



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
Telefax 039207/ 80752
Internet: www.mueller-svb.de
Email: info@mueller-svb.de

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Datum: 09.02.2022
Az.: 045/2021

Geschäftszeichen: 9 K 38/21

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

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

39359 Grauingen, Dorfstraße 9



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 17.01.2022 ermittelt mit rd.

35.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei 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
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.3	Privatrechtliche Situation.....	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.6	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gebäude	11
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbauland“	14
4.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbauland“	16
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-Grünland“	18
4.6	Verkehrswert.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	23
6	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit diversen Gebäuden
Objektadresse:	Dorfstraße 9 39359 Grauingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grauingen, Blatt 262, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grauingen, Flur 2, Flurstück 83/2 (5.170 m ²)

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.
Wertermittlungsstichtag:	17.01.2022 (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:	17.01.2022 Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht durch Einschreiben informiert.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch;• vom zuständigen Gutachterausschuss Auskunft zum Bodenrichtwert und Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses;• von der Unteren Bodenschutzbehörde schriftliche

Auskunft zu Altlasten;

- vom Bauordnungsamt schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen;
- von der Gemeinde planungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskunft;
- Straßenkarte und Ortsplan über das Sprengnetter Marktdaten-Portal.

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

- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- IVD Immobilienpreisspiegel 2020/2021 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

a) ob **Mieter und Pächter** vorhanden sind bestehen

Hierzu liegen der Sachverständigen keine Informationen vor.

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

Beim Ortstermin wurde soweit ersichtlich kein Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob **Maschinen oder Betriebseinrichtungen** vorhanden sind (Art und Umfang)

Beim Ortstermin wurden soweit ersichtlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen festgestellt.

d) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Hierzu kann keine Aussage erfolgen, da die Gebäude nur von außen von der Grundstückszufahrt her in Augenschein genommen werden konnten.

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

f) ob **evtl. Überbauten** bestehen

Es bestehen gemäß der Darstellung auf der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3) keine Überbauten.

g) ob **ein Energieausweis** vorliegt

Hierzu liegen der Sachverständigen keine Informationen vor.

h) ob **Eintragungen im Baulastenverzeichnis** bestehen

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Besichtigungsumfang:

Die Sachverständige konnte das Bewertungsgrundstück nur von der Grundstückszufahrt her in sehr eingeschränktem Maße besichtigen.

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. 171.000 Einwohner.*

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand Dezember 2020

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: Grauingen (rd. 130 Einwohner)

Grauingen ist ein Ortsteil der Gemeinde Calvörde, die zur Verbandsgemeinde Flechtingen gehört. Die Verbandsgemeinde Flechtingen befindet sich im Nordwesten des Landkreises Börde und gehört mit nur rd. 35 Einwohnern/km² zu den besonders dünn besiedelten Gebieten in Sachsen-Anhalt.

Neben der Bundesautobahn A2, den Bundesstraßen B 245 und 246a haben die Landstraßen L 24 und L 25 eine wichtige Erschließungsfunktion für den Norden der Verbandsgemeinde.

Über die Haltepunkte Flechtingen und Wegenstedt ist die Verbandsgemeinde an das Schienennetz angeschlossen.

Im Gemeindegebiet verkehren diverse Buslinien.

Grauingen verfügt über keine Infrastruktur. Kindergarten, Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in Calvörde vorhanden.

überörtliche Anbindung/
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Orte:
Calvörde (ca. 8 km entfernt)
Flechtingen (ca. 8 km entfernt)
Oebisfelde (ca. 18 km entfernt)
Kreisstadt Haldensleben (ca. 22 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Magdeburg (ca. 55 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 20 km entfernt)
B 188 (ca. 14 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 2 Anschlussstelle Uhrsleben
(ca. 23 km entfernt)

