

SV-Büro S. Rochlitz, Am Quellgrund 3F, 06449 Aschersleben

WAZV „Bode-Wipper
Am Schütz 2

39418 Staßfurt

**Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Sven Rochlitz**

Am Quellgrund 3F, 06449 Aschersleben
Telefon 0 34 73 / 91 38 66
Handy 01 77 / 25 75 310
E-Mail svenrochlitz@web.de

Aschersleben, 19.08.2026

Verkehrswertfeststellung

Öffentliche Grünflächen Ilberstedter Straße, 39439 Güsten (Flur 6, Flurstücke 204/2 und 14065)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Besichtigung der o.g. Flächen am 05.05.2026 stelle ich den Verkehrswert für die Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 1.783 m² mit

€ 2.000,00

(in Worten: Euro zweitausend)

fest.

Ausschlaggebend hierfür ist die planungsrechtliche Festsetzung im B-Plan Nr. 1a „Gewerbegebiet Bernburger Straße I“ als öffentliche Grünflächen (siehe Anhang), sodass die Grundstücke einer öffentlichen Zweckbindung unterliegen und somit auch zukünftig nur stark eingeschränkt als Grünflächen genutzt werden können. Zudem ist eine Tierhaltung auf solch öffentlichen Flächen nicht zulässig, außer die zuständige Genehmigungsbehörde beim Landkreis stimmt dieser abweichenden Nutzung zu. Dies kann jedoch nur durch eine entsprechende zeit- und kostenverursachende Anfrage des Eigentümers der Bewertungsflächen beim Salzlandkreis rechtlich abgesichert werden, denn die derzeitige Tierhaltung wird von der Stadt Güsten lediglich geduldet. Sie entspricht nicht der rechtlich zulässigen Nutzung als öffentliche Grünflächen, welche nach Aussage des Stadtplanungsamtes für Ersatzbepflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind und keiner anderweitigen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden können. Auch dürfen die bereits vorhandenen Baum- und Strauchbepflanzungen nicht entfernt werden, sodass eine direkte Zufahrt von der südlich angrenzenden Sackgasse „Am Wäldchen“ nicht ohne weiteres möglich ist und einer entsprechenden Genehmigung bedarf. Somit bestehen zukünftig die nicht nur unerheblichen Risiken, dass einerseits nur eine stark untergeordnete Grünlandnutzung ohne Tierhaltung möglich ist und andererseits keine Zufahrtsmöglichkeit geschaffen werden kann, sodass die Erreichbarkeit, wie derzeit, nur über das westlich angrenzende Fremdfurstück 14063 gewährleistet wäre, was allerdings zukünftig dann noch einer rechtlichen Absicherung in den betroffenen Grundbüchern bedürfte. Zudem sind die Bewertungsflächen grundbuchlich mit Leitungsrechten für Trink- und Schmutzwasser belastet (siehe Lageplan im Anhang), was sich zusätzlich negativ auf den erzielbaren Kaufpreis auswirkt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Bewertungsflächen als isoliert gelegene Grundstücke mit sehr stark eingeschränkter wirtschaftlicher Nutzbarkeit darstellen. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung, der planungsrechtlichen Bindungen, der Leitungsrechte, der Grundstücksgrößen und der fehlenden Arrondierungswirkung, wird vom Sachverständigen für die Bodenwertermittlung der zu bewertenden Grundstücke der in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen ausgewiesene Bodenwert für Grünland (in der betreffenden BRW-Zone keine Grünlandausweisung) in Höhe von rd. 1,20 €/m² zum Ansatz gebracht.

Hinweis: Die Verkehrswertfeststellung ist die kürzeste Form der Verkehrswertausweisung und stellt lediglich das Ergebnis der Ortsbesichtigung und der Wertermittlung dar. Diese Feststellung ist daher keinesfalls als Gutachten zu verstehen, weist aber den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB aus.

Der Sachverständige versichert, die Verkehrswertfeststellung parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.



