

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Sachverständigenbüro Hörrmann

Inhaber Roy La Salvia

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten für Grundstücke und Gebäude

Sachverständigenbüro Hörrmann: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen, Tel.: 03493 43111, Fax: 43145
Zweigniederlassung Leipzig: Egelstraße 8 B, 04103 Leipzig, Tel.: 0341 21559980, Fax: 21559981

Bitterfeld-Wolfen, 08.09.2025

Gutachten-Nr.: H/3591/25

4+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
i. V. m. § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz



Zweifamilienhausgrundstück
Goetheweg 16
06406 Bernburg (Saale)

Grundbuch von Bernburg (Grundbuchamt Bernburg),
Blatt 13125, BV Nr. 1, Gemarkung Bernburg, Flur 55,
Flurstück 100 zur Größe von 1.083 m²

Amtsgericht Bernburg, Geschäfts-Nr.: 2 K 15/23

Wertermittlungstichtag: 13.06.2025

Verkehrswert: 250.000 €

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Roy La Salvia

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“



Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• **Kurzbeschreibung**

Im vorliegenden Fall kann unter Verweis auf Ziffer 1.4 – zum *Verkehrswert* lediglich eine überschlägige Schätzung des Verkehrswertes, auf der Grundlage einer äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und zur Bebauung, erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen und Auskünften abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Bernburg (Grundbuchamt Bernburg), Blatt 13125, BV Nr. 1: Gemarkung Bernburg, Flur 55, Flurstück 100 zur Größe von 1.083 m²
- Objektart: Zweifamilienhausgrundstück
- Lage: Goetheweg 16 in 06406 Bernburg (Saale); in der Talstadt, unweit des nördlichen Randes der Kernstadt Bernburg (Saale) belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Bebauung: Zweifamilienhaus: freistehend errichtet; Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden; Mauerwerksbauweise; um 1935 errichteter Altbau, mit Anbau, Dachgeschossausbau, Instandsetzungen und Modernisierungen um 1996 sowie weiteren Instandsetzungen und Modernisierungen im Zeitraum 2016-2021; vermutlich überwiegend instand gehalten; ca. 187 m² angenommene Gesamtwohnfläche (ca. 80 m² Wohneinheit in der Wohneinheit im EG und ca. 107 m² in der Wohneinheit im OG/DG); nach äußerem Anschein i. V. m. der tatsächlichen Nutzung wird eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
Doppelgarage: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1965 mit späterem Anbau einer zweiten Garage (vermutlich vor 1996); seit der Errichtung vermutlich instand gehalten; es wird eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
Laube: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Holzrahmenbauweise; Baujahr vermutlich nach 1996; seit der Errichtung vermutlich instand gehalten, Modernisierungen werden nicht unterstellt; es wird eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
- Erschließung: Anliegerstraße „Goetheweg“ mit Betonpflaster befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, einseitig Parktaschen mit Befestigungen aus Betonpflaster, jeweils einseitig Grünstreifen bzw. Baumscheiben, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang in Parktaschen und am Straßenrand, auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in vermutlich hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekom-

- munikation; Entsorgung von Schmutzwasser, Fäkalien und Niederschlagswasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: vermutlich Nutzung der Wohneinheit im OG/DG des Zweifamilienhauses durch den Antragsgegner nebst einer weiteren Person ausschließlich zu Wohnzwecken (inkl. Mitnutzung der Nebengebäude und der Grundstücksfreifläche) sowie Leerstand der Wohneinheit im EG des Zweifamilienhauses

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- | | | |
|--|-----------|---|
| - Bodenwert (Ziffer 6): | 55.000 € | |
| - Sachwert (Ziffer 7): | 250.000 € | |
| - Verkehrswert (Ziffer 8): | 250.000 € | (ca. 1.340 €/m ² bei ca. 187 m ² angenommener Wohnfläche) |
| - Werteeinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9): | ----- | |
| - Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10): | ----- | |

• **Erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht**

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. Wohnungseigentumsgesetz (vgl. Ziffern 2.1, 2.11)
→ vermutlich Nutzung der Wohneinheit im OG/DG des Zweifamilienhauses durch den Antragsgegner nebst einer weiteren Person ausschließlich zu Wohnzwecken (inkl. Mitnutzung der Nebengebäude und der Grundstücksfreifläche) sowie Leerstand der Wohneinheit im EG des Zweifamilienhauses
→ darüber hinausgehende Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt und sind auch nicht zu vermuten
→ kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes (vgl. Ziffer 2.11):
→ gemäß Auskunft aus dem Gewerberegister liegen unter der Objektadresse zum 25.06.2025 keine Gewerbebeanmeldungen vor
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm (vgl. Ziffer 4.1.4):
→ wurde nach dem äußeren Anschein nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen (vgl. Ziffern 2.5, 2.6):
→ noch ortsübliche Einschränkungen, Auflagen und Untersagungen aufgrund der Grundstückslage im Überschwemmungsgebiet der Saale, im Umgebungsschutzbereich eines Baudenkmals, innerhalb eines archäologischen Flächendenkmals und innerhalb des Naturparks „Unteres Saaletal“
→ beim zuständigen Bauordnungsamt des Salzlandkreises sind aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen anhängig und m. E. auch nicht zu erwarten

- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc. (vgl. Ziffer 10):
→ Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
→ Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen (vgl. Ziffern 2.3, 9):
→ dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk
→ nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses (vgl. Ziffer 2.4):
→ eintragungsfrei
- h) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.1):
→ wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- i) grundstücksbezogene Versicherungen (vgl. Ziffer 2.13):
→ durch den Antragsgegner wurden keine Auskünfte erteilt und der Antragstellerin liegen dahingehend keine Informationen vor, so dass Angaben über einen Versicherungsschutz nicht möglich sind

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	6
1 Vorbemerkungen	7
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	7
1.2 Inaugenscheinnahme	7
1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	7
1.4 Besonderheiten	8
2 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster	9
2.2 Rechte	10
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	10
2.4 Baulasten	10
2.5 Bauplanungsrecht	10
2.6 Bauordnungsrecht	11
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11

2.8	Abgabenrechtlicher Zustand.....	12
2.9	Entwicklungszustand.....	12
2.10	Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	12
2.11	Mieter/Pächter/Nutzer.....	13
2.12	Grundstücksverwaltung.....	13
2.13	Grundstücksbezogene Versicherungen.....	13
2.14	Bergbauliche und geologische Belange.....	13
3	Grundstücksbeschreibung.....	14
3.1	Lage und Lagebeurteilung.....	14
3.2	Beschaffenheit.....	16
3.3	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.4	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	17
4.1	Zweifamilienhaus.....	17
4.1.1	Baubeschreibung.....	17
4.1.2	Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung.....	18
4.1.3	Brutto-Grundfläche (BGF).....	19
4.1.4	Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus.....	19
4.1.5	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer.....	21
4.2	Nebengebäude.....	21
4.3	Außen- und sonstige Anlagen.....	22
5	Wertermittlung.....	23
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	23
5.2	Wertermittlungsgrundlagen.....	23
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	23
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall.....	23
6	Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV.....	24
7	Sachwertermittlung i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV.....	25
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	28
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen.....	29
10	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen.....	29
11	Verkehrswert (Marktwert).....	31
	Urheberschutz.....	31
	Ausfertigung.....	32
	Beigezogene Unterlagen.....	32
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	32

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben im Liegenschaftskataster) und dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild)	3
Anlage 3: Grundbuchteilauszug von Bernburg Blatt 13125	3
Anlage 4: Baulasten-, Bauordnungs- und Denkmalschutzauskunft sowie Bauaktenauskunft	3
Anlage 5: planungsrechtliche Auskunft mit Auszügen aus dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungskonzept	16
Anlage 6: Altlastenauskunft	1
Anlage 7: bergbauliche/ geologische Auskunft	2
Anlage 8: Leitungsauskünfte	4
Anlage 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 10: Flächenermittlungen für die Grundstücksbebauung aus den Bauakten beim Kreisarchiv	5
Anlage 11: Grundstückslageplan und Planzeichnungen für das Zweifamilienhaus aus den Bauakten beim Kreisarchiv	9
Fotodokumentation mit 8 Fotos	4

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung des Verkehrswertgutachtens erfolgte durch das Zwangsversteigerungsgericht beim Amtsgericht Bernburg.

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren soll ein schriftliches Verkehrswertgutachten, für das auf dem Deckblatt näher bezeichnete, Wertermittlungsobjekt erstattet werden.

Der Gutachtauftrag umfasst gemäß Verfügung zum Beschluss auch die dort bezeichneten Recherchen und Maßgaben, die im fortlaufenden Text und zusammengefasst auf den Seiten 2-4 des Gutachtens aufgeführt sind.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 13.06.2025 ermittelt.