Bahnhof:
Wegenstedt (ca. 1,5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück liegt im historischen Ortskern von Grauingen in einer ruhigen gewachsenen Wohnlage. Die Nachbarschaft wird durch individuelle Wohnnutzungen, Gartenland und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die zu bewertende Lage kann als einfache Wohnlage bewertet werden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

wohnbauliche Nutzungen, teilweise als Drei- bzw. Vierseitenhöfe, vorwiegend offene ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topographie:

eben

2.1.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:
5.170 m²

Straßenfront:
keine, da das Bewertungsgrundstück in zweiter Reihe liegt

Bemerkungen:
unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, Straße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, befestigt mit Betonverbundpflaster, einseitig befestigter Gehweg vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Abwasser, Erdgas werden ortsüblich unterstellt Abweichungen hierzu sind zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück verfügt über keine öffentliche Erschließung. Es wird über eine Zufahrt, die über zwei fremde Nachbargrundstücke führt erschlossen. (vgl. Anlage 3) Ein Wegerecht, welches die rechtssichere Nutzung der Grundstückszufahrt regelt, ist nicht vorhanden. Die rechtssichere Benutzung der Zufahrt ist nur durch den Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit (Wege- /Fahrtrecht) im Grundbuch der dienenden Nachbargrundstücke gegeben. Die vorbeschriebene unsichere Rechtsposition wird in der Verkehrswertermittlung durch einen Risikoabschlag berücksichtigt. Hierbei ist von dem ungünstigsten Fall auszugehen, dass es zwischen den Grundstückseigentümern zu keiner Einigung kommt und die Grunddienstbarkeit ggf. gerichtlich eingeklagt werden muss. Üblicherweise kommt es in diesen Fällen in der Praxis zu einem Vergleich zwischen den beteiligten Parteien. Gerichtskosten, Wartezeiten und entsprechende Unannehmlichkeiten sind zu erwarten. Bis zur Klärung des Sachverhaltes ist die Benutzung der fremden Nachbargrundstücke lediglich über ein Notwegerecht gemäß § 917 BGB möglich. Der Umfang des Benutzungsrechts wird erforderlichenfalls ebenfalls gerichtlich bestimmt. Eine Notwegerechte ist für den Zeitraum der Inanspruchnahme des Notwegerechts an den Grundstückseigentümer, über dessen Grundstücke der Notweg führt, zu zahlen.

Aufgrund des vorbeschriebenen Sachverhaltes nimmt die Sachverständige einen Risikoabschlag in geschätzter Höhe von 2.000,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) vor.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.01.2022 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Augenscheinlich waren jedoch 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.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Grauingen, Blatt 262 eine Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk vom 17.09.2021.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Informationen zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigenden) Rechten sind der Sachverständigen nicht mitgeteilt worden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulasten vom 11.01.2022 vor. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes keine Eintragungen.

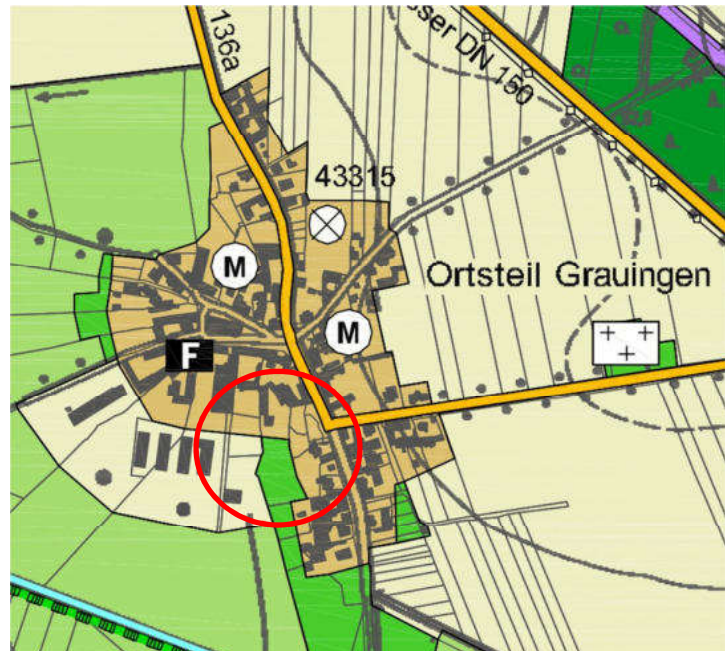
Denkmalschutz:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 04.02.2022 keine Kulturdenkmale im Sinne § 2 Denkmalschutzgesetz LSA (vgl. Anlage 7, Auskünfte).

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) sowie als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandnutzung) ausgewiesen.



Quelle: www.vg-flechtingen.de

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke liegt lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen vom 25.01.2022 kein Bebauungsplan vor. (vgl. Anlage 7)

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Bauaktenarchiv des Landkreises Börde konnte für die vorhandene Bebauung keine Bauakten zur Verfügung stellen.