Sven Rochlitz
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)



Straßenansicht der an der Sackgasse „Am Wäldchen“ gelegenen Bewertungsflächen (Pfeil) von der „Ilberstedter Straße“ aus gesehen

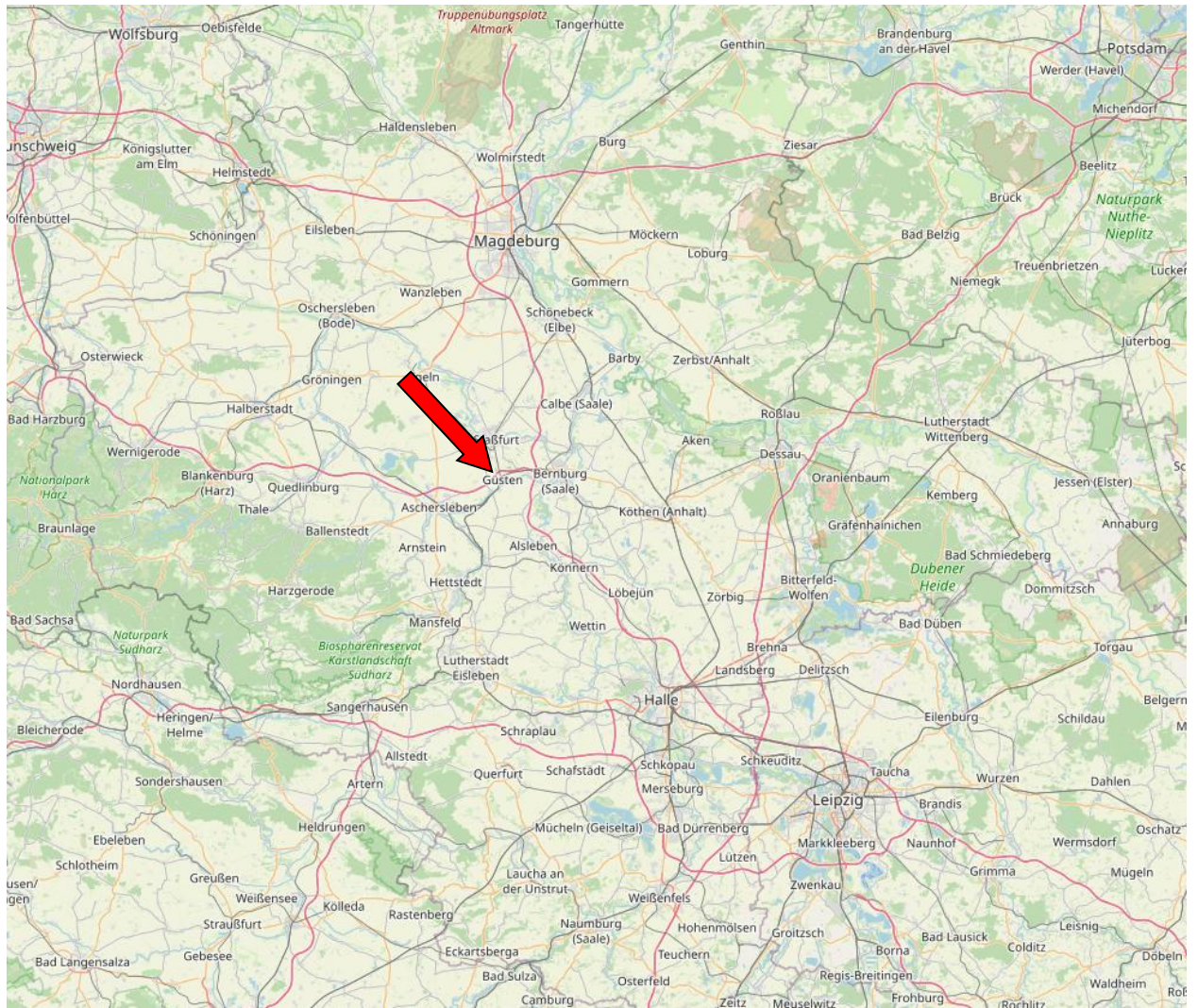


derzeitige Zufahrtsmöglichkeit über das angrenzende Fremdfurstück 14063 von der Sackgasse „Am Wäldchen“ aus