Von Seiten der Antragstellerin nahm ein bevollmächtigter Vertreter an der Inaugenscheinnahme teil.

Zum Termin der Inaugenscheinnahme wurde der, das Grundstück bewohnende, Antragsgegner angetroffen, der mündlich mitteilte, allenfalls der Antragstellerin als Miteigentümerin Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung zu gewähren. Dem Vertreter der Antragstellerin sowie dem Sachverständigen nebst Erfüllungsgehilfen wurde jedoch ausdrücklich kein Zutritt gestattet, so dass das Grundstück und die Bebauung nur von anliegenden Verkehrsflächen aus eingeschränkt besichtigt werden konnten.

Der schriftlichen Aufforderung zur Abstimmung eines zweiten Termins, bei dem der für eine detaillierte Inaugenscheinnahme erforderliche Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung ermöglicht wird, wurde durch den Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners dahingehend beantwortet, dass eine Besichtigung nicht gewünscht wird. Darüber hinaus teilte der Vertreter mit, dass die Antragstellerin nicht beabsichtigt, einen erneuten Ortstermin zu erwirken, so dass die Gutachtenerstattung nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die einsehbaren örtlichen Gegebenheiten einschließlich der erkennbaren Bebauung und der Bauzustände wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung des Erfüllungsgehilfen Herrn Hubert Hammer – soweit möglich – per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert. Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Baustoff- und Altlastenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Anlagen nicht durchgeführt wurden.

Vom Gericht, den Verfahrensbeteiligten und von Dritten beigezogene Dokumente und Unterlagen wurden ausgewertet, ggf. dem Gutachten beigelegt oder abschließend archiviert.

1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der 13.06.2025 als Tag der äußeren Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätstichtag.

1.4 Besonderheiten

• zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden.

Sollte das Gericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

• zum Verkehrswert

Durch die Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren wurde der Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung nicht ermöglicht (vgl. Ziffer 1.2), so dass diese nur von anliegenden Verkehrsflächen aus besichtigt werden konnten.

Durch den Antragsgegner wurden keine Unterlagen beigebracht sowie lediglich vereinzelte Auskünfte erteilt und durch den Vertreter der Antragstellerin wurden vereinzelte Unterlagen beigebracht und Auskünfte erteilt, die zur Gutachterstattung ausgewertet wurden.

Die Wertermittlung erfolgt nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme unter Ansatz sachgerechter Annahmen und Risikobeurteilungen, insbesondere auf der Grundlage der eingeholten bzw. erhaltenen Auskünfte und Unterlagen (insbesondere auch aus den Bauakten beim Kreisarchiv des Salzlandkreises und beim Stadtarchiv Bernburg (Saale)).

Ausgehend von diesen hier wesentlichen Einschränkungen, verbleibt unter Abwägung der sehr wenigen selbst erheb- bzw. prüfbareren Anknüpfungstatsachen für die abschließende **Ausweisung des Verkehrswertes nur eine Schätzung** nach dem äußeren Augenschein unter Hinzuziehung der extern erhaltenen Daten, Unterlagen und sonstigen Angaben, hier jedoch letztlich auch aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen (unabhängig von dem nachfolgend üblicherweise verwendeten Begriff „Wertermittlung“).

Aufgrund der erheblichen Anzahl von Annahmen in den angewandten Wertermittlungsalgorithmen kann von mir eine übliche Nachvollziehbarkeit der ermittelten Werte nicht zugesichert werden. Maßgebend hierfür ist, dass eine hinreichende Erhebung bzw. Überprüfung der notwendigen Anknüpfungstatsachen nicht möglich war.

Für den Fall, dass mir nachträglich ein vollumfänglicher Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung zugesichert wird, bin ich auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichtes gern bereit eine entgeltliche Weiterung dieses Gutachtens auf der Grundlage einer detaillierten Inaugenscheinnahme vorzunehmen.

• zu den beigelegten Flächenermittlungen und Planzeichnungen

Die dem Gutachten als Anlagen 10 und 11 beigelegten Flächenermittlungen und unmaßstäblichen Planzeichnungen wurden den Bauakten beim Kreisarchiv des Salzlandkreises entnommen.

Die angegebenen Maße, Flächen, Höhenangaben, Raumaufteilungen, Raumbezeichnungen und Nutzungen konnten im Rahmen der Inaugenscheinnahme nicht geprüft werden, da ein hierzu erforderlicher Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung nicht ermöglicht wurde.

Die Unterlagen erheben daher keinen Anspruch auf Richtigkeit der Maße, Flächen und Proportionen sowie der tatsächlichen Bauausführung der einzelnen Elemente.

• zum Überbau vom Nachbarflurstück 99

Gemäß Darstellung im Liegenschaftskataster kann nicht ausgeschlossen werden, dass an der südwestlichen Grundstücksgrenze durch ein Nebengebäude auf dem Nachbarflurstück 99 ein geringfügiger Überbau besteht (vgl. Anlage 2). Ausgehend von der nicht ermöglichten Besichtigung (vgl. Ziffer 1.2), ist eine weitergehende Beurteilung diesseits nicht möglich.

Ausgehend von der Darstellung und dem allenfalls sehr geringen Umfang ist hier jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten, dass es sich um keine Überbauung handelt, sondern lediglich um eine übliche Zeichnungsgenauigkeit im Liegenschaftskataster, so dass hieraus noch keine weitere Berücksichtigung angezeigt ist.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten, erfolgt an dieser Stelle lediglich ein Verweis auf den vom Gericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 13.09.2023, der als Teilkopie unter Anlage 3 beigelegt ist. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

Bezüglich der ggf. im Bestandsverzeichnis eingetragenen Rechte und der in der Zweiten Abteilung eingetragenen Lasten und Beschränkungen verweise ich neben der Anlage 3 explizit auf die Ziffern 2.2 und 2.3 dieses Gutachtens.

Die in der Dritten Abteilung ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Gericht gewürdigt und bleiben für die Wertermittlung generell unberücksichtigt. Darüber hinaus wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in der Ersten und Dritten Abteilung publik zu machen, so dass diesem Gutachten nur eine anonymisierte Teilkopie des Grundbuchblattes beigelegt ist.

Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund einer Neuordnung in Grundstücksform und Grundstücksgröße sowie zu den Angaben im vorliegenden Grundbuchauszug sind wenig wahrscheinlich, können jedoch ohne Grenzfeststellung (nicht Gegenstand dieses Auftrages) nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. nach äußerem Anschein nicht festgestellt.

Lediglich rein vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass nach äußerem Anschein an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein weiteres Nebengebäude vorhanden ist (im Weiteren als „Laube“ bezeichnet), das in der Liegenschaftskarte unter Anlage 2 nicht dargestellt ist. Ob dieses Gebäude der Pflicht zur Erfassung im Liegenschaftskataster gemäß § 14 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt unterliegt, kann diesseits, auch aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung, nicht abschließend beurteilt werden.¹ Das Risiko aus nicht abschließbarer Pflicht zur Erfassung des Gebäudes im Liegenschaftskataster wird jedoch im

¹ Vgl. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025): <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebäudeerfassung.html>

Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt (vgl. Ziffer 7).

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

Eine Berücksichtigung wertbeeinflussender, dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen ist bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren regelmäßig nicht erforderlich, da die Werte dahingehend fiktiv unbelastet ausgewiesen werden. Vielmehr werden ggf. festzustellende Werteeinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen (vgl. Ziffer 9).

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Lasten/Beschränkungen (vgl. Anlage 3)

- Abt. II/1: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteeinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 4) liegen keine Baulasteneintragungen vor.

Baulasteneintragungen unter anderen Flurstücksbezeichnungen (aufgrund katastermäßiger Fortschreibung) wurden nach äußerem Anschein nicht bekannt und sind m. E. auch nicht zu vermuten.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden (vgl. Anlagen 4 und 5):

- innerhalb eines genehmigten Flächennutzungsplanes (hier: Wohnbaufläche)
- nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- das Grundstück liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes der Saale,² wie auch der weitaus überwiegende Teil der Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 9), mithin bestehen noch ortsübliche und nicht gesondert zu berücksichtigende Einschränkungen, Auflagen und Untersagungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (inkl. Pflicht zur Einholung einer Genehmigung für bauliche Veränderungen am Gebäude)

² Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025):
<https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

- das Grundstück befindet sich im Umgebungsschutzbereich eines Baudenkmals und ist Bestandteil eines archäologischen Flächendenkmals, mit noch ortsüblichen bzw. noch nicht unüblichen Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes (auch aufgrund der Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für bauliche Maßnahmen)
- Lage nicht im Geltungsbereich weiterer städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet, Innenbereichssatzung)
- Berührung naturschutzrechtlicher Belange aufgrund der ortsüblichen, mithin nicht gesondert zu berücksichtigenden, Lage im Naturpark „Unteres Saaletal“³

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden (vgl. Anlagen 4 und 5) und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des tatsächlichen Gebäudebestandes zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen.