Die Sachverständige unterstellt in dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen. Abweichungen hiervon sind zusätzlich zum Ergebnis der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes nicht vor. (vgl. Anlage 7)

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): teilweise baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV), teilweise Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen vom 25.01.2022 zum gegenwärtigen Zeitpunkt bezüglich der Abgaben nach BauGB und KAG abgabefrei.

2.6 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Bewertungsgrundstück konnte nur sehr eingeschränkt von der Zufahrt aus besichtigt werden. Für die Beschreibung der Gebäude wird hilfsweise das Luftbild (vgl. Anlage 4) sowie die Satellit-Darstellung bei www.google.de genutzt.

Das Bewertungsgrundstück ist augenscheinlich mit zwei Gebäuden, die 2-geschossig und nicht unterkellert sind, bebaut.

Das westlich gelegene Gebäude stellt sich überwiegend nicht modernisiert dar. Das östlich gelegene Gebäude wurde augenscheinlich punktuell modernisiert und wird ggf. auch zu Wohnzwecken genutzt.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist unter Berücksichtigung des vermutlich hohen Gebäudealters (um 1900) mit insgesamt befriedigend einzuschätzen.

Weiterhin befinden sich einige kleine ruinöse Gebäuderauf dem Grundstück.

Als Folgenutzung kann für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine individuelle Wohnnutzung unterstellt werden. Für die vorhandene Gebäudesubstanz besteht sachverständiger Einschätzung jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Überalterung der Gebäudesubstanz sowie der Gebäudearten am Bewertungsstandort keine wirtschaftliche Folgenutzung mehr.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird deshalb nach sachverständigem Ermessen keine weiteren kostenintensiven Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführen, sondern die Gebäudesubstanz freilegen.

In dieser Wertermittlung wird aufgrund der vorbeschriebenen Sachverhalte somit marktkonform die **Freilegung** der vorhandenen Gebäudesubstanz unterstellt und die Bewertung auf ein unbebautes Grundstück abgestellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Aufgrund der nur sehr eingeschränkt möglichen Außenbesichtigung kann die Beschreibung nur allgemein erfolgen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

3.2 Gebäude

In den weiteren Beschreibungen wird das westliche Gebäude mit Gebäude 1 bezeichnet und das östliche Gebäude mit Gebäude 2.

Baujahr:	um 1900
Modernisierungen:	punktueller Modernisierungen am Gebäude 2, der Modernisierungszeitpunkt ist unbekannt
Bruttorauminhalt:	Gebäude 1 rd. 1.700 m ³ Gebäude 2 rd. 800 m ³

3.2.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk, Gebäude 1 teilweise als Fachwerkkonstruktion ausgeführt
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Fenster:	Kunststoff, Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachkonstruktion <u>Dachform:</u> Gebäude 1 als Satteldach Gebäude 2 als Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Gebäude 1 mit Dachziegeln Gebäude 2 vermutlich mit Bitumenbahnen

3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Aufgrund der unterstellten Freilegung der Gebäudesubstanz wird auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet.

3.2.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund der unterstellten Freilegung der Gebäudesubstanz wird auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet.

3.2.4 Zustand der Gebäude

Bauschäden und Baumängel: Hierzu kann aufgrund der sehr eingeschränkten Außenbesichtigung keine Aussage getroffen werden

Allgemeinbeurteilung: augenscheinlich befriedigender baulicher Zustand, umfassender Unterhaltungs- und Modernisierungstau

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz wird unterstellt, Einfriedungen (Mauern, Zäune), geringfügig befestigte Hofflächen

Die Außenanlagen sind unzureichend gestaltet und stellen sich ungepflegt dar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

39359 Grauingen, Dorfstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Grauingen</i>	262	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Grauingen</i>	2	83/2	5.170 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2022 ermittelt.