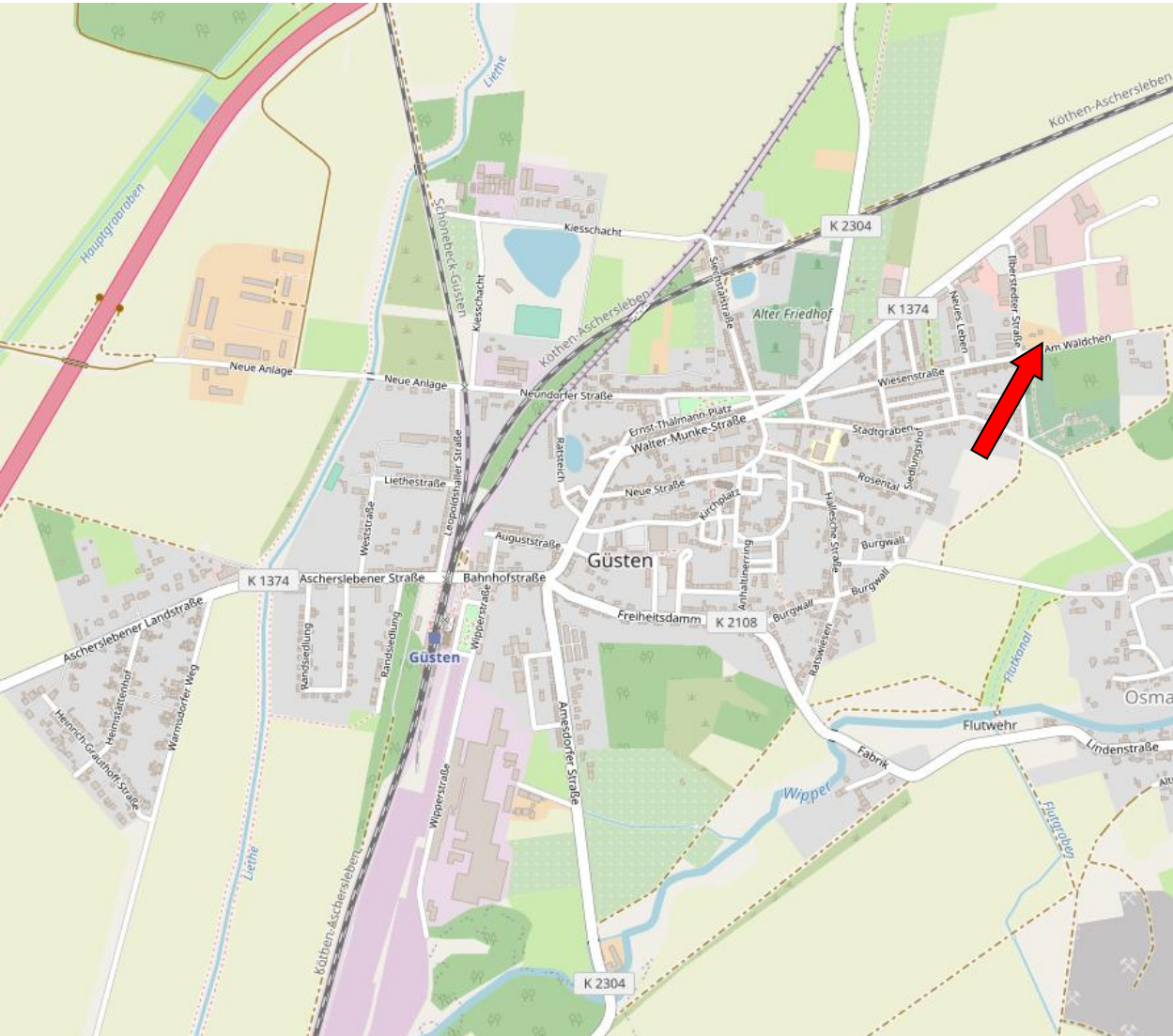


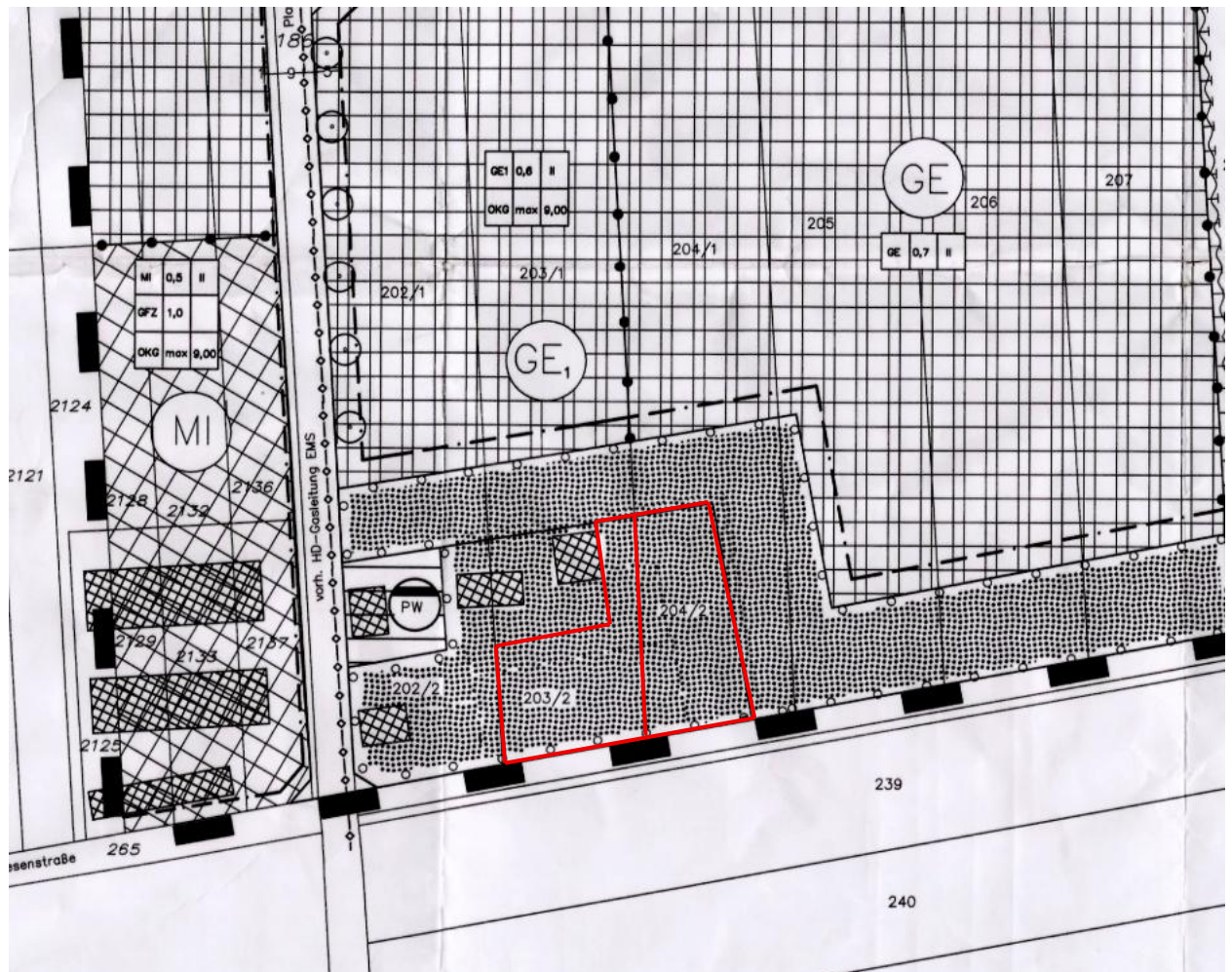
die Bewertungsflurstücke 14065 (oberes Bild) und 204/2 (unteres Bild)