Durch die Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren wurden keine grundstücksbezogenen Bauakten beigebracht.

Die Bauakten beim Kreisarchiv des Salzlandkreises wurden am 13.06.2025 eingesehen, wobei die Bauakte zum Vorhaben „Um-, An- und Ausbau Mehrfamilienhaus“ mit Baugenehmigung vom 19.08.1996 (AZ: 6340/Bbg/188/96) und Baubeginnsanzeige zum 18.11.1996 vorgelegt wurde.

Darüber hinaus wurden am 27.08.2025 die Bauakten beim Stadtarchiv der Stadt Bernburg (Saale) eingesehen, wobei die folgenden Bauakten vorgelegt wurden:

- „Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses“ mit Baugenehmigung vom 01.03.1928 (Nr. 56), wobei das Bauvorhaben augenscheinlich nicht ausgeführt wurde
- „Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses“ mit Baugenehmigung vom 01.07.1935 (Nr. 134) sowie Baubeginnsanzeige vom 03.07.1935 und Endabnahme vom 07.01.1936
- „Neubau einer PKW-Garage“ mit Baugenehmigung vom 13.08.1965 (Nr. 63/65)
- „Anbau Sanitärurm“ mit Prüfbescheid der Staatlichen Bauaufsicht vom 10.04.1990 (Nr. 57/90) und Zustimmung der Stadt Bernburg vom 17.04.1990 (Nr. 85/90), wobei das Bauvorhaben vermutlich erst im Rahmen der Baugenehmigung vom 19.08.1996 (s. o.) ausgeführt wurde

Aufgrund der nach äußerem Anschein erkennbaren Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität des Gebäudebestandes unterstellt, da beim zuständigen Bauordnungsamt des Salzlandkreises aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen anhängig sind und m. E. auch nicht zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Anlage 8) und eigener Beurteilung:

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Goetheweg“

³ Vgl. Bundesamt für Naturschutz im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025):
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

- Anliegerstraße: mit Betonpflaster befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, einseitig Parktaschen mit Befestigungen aus Betonpflaster, jeweils einseitig Grünstreifen bzw. Baumscheiben, Straßenbeleuchtung
- Versorgung: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation
- Entsorgung: Schmutzwasser, Fäkalien und Niederschlagswasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 5), der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Anlage 8) und eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Beiträge gemäß KAG-LSA
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

2.9 Entwicklungszustand

Eine Nutzbarkeit des Grundstückes für eine weitere Hauptbebauung steht m. E. nicht zu erwarten. Insbesondere kann eine weitere Hauptbebauung im zum WST unbebauten östlichen Grundstücksbereich (vgl. Anlage 2) aufgrund der nicht gegebenen eigenständigen Erschließung i. V. m. der augenscheinlichen Ortsunüblichkeit unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine abschließende Prüfung dieser Einschätzung kann jedoch ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand des Auftrages ist. Darüber hinaus sind für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage auch grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

Dementsprechend wird das Wertermittlungsgrundstück unter Beachtung der vorhandenen Grundstücksbebauung i. V. m. der örtlichen Bodenrichtwertausweisung (vgl. Anlage 9) für die Zwecke der Wertermittlung wie folgt aufgeteilt:

- baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV: **800 m²**
- Gartenland (Hausgarten) i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5
ImmoWertV: $1.083 \text{ m}^2 - 800 \text{ m}^2 =$ **283 m²**

2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 6) und eigener Beurteilung:

- keine Eintragung im Altlastenkataster des Salzlandkreises
- nach äußerem Anschein auch kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen

Daher ist für die Wertermittlung von einem unbelasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von Altlastenfreiheit auszugehen, wofür ohne weitergehende Untersuchung keine Gewähr übernommen werden kann, die jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist.

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

- Gemäß gleichlautenden Auskünften der Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren wird im Zweifamilienhaus die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss durch den Antragsgegner zu Wohnzwecken genutzt, wogegen die Wohnung im Erdgeschoss seit 2023 leerstehend ist.
- Gemäß Hausauskunft des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bernburg (Saale) sind unter der Objektadresse zum 19.06.2025 der Antragsgegner sowie eine weitere Person gemeldet.
- Gemäß Auskunft aus dem Gewerbeamt der Stadt Bernburg (Saale) liegen unter der Objektadresse zum 25.06.2025 keine Gewerbebeanmeldungen vor.
- Detaillierte Angaben erfolgen im separaten Begleitschreiben an das Gericht.

Ausgehend von den vorstehenden Auskünften i. V. m. dem äußeren Anschein ist für das Zweifamilienhaus zum WST eine Nutzung der Wohneinheit im OG/DG durch den Antragsgegner nebst einer weiteren Person ausschließlich zu Wohnzwecken (inkl. Mitnutzung der Nebengebäude sowie der Grundstücksfreifläche) sowie ein Leerstand der Wohneinheit im EG des Zweifamilienhauses anzunehmen.

Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt und sind demnach auch nicht zu vermuten.

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Durch den Antragsgegner wurden keine Auskünfte erteilt und der Antragstellerin liegen dahingehend keine Informationen vor, so dass Angaben über einen Versicherungsschutz nicht möglich sind.

2.14 Bergbauliche und geologische Belange

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 7, worauf hinsichtlich detaillierter Angaben verwiesen wird) werden ortsunübliche Belange des Bergbaus und der Geologie nicht berührt. Dies umfasst auch die potenziell subrosionsgefährdeten Horizonte im tieferen geologischen Untergrund.

Für die Wertermittlung werden daher ortsübliche bergbauliche und geologische Belange unterstellt, so dass eine gesonderte Berücksichtigung noch nicht angezeigt ist.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

Zur weiteren Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten wird auf den Auszug aus „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030“ verwiesen (vgl. Anlage 5).

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Salzlandkreis
- Stadt/ Gemeinde: Stadt Bernburg (Saale) (Kernstadt)
- Lage: Kernstadt Bernburg (Saale) ca. 150 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und ca. 40 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg
- Einwohner: in der Stadt Bernburg (Saale) ca. 31.000, davon ca. 27.000 in der Kernstadt; für die Gesamtstadt bis 2035 prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 27.400 Einwohner⁴
- Arbeitslosenquote: in 05/2025: im Salzlandkreis 8,8 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 7,9 % und im Bundesgebiet 6,2 %⁵
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2025: im Salzlandkreis 26.499 € (Index 86,7), im Bundesland Sachsen-Anhalt 27.390 € (Index 89,6) und im Bundesgebiet 30.555 € (Index 100,0)⁶
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A14 und A36 (jeweils ca. 4 km vom Stadtzentrum) sowie A9 (ca. 40 km); Bundesstraßen B6 und B71 (im bzw. am Stadtgebiet verlaufend)
- Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 70 km), Erfurt-Weimar (ca. 125 km) sowie Berlin-Brandenburg (ca. 175 km)
- Bahnanschluss: Bahnhof Bernburg am östlichen Rand der Kernstadt
- Infrastruktur: Kernstadt Bernburg (Saale) als Sitz der Stadtverwaltung und Kreisstadt mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten, Ärzten, Krankenhäusern, Schulen, Sportstätten etc.; innerstädtischer ÖPNV (Stadtbusse)
- Objektlage: in der Talstadt, unweit des nördlichen Randes der Kernstadt Bernburg (Saale) belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung
- Nachbarbebauung: bis zu 3-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, als sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in offener Bauweise
- Leerstand: kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung erkennbar
- Kfz-Stellplätze: entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang in Parktaschen und am Straßenrand; auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in vermutlich hinreichendem Umfang

⁴ Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025):
<https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/>

⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025):
<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

⁶ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025):
<https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