Das Grundstück wird in **Bewertungsteilbereiche** aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche *
A-Wohnbauland	Gebäude 1 und 2	1.569 m ²
B-Grünland	unbebaut/ Grünland	3.601 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		5.170 m ²

*Flächen der Bewertungsteilbereiche wurden dem Liegenschaftsbuch entnommen

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

In dieser Verkehrswertermittlung wird der **Abriss** der Gebäudesubstanz, wie unter Pkt. 2.6 beschrieben und somit ein unbebautes Grundstück unterstellt. Ist mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

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.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbauland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **10,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	17.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.170 m ² Bewertungsteilbereich = 1.569 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2022 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)	= 10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	17.01.2022	× 1,50	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster Wertermittlungsstichtag	beitragsfreier BRW	am	= 15,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.569	× 1,00	
Entwicklungsstu- fe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 15,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert		= 15,00 €/m²	
Fläche		× 1.569 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 23.535,00 € <u>rd. 23.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2022 insgesamt **23.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung bei abweichenden Merkmalen

E01

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom regionalen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung gegenüber dem Stichtag 31.12.2020.

4.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbauland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A-Wohnbaufläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte, Freilegungskosten) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbauland“ <i>(vgl. Bodenwertermittlung)</i>		23.500,00 €
Wert der Außenanlagen <i>(keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden)</i>	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbauland“	=	23.500,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,25
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbauland“	=	29.375,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbauland“	=	27.375,00 €
	rd.	27.400,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktanpassungsfaktor

Aktuell besteht in der Region eine gute Nachfrage nach individuellen Wohnbaugrundstücken. Die Sachverständige nimmt deshalb eine Marktanpassung in geschätzter Höhe vor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Thematik des Notwegerechts (vgl. Pkt. 2.3) 	-2.000,00 €
	2.000,00 €

Freilegungskosten werden nur berücksichtigt, **soweit** sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **berücksichtigt werden**.

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regionalen Gutachterausschusses für vergleichbare Grundstücke in vergleichbaren dörflichen Lagen im Landkreis Börde mit abrischwürdiger Bausubstanz vor.

Die Auskunft enthält Kaufpreise für 12 Grundstücke.

Die Auswertung dieser Kaufpreise in Lagen mit Bodenrichtwerten von 10 bis 40 €/m² zeigt, dass trotz der abrisswürdigen Gebäudesubstanz für die Grundstücke Kaufpreise in einer Spanne von 19 bis 205 % vom Bodenwert und durchschnittlich rd. 100 % des Bodenwertes gezahlt wurden.

Es werden somit in der Region aktuell für Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz oftmals auch Kaufpreise gezahlt, die im Bereich des Bodenwertes liegen oder diesen in gefragten Lagen sogar übersteigen.

Das heißt, die Freilegungskosten werden oftmals nicht oder nur anteilig berücksichtigt. Die Freilegungskosten werden unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale deshalb marktkonform in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-Grünland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Grünlandzahl (GZ)	= 40

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 17.01.2022
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 5.170 Bewertungsteilbereich = 3.601 m²
Grünlandzahl (GZ)	= 47

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	17.01.2022	× 1,11	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	hausnahes Gartenland	× 2,00	E02
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.601	× 1,00	
Grünlandzahl (GZ)	40	47	× 0,95	E03
angepasster Bodenrichtwert			=	2,11 €/m²
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,11 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung
--	-------------

relativer Bodenwert	=	2,11 €/m²
Fläche	×	3.601 m ²
Bodenwert	=	7.598,11 €
	rd.	<u>7.600,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2022 insgesamt **7.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung bei abweichenden Merkmalen

E01

Es erfolgt eine Anpassung aufgrund der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Bodenpreisindexreihe für Grünland für Sachsen-Anhalt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		17.01.2022
BRW-Stichtag	-	<u>31.12.2020</u>
Zeitdifferenz	=	1,05 Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>10</u> %/Jahr
insgesamt		10,53 %

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,11

E02

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der Nutzung teilweise als hausnahes Gartenland einzuschätzen. Gartenland Im Grundstücksmarktbericht 2021 hat der regionale Gutachterausschuss eine Auswertung veröffentlicht, die die Abhängigkeit der Kaufpreise für Gartenland vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland untersucht.

Der Auswertung liegen 68 Kauffälle in Dörfern in Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2020 zugrunde. Bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 645 m² wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von rd. 2,84 €/m² registriert.

Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 19 % des Bodenrichtwertes vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland.

19 % von 15,00 €/m² (konjunkturell angepasster Bodenrichtwert für das Wohnbauland) = **2,85 €/m²**

Aufgrund der teilweise abweichenden Nutzung erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes für Grünland in geschätzter Höhe.

