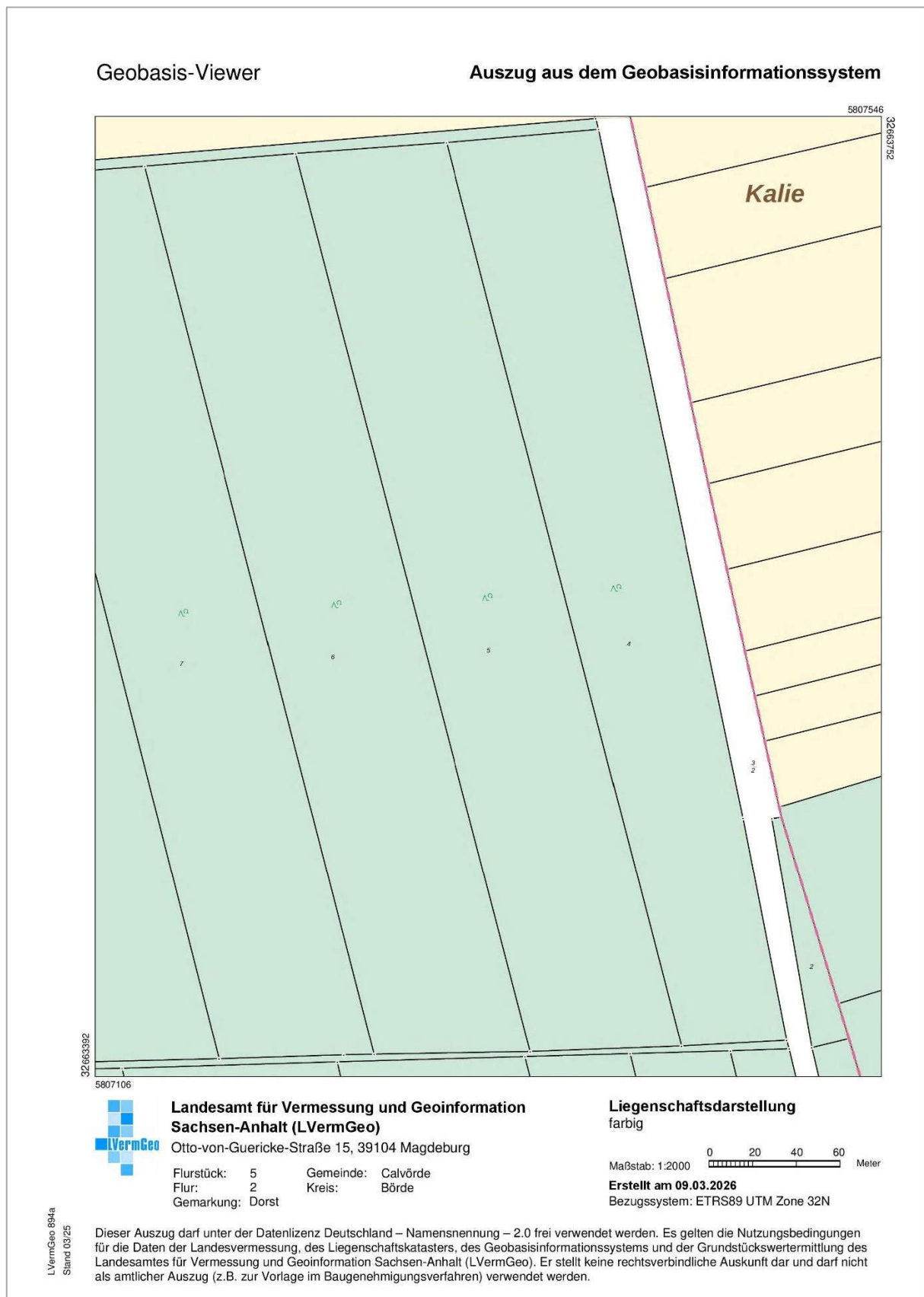
Lageplan

Anlage 3



Auszug aus dem Geobasisinformationssystem Liegenschaftsdarstellung farbig

Anlage 4



Auszug aus dem Geobasisinformationssystem Liegenschaftsdarstellung mit Orthophoto