- Hochwasser: im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen⁷ (vgl. auch Ziffer 2.5) und ortsübliche Gefährdung durch Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis – HQ100, im Grundstücksbereich Überschwemmung bis zu 2,0 m);⁸ gemäß Auskunft des Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners ist es „... in den vergangenen Jahren regelmäßig zu Überschwemmungen des Grundstückes gekommen. Der Keller des Gebäudes ist in jedem Fall der Überschwemmung überflutet worden.“
- Immissionen: dem Vernehmen nach noch keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; gemäß Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners finden jedoch in einem unweit gelegenen Kalksteintagebau regelmäßig Sprengungen statt, die „... zu starken erdbebenartigen Erschütterungen.“ führen, was jedoch für die Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 9) allenfalls als ortsüblich anzusehen und demzufolge nicht gesondert zu berücksichtigen ist; ausgehend von Ausbaugrad und Anbindung sind aus der Anliegerstraße keine erhöhten bzw. störenden Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr⁹ und Eisenbahnverkehr¹⁰
- Begrünung: für eine innerstädtische Lage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen und fußläufig erreichbare öffentliche Grünflächen (z. B. Saaleufer, Krumbholz), Erholungsgrundstücke sowie Landwirtschaftsflächen
- aktuelle Lage: Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Prognose: Gesamtwirtschaft:¹¹ „Im ersten Halbjahr 2025 hat sich die konjunkturelle Lage in Deutschland etwas gebessert. Dabei hat geholfen, dass die Nachfrage aus den USA in Erwartung höherer Zölle vorübergehend anzog. Wenn die USA ihre Handelskonflikte nicht weiter eskalieren lassen, dürfte die Produktion in Deutschland nach der Sommerprognose des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Jahr 2025 mit 0,4% erstmals seit zwei Jahren wieder etwas zunehmen. Im März hatten die IWH-Konjunkturforscher noch einen Zuwachs von 0,1% für das laufende Jahr prognostiziert. Für das Jahr 2026 ist mit einem Zuwachs von 1,1% zu rechnen. Ähnliche Expansionsraten sind auch für Ostdeutschland zu erwarten.“;

⁷ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025): <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

⁸ Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025): <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

⁹ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025): https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

¹⁰ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025): <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

¹¹ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025): <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

Immobilienmarkt: in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen;¹² aktuell wird im örtlichen Bereich insgesamt eine stagnierende bis noch leicht steigende Preisentwicklung für Wohngrundstücke prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- Grundstücksbreite ca. 6-26 m, bei durchschnittlicher Grundstückstiefe von ca. 68 m
- nach dem äußeren Anschein keine maßgeblichen grundstücksbezogenen Höhenunterschiede erkennbar, jedoch fällt das Gelände von der Anliegerstraße in östlicher Richtung leicht ab, so dass der Hof östlich des Zweifamilienhauses unter dem Straßenniveau liegt
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nach dem äußeren Anschein nicht bekannt

3.3 Art der baulichen Nutzung

Nach eingeschränktem äußerem Anschein sowie vorliegenden Unterlagen:

- Zweifamilienhaus
- Doppelgarage
- Laube
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von der erkennbaren bzw. anzunehmenden Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Grundstück eine Wohnnutzung als Zweifamilienhausgrundstück, entsprechend der Aufteilung und vermuteten Nutzung (früher bzw. zum WST), als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Nach eingeschränktem äußerem Anschein ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 9), auch unter Beachtung der Aufteilung für die Zwecke der Wertermittlung (vgl. Ziffer 2.9), ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. den Ergebnissen vorliegender Marktuntersuchungen ohnehin noch nicht gesondert zu berücksichtigen wäre (vgl. Ziffer 7.7 im aktuellen Grundstücksmarktbericht).

¹² Vgl. Grundstücksmarktinformation des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachstehenden Beschreibungen erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der eingeschränkten äußeren Inaugenscheinnahme i. V. m. erhaltenen Auskünften/ Unterlagen (insbesondere Bauakten beim Kreisarchiv des Salzlandkreises und beim Stadtarchiv Bernburg (Saale)) sowie sachgerechter Annahmen und mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation (vgl. Ziffer 1.4 – zum Verkehrswert).

4.1 Zweifamilienhaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden
- Baujahr: um 1935 errichtet, mit Anbau, Dachgeschossausbau, Instandsetzungen und Modernisierungen um 1996 sowie weiteren Instandsetzungen und Modernisierungen im Zeitraum 2016-2021 (gemäß von Seiten der Antragstellerin auszugewiesene beigebrachte Schriftsätze aus dem Jahr 2023, die vom Antragsgegner bzw. dessen Verfahrensbevollmächtigten aufgesetzt wurden: Erneuerung Badezimmer (2016) und Sanierung/Renovierung Küche (2017) zumindest im OG; Erneuerung beider Gasheizungen (2018); Erneuerung der Fenster zumindest in den Wohngeschossen (2019); Sanierung/Renovierung eines Schlafzimmers (2021); sukzessiver Einbau von fünf neuen Innentüren); für die Wertermittlung wird eine überwiegende Sanierung unterstellt
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: vermutlich Mauerwerk; Fassade verputzt und gestrichen; Sockel aus Klinkersteinen
- Innenwände: vermutlich Mauerwerk und Trockenbauwände; für die Wertermittlung werden sanierungszeittypische Wandbeläge unterstellt
- Geschossdecken: massive Kellerdecke und Holzbalkendecken als Geschossdecken, im Anbau Stahlbetondecken; für die Wertermittlung werden bau- und sanierungszeittypische Deckenaufbauten unterstellt
- Fußböden: vermutlich Estrich- und Holzdielenböden; für die Wertermittlung werden bau- und sanierungszeittypische Fußbodenbeläge unterstellt
- Dach: Walmdach und Flachdach (Anbau) als vermutlich gedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Dachziegeln bzw. Bitumenpappe; Eingangsüberdachung als wandmontierte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachziegeln; eingebundene Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: vermutlich massive Kellertreppe sowie Holzgeschosstreppe; zum Hauseingang im EG Freitreppe mit massiven Stufen
- Fenster: isolierverglaste Kunststoff- und/oder Holzfenster bzw. Dachflächenfenster; stehende Fenster mit Kunststoffrollläden; Kunststoffkellerfenster mit Vergitterung; Fensterbänke außen aus Kunst- und Naturstein

- Türen: Hauseingang zum EG mit teilisoliertverglaster Aluminium-/ Kunststofftür; für die Wertermittlung werden bau- und sanierungszeittypische Innentüren unterstellt
- Küchenausstattung: im EG und OG jeweils eine Küche; für die Wertermittlung werden sanierungszeittypische Küchenausstattungen unterstellt
- Sanitärausstattung: im KG ein Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; im EG und OG jeweils ein Bad mit Badewanne, Dusche und Handwaschbecken sowie eine Toilette mit WC; im DG ein Bad mit Bade-/ oder Duschwanne, WC und Handwaschbecken; für die Wertermittlung werden sanierungszeittypische Sanitärausstattungen unterstellt
- Beheizung/ WW: im EG und OG jeweils Gasetagenheizung vermutlich mit Warmwasserbereitung
- Installation: fassaden- und dachmontierte Parabolantennen; keine weiteren Angaben möglich; für die Wertermittlung werden bau- und sanierungszeittypische Sanitär- und Elektroinstallationen unterstellt
- Dämmstandard: durch die Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren wurde kein Energieausweis beigebracht; den Bauakten beim Kreisarchiv des Salzlandkreises ist ein Wärmeschutznachweis für den „Badanbau, Dachgeschossausbau und Umbau Wohngebäude“ vom 19.03.1996 zu entnehmen (Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf werden erfüllt, wobei der Anbau und der Dachgeschossausbau als Neubau nachgewiesen wurden); ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erkennbaren bzw. vermuteten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen wird ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard angenommen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung bzw. nach dem äußeren Anschein nicht geprüft werden
- Besonderheiten: das Vorhandensein von besonderen Bauteilen, Einrichtungen oder sonstigen Vorrichtungen wird nicht unterstellt

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 11, wobei ein Abgleich mit der tatsächlichen Aufteilung nicht möglich war (vgl. Ziffer 1.4 – zum Verkehrswert)
- Zuschnitt: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 11, wobei ein Abgleich mit der tatsächlichen Aufteilung nicht möglich war (vgl. Ziffer 1.4 – zum Verkehrswert);
Beurteilung: für die Wertermittlung werden bau- und sanierungszeittypisch eine ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung unterstellt
- Barrierefreiheit: auf eine Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Zweifamilienhaus) mit Hinweis auf § 49 BauO LSA verzichtet werden

- **Wohnfläche:** gemäß vorliegender Unterlagen, wobei hier die Wohnflächenermittlung gemäß DIN 283 erfolgte (vgl. Anlage 10; üblich gerundet):
 - Wohneinheit im EG: ca. 80 m²
 - Wohneinheit im OG/DG: ca. 107 m²
 - Gesamtwohnfläche: ca. 187 m²**

Gemäß der unter Ziffer 4.1.1 – *Baujahr* genannten Schriftsätze soll die Wohnung im OG/DG über einen Balkon verfügen, der zumindest straßenseitig nicht erkennbar ist. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass hiermit der „*ausgebaute Balkon*“ gemäß Lageplan unter Anlage 11 gemeint ist, mithin auch noch kein verringerter Ansatz bei der Wohnflächenermittlung angezeigt ist.