E03

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

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B-Grünland“ 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 für den Bewertungsteilbereich „B-Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		7.600,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten vorhanden)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B-Grünland“	=	7.600,00 €
	rd.	7.600,00 €

4.7 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
<i>A-Wohnbaufläche</i>	27.400,00 €
<i>B-Grünland</i>	7.600,00 €
Summe	35.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in

39359 Grauingen, Dorfstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Grauingen</i>	262	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Grauingen</i>	2	83/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2022 mit rd.

35.000,00 €
in Worten: **fünfunddreißigtausend 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 ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Colbitz, den 09. Februar 2022

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 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 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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [6] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand Verlag, 3. Auflage, 2006
- [7] Kleiber [Hrsg.]: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, 2017
- [8] Schmitz, Krings, Dalhaus, Meisel [Hrsg.]: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Huber Wingen Essen, 24. Auflage, 2020/21

5.3 Verwendete fachspezifische Software

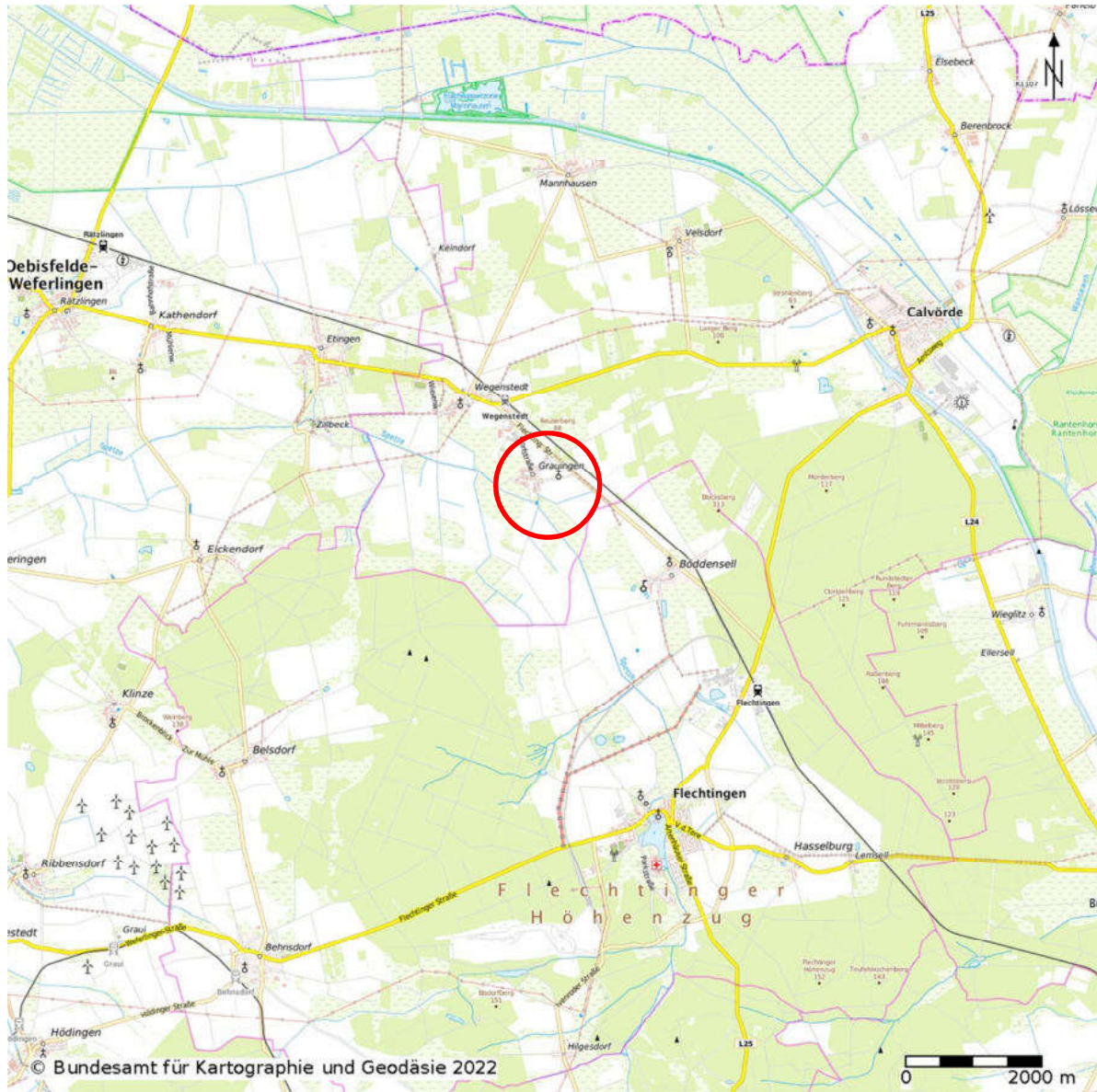
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Auszug aus der luftbildhinterlegten Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan zu den Fotos in Anlage 6 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und Aufnahmerichtungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