Anlage 5



Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anlage 6

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Sachverständigenbüro Bergmann
Dipl.- Kffr./ Dipl.- Wirt.- Ing. (FH) Steffi Bergmann
Jersleber Straße 14

39326 Wolmirstedt



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Dezernat 3

Amt für Planung und Umwelt

SG Abfallüberwachung
Untere Abfall- u.
Bodenschutzbehörde

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
Beschluss 9 K 55/25 10.03.2026

Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.04/Alt/074/26-MW

Datum:
20.03.2026

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:

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

E-Mail:
@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
Mitteilungen ohne elektronische Sig-
natur**

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 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 Dorst, Flur 2, FlSt. 5

Sehr geehrte Frau Bergmann
sehr geehrte Damen und Herren,

das Flurstück 5 der Flur 2, Gemarkung Dorst ist im Altlastenkataster des
Landkreises Börde nicht registriert.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätz-
lich nicht ausgeschlossen werden.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Soll-
ten sich Ihnen Hinweise bzw. Verdachtsmomente ergeben, dass Verun-
reinigungen des Bodens erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Natur-
und Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

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

Anlagen: Kostenbescheid

Fotodokumentation

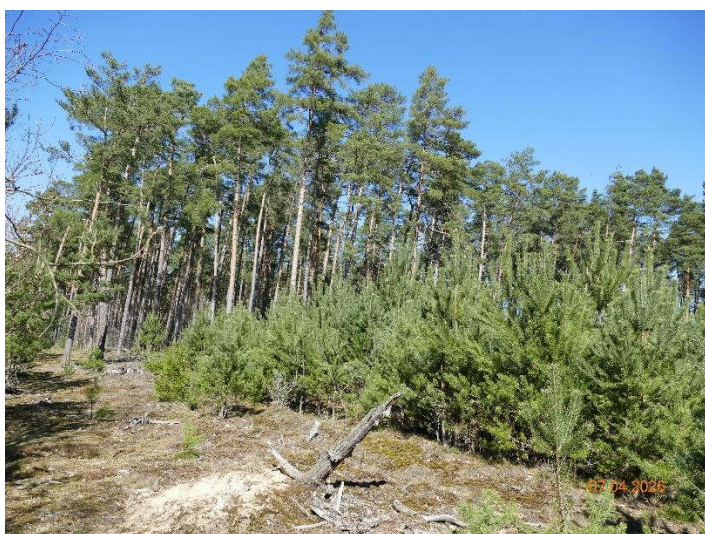
Anlage 7 Seite 1 von 3



Südwestansicht mit Zuwegung



Südwestansicht



Südwestansicht

Fotodokumentation

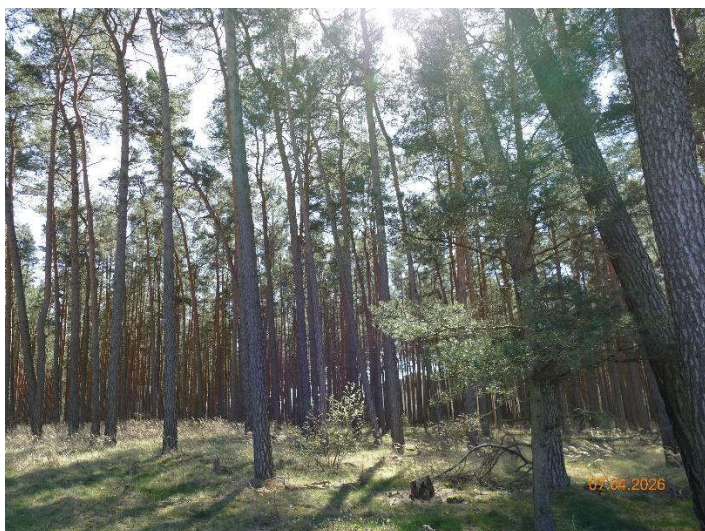
Anlage 7 Seite 2 von 3



Westansicht



Westansicht



Westansicht

Fotodokumentation

Anlage 7 Seite 3 von 3



Nordostansicht



Blick vom Waldweg in westlicher
Richtung