- **Ausstattung:** Ausgehend vom äußeren Anschein i. V. m. dem Baualter, wird für die Wertermittlung eine Gebäudestandardstufe von 2,75 gemäß Anlage 4 ImmoWertV unterstellt, d. h. mittlerer Standard mit Elementen des einfachen Standards. Hiervon bleibt unberührt, dass in den unter Ziffer 4.1.1 – *Baujahr* genannten Schriftsätzen der Ausstattungsgrad für die Wohnung im OG/DG „*sehr komfortabel, hochwertig*“ bzw. „*auf einem komfortablen, gehobenen Niveau*“ angegeben wird.

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2005 auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (insbesondere der Flächen- und Maßangaben zur Ermittlung der Grundflächenzahl unter Anlage 10; üblich gerundet) i. V. m. weiteren Unterlagen, dem äußeren Anschein und sachgerechter Annahmen:

- Geschossfläche im KG: 92,90 m² + 12,89 m² ≈ 106 m²
- Geschossfläche im EG und OG: 2 x (92,90 m² + 9,60 m² + 12,89 m²) ≈ + 231 m²
- Geschossfläche im DG: 9,12 m x 9,62 m ≈ + 88 m²
- **Brutto-Grundfläche des Zweifamilienhauses** (üblich gerundet): **ca. 425 m²**

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt **ausschließlich nach äußerem visuellem Eindruck**. Dabei wird vorausgesetzt, dass bis auf ggf. festgestellte bzw. zu unterstellende Baumängel und Bauschäden die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung des Gebäudes und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Niederschlag oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde nach dem äußeren Anschein nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- vermutlich um 1935 errichteter Altbau mit umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen um 1996 bzw. im Zeitraum 2016-2021
- für die Wertermittlung wird eine überwiegende Sanierung sowie Instandhaltung unterstellt
- nach äußerem Anschein i. V. m. der tatsächlichen Nutzung zum WST (vgl. Ziffer 2.11) wird eine angemessene/zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt

• Beschreibung

Eine detaillierte Beschreibung der Baumängel, Bauschäden und Mangelfolgeschäden ist nicht möglich, da eine hierzu erforderliche detaillierte Besichtigung nicht erfolgen konnte (vgl. Ziffer 1.2). Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass an der Fassade partiell Putz- und/oder Mauerwerksrisse in augenscheinlich noch nicht unüblichem Umfang erkennbar sind.

Darüber hinaus wurde von Seiten des Antragsgegners angegeben:

- in Bezug auf einen unweit gelegenen Kalksteintagebau, dass das Haus durch Sprengungen im Tagebau geschädigt sei, Risse entstanden sind und die Statik des Gebäudes einer Prüfung bedarf (vgl. auch Ziffer 3.1 – *Immissionen*)
- die vorhandene Heizung soll störanfällig sein und die Leitungen sollen zumindest revisionsbedürftig sein
- es soll ein großer Instandhaltungsstau bestehen

In Ansehung des äußeren Anscheins, der tatsächlichen Nutzung zum WST (vgl. Ziffer 2.11) sowie der angabegemäß nach 1990 erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen (vgl. Ziffer 4.1.1 – *Baujahr*; wobei in den Schriftsätzen allein für die Maßnahmen im Zeitraum 2016-2021 aufgewendete Kosten i. H. v. ca. 55.000 € angegeben werden), werden für die Wertermittlung noch keine maßgeblichen Schädigungen durch Sprengungen sowie noch kein maßgeblicher Instandhaltungsstau zumindest in der Wohnung im OG/DG unterstellt. Insbesondere wird auch von keiner Gefährdung der Standsicherheit ausgegangen. Hierfür kann jedoch keine Gewähr übernommen werden, da eine detaillierte Prüfung der Angaben im Schriftsatz nicht ermöglicht wurde (vgl. Ziffer 1.2).

• Reparaturstau

Der Reparaturstau berücksichtigt die nach äußerem Anschein augenscheinlich festgestellten bzw. zu vermutenden Schäden und Mangelfolgeschäden sowie die als behebbar eingeschätzten Mängel, jeweils zur Erhaltung der Nutzbarkeit im IST-Zustand über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5). Mängel, die in diesem Zusammenhang nicht behebbar bzw. nur mit unangemessenem Aufwand zu beheben sind, werden nicht unterstellt.

Ausgehend von der nicht möglichen detaillierten Erfassung von Baumängeln und Bauschäden (vgl. Ziffer 1.2) wäre die Ausweisung eines Reparaturstaus in hohem Maße spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Dementsprechend wird hier noch kein Reparaturstau ausgewiesen.

Der nach äußerem Anschein grundsätzlich nicht ausschließbare Reparaturstau wird bei der Risikobeurteilung aufgrund der nicht möglichen detaillierten Besichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal pauschal berücksichtigt (vgl. Ziffer 7).

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

I. A. a. das Modell für die Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses (Sachwertfaktormodell)¹³ i. V. m. der ImmoWertV:

- **Gesamtnutzungsdauer:** **80 Jahre** (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
- maßgebliches Baujahr: ca. 1935 (vgl. Ziffer 4.1.1)
- Gebäudealter zum WST: ca. 90 Jahre (= 2025 - 1935)
- relatives Gebäudealter zum WST: ca. 113 % (= 90a / 80a)
- altersgeminderter Modernisierungsgrad: ca. 7,5 Punkte (gemäß Anlage 2 ImmoWertV; aufgrund Umfang und Alter der angenommenen Maßnahmen, wird für die Wertermittlung zum WST ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ unterstellt)
- ermittelte Restnutzungsdauer: 31 Jahre (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **anzusetzende Restnutzungsdauer:** **30 Jahre** (auch in Ansehung der nicht ermöglichten detaillierten Inaugenscheinnahme üblich gerundet; eine weitere Abweichung von der ermittelten Restnutzungsdauer ist nach äußerem Anschein nicht zu begründen)

4.2 Nebengebäude

Nach eingeschränktem äußerem Anschein und ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

• Doppelgarage

- Lage: nordöstlich des Zweifamilienhauses an der nördlichen Grundstücksgrenze (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1965 (vgl. Baugenehmigung Nr. 63/65 unter Ziffer 2.6) mit späterem Anbau einer zweiten Garage (vermutlich vor 1996); Fassade aus Klinkersichtmauerwerk bzw. verputzt und gestrichen; Flachdach mit Dachhaut aus Bitumenpappe; Zufahrten durch zwei zweiflügelige Holzbrettertüre
- Grundfläche: Brutto-Grundfläche gemäß Flächenangabe zur Ermittlung der Grundflächenzahl unter Anlage 10 (üblich gerundet): ca. 42 m²

¹³ Vgl. Sachwertfaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 05.09.2025):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

- Bauzustand: seit der Errichtung vermutlich instand gehalten
- Nutzbarkeit: es wird eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt

• Laube

- Lage: südlich des Zweifamilienhauses an der südwestlichen Grundstücksgrenze (vgl. Ziffer 2.1)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Holzrahmenbauweise mit Holzbretterwänden; Baujahr vermutlich nach 1996; Flachdach mit Dachhaut aus Bitumenpappe
- Grundfläche: aus vorliegenden Unterlagen abgegriffene Brutto-Grundfläche (üblich gerundet): ca. 13m²
- Bauzustand: seit der Errichtung vermutlich instand gehalten
- Nutzbarkeit: es wird eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Nach eingeschränktem äußerem Anschein und ohne Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. auch anhängende Fotodokumentation):

• oberirdisch

- Grundstücksfreiflächen nördlich, westlich und südlich des Zweifamilienhauses überwiegend als Rasenfläche mit Baum- und Zieraufwuchs angelegt
- Hofzufahrt (westlich) mit teilweiser Befestigung aus Betongehwegplatten bzw. Ortbeton und Zuwegung zum Hauseingang im EG (südlich) mit Befestigung aus Betongehwegplatten und im Weiteren vermutlich mit massiven Stufen zum Hof
- Grundstücksfreiflächen östlich des Zweifamilienhauses und südlich der Doppelgarage vermutlich als befestigte Hoffläche angelegt
- sonstige Grundstücksfreifläche vermutlich als Garten mit Rasen und Zierbeeten angelegt sowie mit befestigten Teilflächen und Baum- und Zieraufwuchs in ortsüblichem Umfang
- vermutlich vollständige Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen und verschiedene Zäune
- straßenseitige Grundstückszugänge durch ein zweiflügliges Holzlattentor (nordwestliche Grundstücksecke) bzw. eine Holzlattentür (westliche Grundstücksgrenze)

• unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien
- gemäß vorliegenden Bauakten, im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke eine ehemalige Klärgrube als Revisionschacht zum Kanalanschluss)

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten vor und nach 1990
- gemäß Schriftsätzen (vgl. Ziffer 4.1.1 – Baujahr) erfolgte im Jahr 2020 die Neugestaltung des Gartens, wobei insgesamt 600 neue Pflanzen gesetzt worden sein sollen
- nach äußerem Anschein instand gehalten bzw. bewirtschaftet und es wird ein zeitgemäßer sowie nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand unterstellt

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192–199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Die für die Wertermittlung weiteren maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind am Ende des Gutachtens aufgeführt.