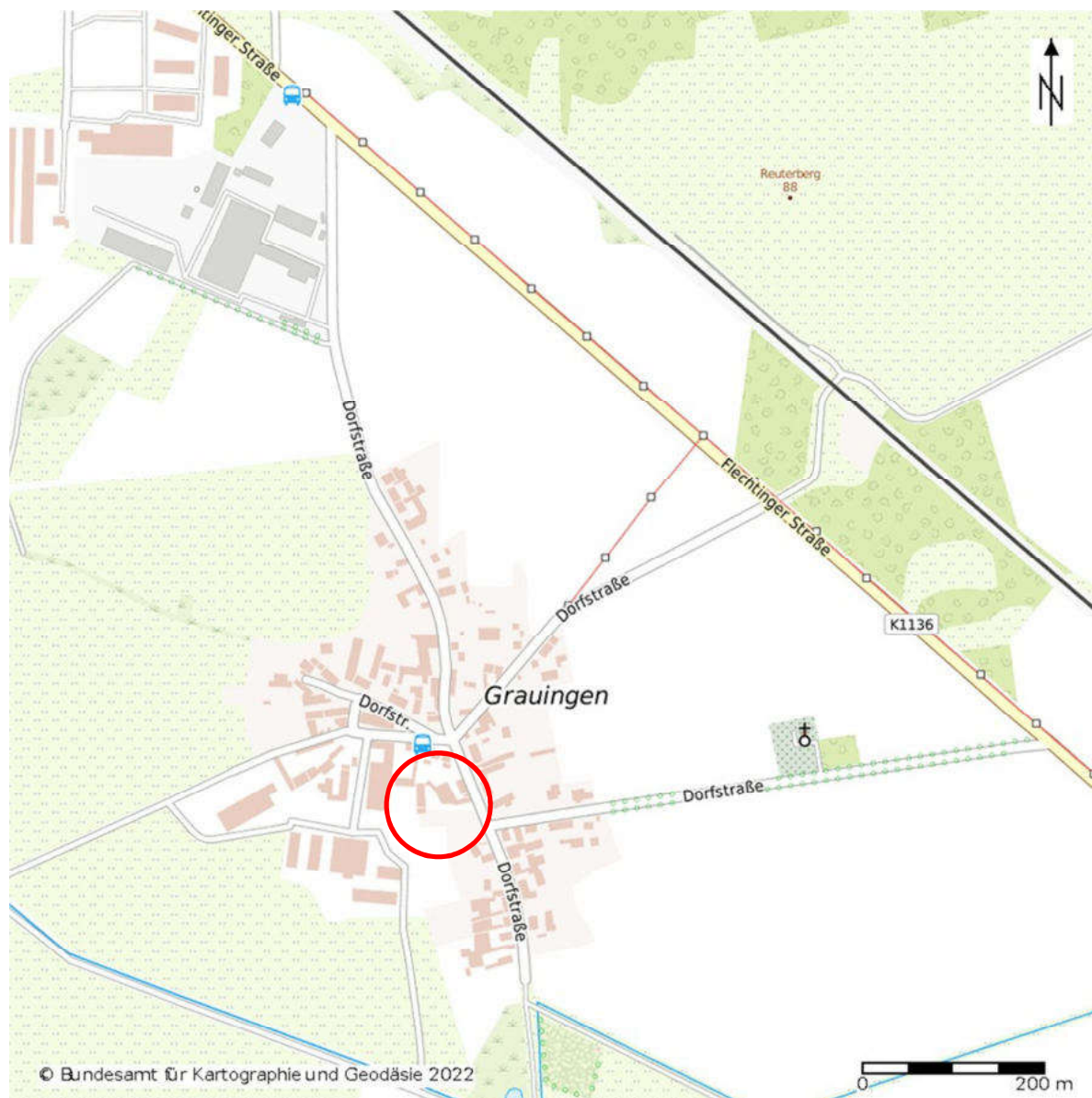
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