Auszug aus der Umgebungskarte

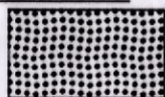


Auszug aus dem Stadtplan



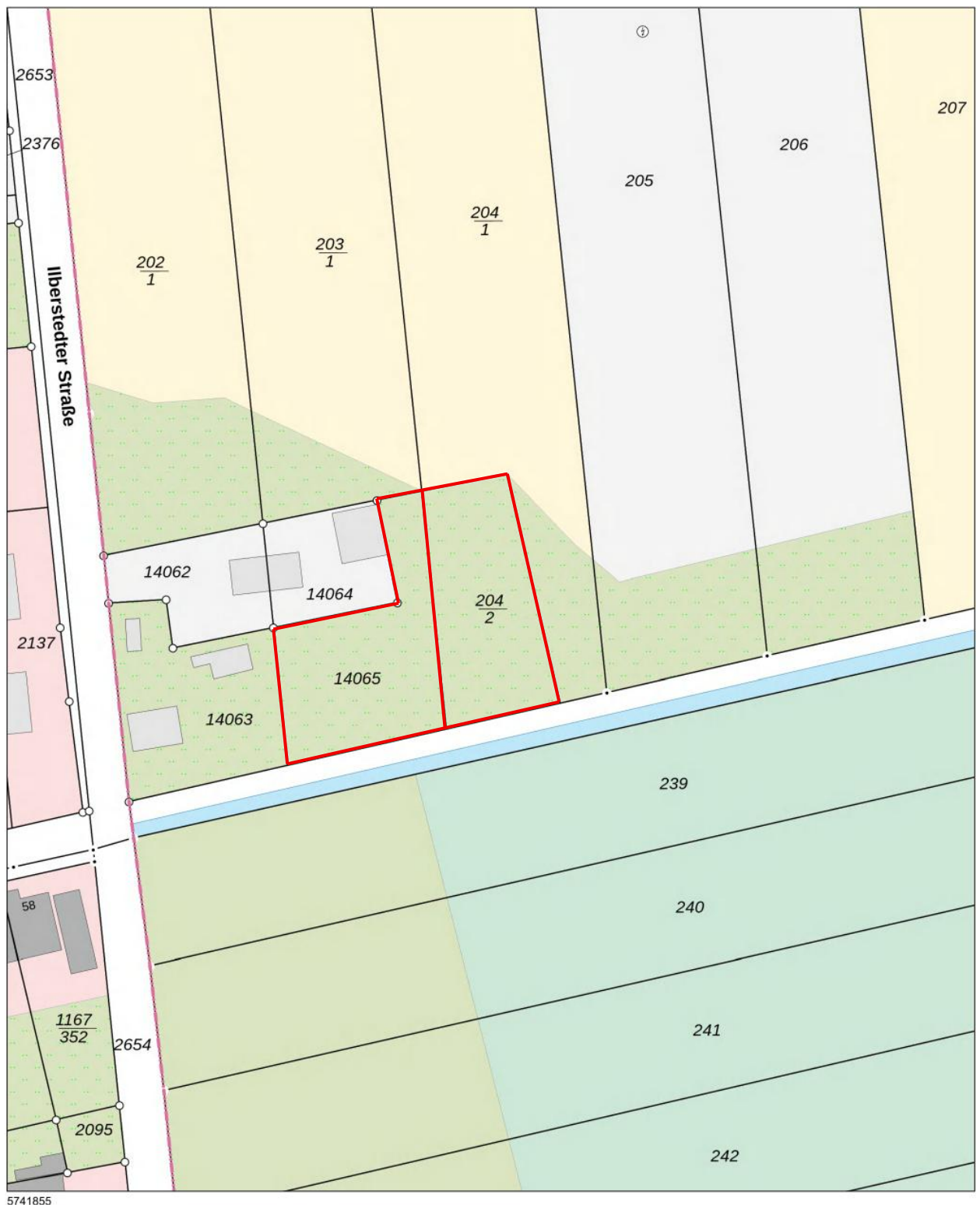


7. Grünflächen



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Auszug aus der Liegenschaftskarte



5741855



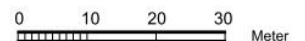
**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 204/2 Gemeinde: Güsten, Stadt
Flur: 6 Kreis: Salzlandkreis
Gemarkung: Güsten

**Liegenschaftsdarstellung
farbig**

Maßstab: 1:1000



Erstellt am 22.04.2026

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