Zusätzlich werden die im Internet veröffentlichten und von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Daten für die Grundstückswertermittlung ausgewertet¹⁴ und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

5.3 Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sieht die ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren vor.

Das Vergleichswertverfahren inkl. Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 und §§ 40 bis 45 ImmoWertV) kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

Für die Wertermittlung des Grundstückes wird ausschließlich das Sachwertverfahren durchgeführt. Der darin eingehende Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

¹⁴ Vgl. Informationen zur Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 05.09.2025):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

Das Vergleichswertverfahren ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien¹⁵ verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung des Vergleichswertes eines bebauten Grundstückes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, so dass auf den Versuch der Ableitung eines Vergleichswertes anhand des Vergleichswertverfahrens verzichtet wird.

Eine zumindest teilweise Eigennutzung hat für einen Erwerber aufgrund der zur Verfügung stehenden anrechenbaren Wohnfläche sowie der maßgeblichen Grundstücks- bzw. Gebäudeart (Zweifamilienhausgrundstück) regelmäßig ein wesentlich höheres Gewicht, als der Erzielung einer möglichen Rendite beigemessen werden kann, weshalb im vorliegenden Fall auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens ebenfalls verzichtet wird.

Der Verkehrswert wird bei einem zu dieser Nutzung bestimmten Grundstück, gemäß den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel auf den Sachwert abgestellt.¹⁶ Insbesondere auch, da durch den örtlichen Gutachterausschuss geeignete Daten gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV, zur Anwendung des Sachwertverfahrens für Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

6 Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert (vgl. Anlage 9):

- **Bodenrichtwert 65 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet
- bei offener und ein- bis zweigeschossiger Bebauung
- bei durchschnittlicher Größe von 800 m²
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegende Bodenwertermittlung angemessen. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene Ableitung des Bodenwertes u. U. die nachfolgenden Besonderheiten des Grundstückes bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen:

• Marktentwicklung

- keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

- keine Anpassung

¹⁵ Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 -III R 21/78.

¹⁶ Z. B. Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 6, Rn. 43; im Internet unter (zuletzt abgerufen 05.09.2025): <https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- Baulandteilfläche: keine Anpassung
- Hausgartenteilfläche: **Abschlag in Höhe von 80 %** (i. A. a. Ziffer 6.3 – Hausgärten in Mittelzentren des aktuellen Grundstücksmarktberichtes)

• Nutzbarkeit (vgl. Ziffer 3.2 i. V. m. Ziffern 2.5 und 2.9)

- keine Anpassung

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- keine Anpassung

• Grundstücksgröße und Grundstücksabmessungen (vgl. Ziffern 2.1 und 3.2)

- keine Anpassung (auch i. A. a. Ziffer 7.6 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes)

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

- aufgrund noch ortsüblicher Immissionsbelastungen keine Anpassung
- aufgrund ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse keine Anpassung
- aufgrund allenfalls ortsüblicher Hochwassergefährdung keine Anpassung

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für die **Baulandteilfläche keine Anpassung** und für die **Hausgartenteilfläche ein Abschlag i. H. v. 80 %** vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlung

<u>Teilfläche</u>	<u>Größe</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Anpassung</u>	<u>Bodenwert</u>
Bauland	800 m ²	65 €/m ²	±0	52.000 €
Hausgarten	283 m ²	65 €/m ²	-80 %	3.679 €
				55.679 €
				<u>gerundet: ≈ 55.000 €</u>

7 Sachwertermittlung i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV

• Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

- Bundesmittelwerte nach dem Kostenstand von 2010 einschließlich Baunebenkosten und der zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer
- Ausweisung als Grundflächenpreise bezogen auf 1 m² Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 2005 (ggf. modifiziert)

• anzusetzender Gebäudetyp und NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mischtyp aus:
 - Gebäudetyp 1.11: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebauten Dachgeschoss
 - Gebäudetyp 1.13: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach
 - Gebäudetyp 1.33: nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach
- anzusetzende Gebäudestandardstufe: 2,75 (vgl. Ziffer 4.1.2)
- **Normalherstellungskosten 2010: 800 €/m²** (an das Gebäude angepasst, üblich gerundet)

• Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- freistehendes Zweifamilienhaus: **1,05**
- fehlender Drempel im ausgebauten Dachgeschoss: \times **0,96**
- **modellkonformer Korrekturfaktor: = 1,0080**

• Baupreisindex gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland
- Gebäudetyp: Wohngebäude
- Veröffentlichungsstand: 2. Quartal 2025
- Baupreisindex: 133,6 (Basis 2021 = 100)
- Jahresdurchschnitt 2010: 70,8 (Basis 2021 = 100)
- **umbasierter Baupreisfaktor: 1,8870** ($\approx 133,6 / 70,8$; Basis 2010 = 100)

• nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.1)

- wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- modellkonformer Regionalfaktor: **1,0000**

• vorläufiger Sachwert der Garagen und Stellplätze als Nebengebäude (vgl. Ziffer 4.2)

Gemäß Modellbeschreibung der verwendeten Parameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren (s. u.) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes lediglich Wertansätze für Garagen und Stellplätze zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird demzufolge auch nur der modellkonforme Wertansatz für die Doppelgarage in die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes eingestellt (üblich gerundet). Für die Laube, als darüber hinausgehendes Nebengebäude, erfolgt modellkonform eine pauschale Einschätzung des Zeitwertes, der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt wird:

Doppelgarage: 42 m² BGF x 485 €/m² \approx **20.400 €**

42 m² BGF, 485 €/m² NHK 2010 (i. A. a. Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4)

• Zeitwert der sonstigen Nebengebäude (vgl. Ziffer 4.2)

Modellkonform pauschal eingeschätzt und üblich gerundet:

Laube: 13 m² BGF x 50 €/m² ≈ 700 €

• vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (vgl. Ziffer 4.3)

In Ansehung des zum WST von der Anliegerstraße aus erkennbaren Umfangs und des Zustandes i. V. m. dem anzunehmenden Alter, ist für das Grundstück noch von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb noch kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese gemäß Modell der Sachwertfaktoren bereits im zu wählenden Wertansatz hinreichend berücksichtigt sind.

• Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (Marktanpassung)

Die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt modellkonform gemäß Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses.¹⁷

- Ausgangsgröße (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Salzkreis u. a., Baujahre vor 1991):		- 1,32561882
- 324.497 € vorläufiger Sachwert (s. u.):	$-0,00000260 \times 324.497 =$	- 0,84369220
- 65 €/m ² Bodenrichtwert (vgl. Ziffer 6):	$+0,23008854 \times \ln 65 =$	+ 0,96047867
- 2,75 Gebäudestandard (vgl. Ziffer 4.1.2):	$+1,02336571 \times 2,75^{0,5} =$	+ 1,69706004
- 800 m ² Baulandteilfläche (vgl. Ziffer 2.9):	$+0,00677110 \times 800^{0,5} =$	+ 0,19151563
- 187 m ² Wohnfläche (vgl. Ziffer 4.1.2):	$+0,00080288 \times 187 =$	+ 0,15013856
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (üblich gerundet)		≈ 0,8299

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

- Risiko aus nur äußerlich möglicher Besichtigung (vgl. Ziffern 1.2, 4.1.4):		- 26.900 €
10 % relativer Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert (s. u.), da maßgebliche wertbildende Größen des Wertermittlungsobjektes (z. B. Brutto-Grundflächen der Gebäude, Wohnflächen, Zustände, Reparaturstau, Nebengebäudeumfang und -bauarten) lediglich anhand der äußerlichen Ansicht unter Verwendung erhaltener Auskünfte und Unterlagen geschätzt bzw. übernommen werden konnten und eigene Ermittlungen nur sehr eingeschränkt möglich waren. Darüber hinaus ist hierin auch das Risiko aus nicht abschließbarer Pflicht zur Erfassung eines Gebäudes im Liegenschaftskataster berücksichtigt (vgl. Ziffer 2.1): ca. 269.000 x 10 % =		
- Bodenwertanteil der Hausgartenteilfläche (vgl. Ziffer 6):		+ 3.679 €
- Zeitwert der sonstigen Nebengebäude (s. o.):		+ 700 €
- Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		- 22.521 €

¹⁷ Vgl. Sachwertfaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 05.09.2025):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

• Sachwertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) je m ² BGF der Hauptbebauung		800 €
- modellkonformer Korrekturfaktor:	x	1,0080
- modellkonforme NHK 2010 je m ² BGF der Hauptbebauung	=	806 €
- Brutto-Grundfläche der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.3)	x	425 m ²
- umbasierter Baupreisfaktor	x	1,8870
- Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung	+	-----
- durchschnittliche Herstellungskosten der Hauptbebauung	=	646.392 €
- Alterswertminderungsfaktor für die Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.5): 30 Jahre Restnutzungsdauer zu 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer	x	0,3750
- modellkonformer Regionalfaktor:	x	1,0000
- vorläufiger Sachwert der Hauptbebauung	=	242.397 €
- vorläufiger Sachwert der der Garagen und Stellplätze (ggf. modellkonform)	+	20.400 €
- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (modellkonform)	=	262.797 €
- vorläufiger Sachwert baulicher Außen-/sonstiger Anlagen (modellkonform) gemäß Modell der Sachwertfaktoren: ≈ 4 % von ca. 242.000 € (üblich gerundet)	+	9.700 €
- Bodenwert der Baulandteilfläche (vgl. Ziffer 6)	+	52.000 €
- vorläufiger Sachwert (modellkonform)	=	324.497 €
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,8299
- marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	269.300 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.521 €
- Sachwert	=	246.779 €
- Sachwert (marktüblich gerundet)	≈	<u>250.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

Der Verkehrswert wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Sachwert (vgl. Ziffer 7) ermittelt. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Verkehrswert: 250.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von ca. 1.340 €/m² bei ca. 187 m² angenommener Gesamtwohnfläche im Zweifamilienhaus inkl. Nebengebäuden und Grundstücksfreifläche, was unter Beachtung des äußerlich eingeschätzten Zustandes, der Bauart, der Grundstücksart und Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Unter Vernachlässigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergäbe sich ein marktüblich gerundeter Sachwert als Verkehrswert von ca. 270.000 € (vgl. *marktangepasster vorläufiger Sachwert* unter Ziffer 7), mithin ca. 1.440 €/m², was ausgehend von den Objektgegebenheiten und der Lage ebenfalls für angemessen erachtet wird.

Der zuständige Gutachterausschuss weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1991 im Salzlandkreis Anhalt-Bitterfeld u. a. den nachstehenden Gebädefaktor als Vergleichspreis aus:¹⁸

- Ausgangsgröße (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Salzlandkreis u. a., Baujahre vor 1991): (– 76,212821
- 187 m² Wohnfläche (vgl. Ziffer 4.1.2): –0,053487 x 187 = – 10,002069
- 65 €/m² Bodenrichtwert (vgl. Ziffer 6): +0,135193 x 65 = + 8,787545
- 2,75 Gebäudestandard (vgl. Ziffer 4.1.2): +28,575448 x 2,75^{0,5} = + 47,3870120
- 1.083 m² Grundstücksfläche (vgl. Ziffer 2.1): +0,248839 x 1.083^{0,5} = + 8,1890340
- 1935 Baujahr (vgl. Ziffer 4.1.1): +0,031344 x 1935 = + 60,6506400
- Doppelgarage (vgl. Ziffer 4.2): +1,052268 x 1 = + 1,0522680²
- Gebädefaktor als Vergleichspreis (üblich gerundet) ≈ 1.588 €/m²

Unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, der konkreten Objektlage (Mikro- und Makrolage) sowie der aktuellen Marktverhältnisse zum WST, bestätigt der aus Kauffällen abgeleitete Gebädefaktor den ermittelten Verkehrswert für das Grundstück m. E. noch hinreichend.

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Für die vorliegende Wertermittlung sind keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen separat zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 2.3).

10 Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen

Zusätzlich zur Wertermittlung sind die Werte der auf dem Grundstück vorgefundenen und der Beschlagnahme unterliegenden Gegenstände gesondert frei zu schätzen. Angegeben werden soll hierbei nach Möglichkeit, ob es sich um Zubehör gemäß § 97 BGB, um ggf. weitere in der Wertermittlung noch nicht berücksichtigte wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 f. BGB oder um Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB handeln könnte. Derjenige, der Rechte an solchen Gegenständen geltend macht, ist zu benennen (Dritteigentum). Darüber hinaus sind Art und Umfang nicht mitgeschätzter Maschinen und Betriebseinrichtungen anzugeben.

Die schlussendliche Entscheidung hierüber bleibt jedoch dem Zwangsversteigerungsgericht bzw. weiterführend einem Prozessgericht vorbehalten.

¹⁸ Vgl. Gebädefaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 05.09.2025):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebaeuefaktoren.html>

- **Zubehör:** wurde, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, in der Wertermittlung berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:** wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:** wurde, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Maschinen etc.:** wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

11 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der von mir erhobenen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Anknüpfungstatsachen habe ich den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB (Marktwert) in Verbindung mit § 74a Abs. 5 ZVG für das bebaute und unbelastete Wertermittlungsgrundstück

**Goetheweg 16
in 06406 Bernburg (Saale)**

**Grundbuch von Bernburg (Grundbuchamt Bernburg),
Blatt 13125, BV Nr. 1, Gemarkung Bernburg, Flur 55,
Flurstück 100 zur Größe von 1.083 m²**

**zum Wertermittlungsstichtag
13.06.2025 auf**

250.000 €

(i. W.: zweihundertfünfzigtausend Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen** (Ziffer 9): -----
- **Zeitwert des Zubehörs usw.** (Ziffer 10): -----

Das Gutachten ist nur für das Zwangsversteigerungsgericht und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Roy La Salvia

Urheberschutz

Ich beanspruche für die Gutachten gesetzlichen Urheberschutz. Für evtl. Abschreiben, Kopien, Zitate des Gutachtens durch Dritte - ganz oder teilweise - ist vorher meine schriftliche Einwilligung einzuholen.

Ausfertigung

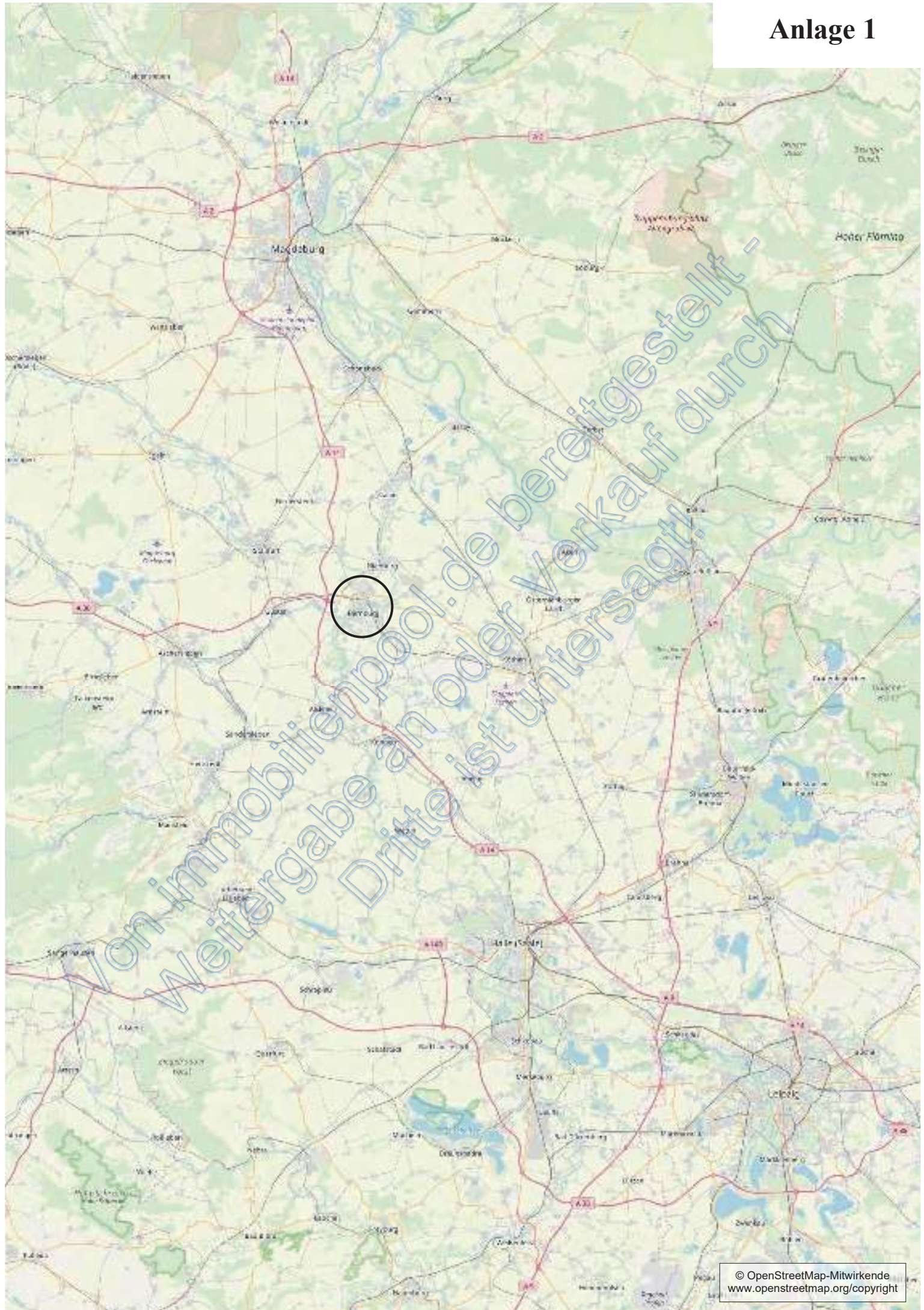
Dieses Gutachten besteht aus 32 Blatt Text, 11 Anlagen (gesamt 50 Seiten) und 8 Fotos (4 Fotoseiten). Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstattet. 4 Ausfertigungen erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