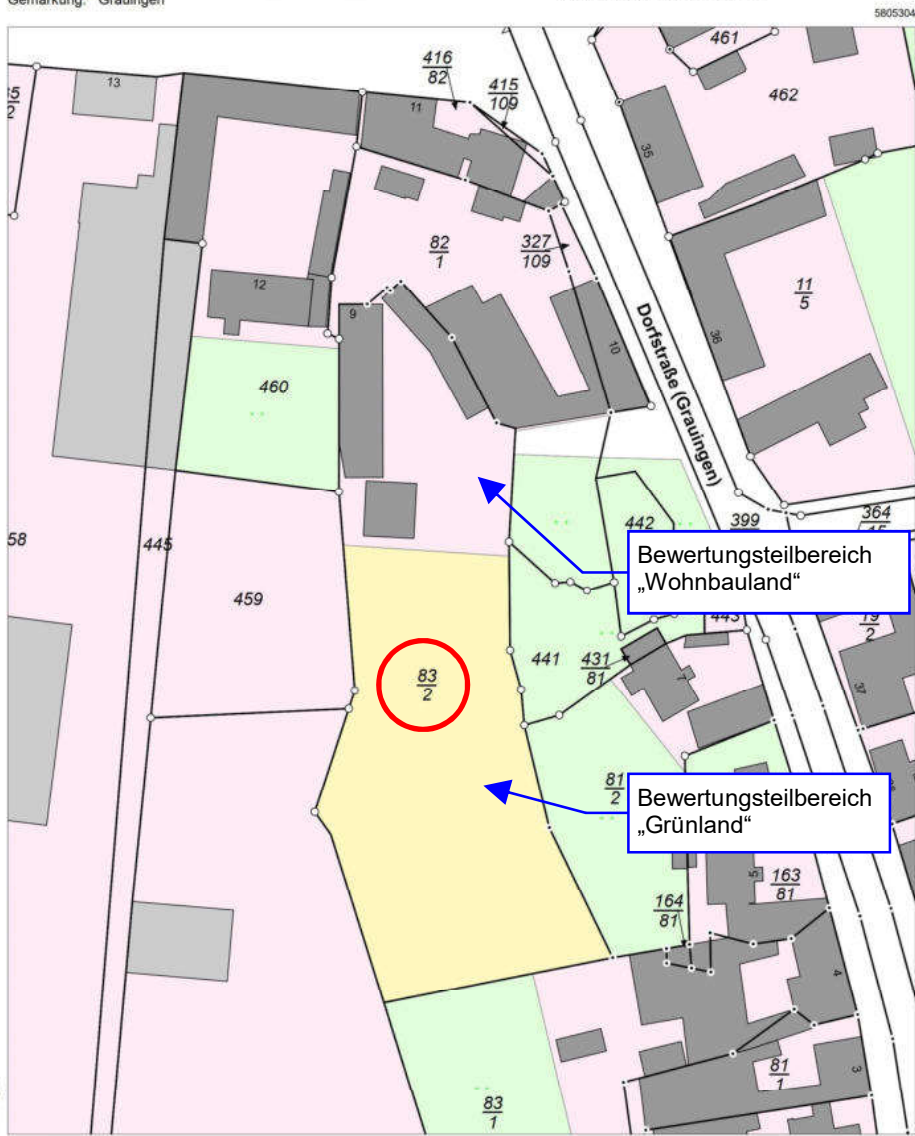
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

Flurstück: 83/2
Flur: 2
Gemarkung: Grauingen

Gemeinde: Calvörde
Kreis: Börde

Erstellt am 30.12.2021
Aktualität der Daten: 29.12.2021



5805084
Maßstab: 1:1000
LVermGeo 880a
Stand 08/12
6190592Z

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Integriertes Geobasisprodukt
Darstellung 1:1000
LK mit Orthophoto
Erstellt am 30.12.2021
Aktualität der Daten: 29.12.2021

Flurstück: 83/2
Flur: 2
Gemarkung: Grauingen

Gemeinde: Calvörde
Kreis: Börde



5805084
LVermGeo 891a
Stand 08/12
© 1999/09 ZC

5805084
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksvermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Zufahrt zum Bewertungsgrundstück über zwei fremde Grundstücke



Bild 2: Zufahrt in Richtung Dorfstraße

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Zufahrt zum Bewertungsgrundstück



Bild 4: Blick in Richtung Grünland

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Blick auf das Bewertungsgrundstück mit Scheunengebäude und Wohnhaus/ Nebengebäude



Bild 6: Ansicht des Wohngebäudes/ Nebengebäudes

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Blick auf die gegenüberliegende Bebauung in der Dorfstraße



Bild 8: Dorfstraße in südlicher Richtung

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 1 von 3

Landkreis Börde • Bornsche Str. 2 • 39340 Haldensleben

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

**Auskunft aus dem Altlastenkataster
Gemarkung Grauingen Flur 2, FlSt. 83/2**

Sehr geehrte Frau Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Flurstück 83/2 der Flur 2, Gemarkung Grauingen ist 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

Anlagen: Kostenbescheid



**Landkreis
Börde**

Der Landrat

Dezernat 3

Natur- und Umweltamt

SG Abfallüberwachung
Untere Abfall- u. Bodenschutz-
behörde

Ihre Zeichen / Nachricht vom:
Beschluss 9 K 38/21 30.12.2021

Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.04/Alt/002/22-MW

Datum:
03.01.2022

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
2 202a

Telefon / Telefax:
03904 7240-
03904 7240-94150

E-Mail:
@landkreis-
boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153
39331 Haldensleben

Telefonzentrale:
03904 7240-0

Zentrales Fax:
03904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
landratsamt@landkreis-
boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlo-
se Mitteilungen ohne elektroni-
sche Signatur

Sprechzeiten:

Di. 09:00 Uhr - 19:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 300
300 3002

Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE19 1203 0000 0000
7637 63

Auskunft zu Altlasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 3



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen/Nachricht vom:

Main Zeichen/Nachricht vom:
2022-00152-KU

Datum:
11.01.2022

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
2 / 220b

Telefon / Telefax:
03904/7240
03904/724056610

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Tritfstraße 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
Mittellungen ohne elektronische
Signatur**

Sprechzeiten:
Di. 09:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 19:00 Uhr

**Straßenverkehrsamt
(Kfz-Zulassung):
nur mit Online-Termin**

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

Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE19 1203 0000 0000 7637 63

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Grauingen	2	83/2

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Müller,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Flurstück 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.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Sachbearbeiterin

Auskunft zu Baulasten und zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 3

Verbandsgemeinde Flechtingen

Altenhausen • Beendorf • Bülstringen • Calvörde • Erxleben • Flechtingen • Ingersleben

Der Verbandsgemeindebürgermeister



VG Flechtingen • Lindenplatz 11-15 • 39345 Flechtingen

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

Amt	Bauamt
Mein Zeichen	
bitte bei Antwort angeben	
Ihr Zeichen	
bearbeitet von	
Durchwahl	039054/986 -
E-Mailadresse	@vg- flechtingen.de
Datum	2022-01-25

Auskunft zum Bauplanungsrecht und zum abgabenrechtlichen Zustand
Hier: Gemarkung Grauingen, Flur 2, Flurstück 83/2

Schr geehrte Frau Müller,

mit Schreiben vom 30.12.2021 baten Sie uns um Auskunft und Zusendung einiger Unterlagen zum o.g. Grundstück. Nach eingehender Prüfung möchte ich Ihnen mitteilen, dass dieses Grundstück betreffend, kein Bebauungsplan vorliegt. Des Weiteren werden für das Grundstück keine Festsetzungen nach einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung getroffen. Mittelfristig sind keine Beitragserhebungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu erwarten. Beiliegend erhalten Sie die Darstellung im Flächennutzungsplan.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiterin Bauamt

Anlagen

Anschrift
VG Flechtingen
Lindenplatz 11-15
39345 Flechtingen
Tel.: 039054 986-100
Fax: 039054 086 126
www.vg-flechtingen.de
info@vg-flechtingen.de

Außenstelle Erxleben
Breite Straße 2
39343 Erxleben

Außenstelle Calvörde
Härdensleber Straße 21
39359 Calvörde

Öffnungszeiten
Montag: 09:00 – 12:00 Uhr
Dienstag: 09:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag: 09:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 18:00 Uhr
oder nach Vereinbarung



Seite 1 von 1

Auskunft zum Bauplanungsrecht und zum abgaberechlichen Zustand