Beigezogene Unterlagen

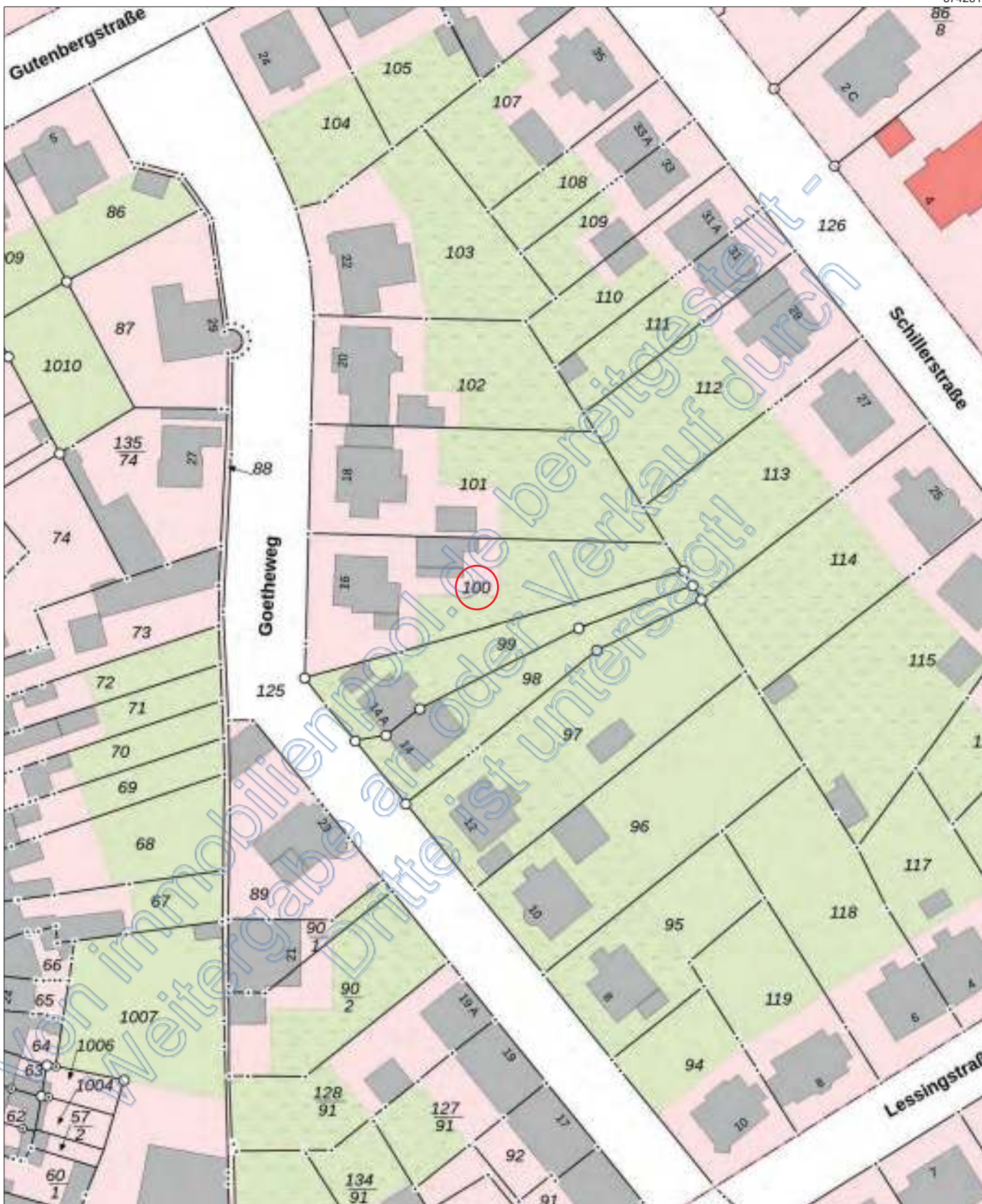
- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben des Liegenschaftskatasters) sowie Karte mit Luftbild aus dem Sachsen-Anhalt-Viewer jeweils vom 14.04.2025
- vom Grundbuchamt Bernburg Grundbuchauszug von Bernburg Blatt 13125 vom 13.09.2023
- Baulasten-, Bauordnungs- und Denkmalschutzauskunft des Salzlandkreises vom 22.05.2025
- Bauaktenauskunft des Kreisarchivs beim Salzlandkreis vom 16.04.2025, nebst Unterlagen und Angaben aus den Bauakten beim Kreisarchiv des Salzlandkreises
- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bernburg (Saale) vom 05.05.2025 mit im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungskonzept)
- Unterlagen und Angaben aus den Bauakten beim Stadtarchiv der Stadt Bernburg (Saale)
- Altlastenauskunft des Salzlandkreises vom 29.04.2025
- bergbauliche/ geologische Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 16.05.2025
- Leitungsauskünfte der Stadtwerke Bernburg GmbH vom 02.07.2025 sowie des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ vom 20.06.2025
- von der Stadt Bernburg (Saale) Hausauskunft vom Einwohnermeldeamt sowie Gewerberegisterauskunft vom Gewerbeamt, jeweils vom 19.06.2025
- von Seiten der Antragstellerin erteilte Auskünfte und beigebrachte Unterlagen (insbesondere Auszüge aus Schriftsätzen aus dem Jahr 2023, die vom Antragsgegner bzw. dessen Verfahrensbevollmächtigten aufgesetzt wurden; Auszug aus dem Grundsteuerbescheid)
- von Seiten des Antragsgegners erteilte Auskünfte (insbesondere im Rahmen der Inaugenscheinnahme, aktueller Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten)
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt für das Land Sachsen-Anhalt Grundstücksmarktbericht 2023, Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 sowie weitere im Internet veröffentlichte Informationen zur Grundstückswertermittlung nebst aktuellen Grundstücksmarktinformationen

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2005 (DIN 277/2005)
- Deutsche Industrienorm 283, Ausgabe 1962 (DIN 283/1962)
- im Internet (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>): Wertermittlerportal, Kleiber-digital und Immobilienbewerter-Archiv der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur, hier insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Online-Version)
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage 2024; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**







32688482

5742596



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

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 100 Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
 Flur: 55 Kreis: Salzlandkreis
 Gemarkung: Bernburg

**Liegenschaftsdarstellung
farbig**

Maßstab: 1:1000 Meter

Erstellt am 14.04.2025
 Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Die Daten des Liegenschaftskatasters des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) strukturiert geführt.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch [als Liegenschaftsbeschreibung im Fachverfahren ALKIS®]) werden grundsätzlich nur antragsbezogen fortgeführt; verwaltungsinterne Überprüfungen finden in der Regel nicht statt.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVermGeo überprüft. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde. Die Aktualität der Gebäudeangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin zu veranlassenden Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

Die Eigentums- und die Grundbuchangaben sowie die Angaben zur gesetzlichen Festlegung, Klassifizierung und zur Bodenschätzung werden von den dafür zuständigen Behörden dem LVermGeo mitgeteilt. Für die Erhebung, Qualität, Bedeutung und Aktualität dieser Angaben übernimmt das LVermGeo keine Gewähr; es empfiehlt sich, bei Bedarf besondere Auskunft einzuholen.

Liegenschaftsbeschreibungen

Die Liegenschaftsbeschreibung ist die Beschreibung der Liegenschaften mit bezeichnenden und beschreibenden Angaben sowie Grundbuch- und Eigentumsangaben. Die Genauigkeit, mit der die Flächeninhalte in der Liegenschaftsbeschreibung angegeben sind, hängt von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren ab.

Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte ist die maßstäblich verkleinerte und verebnete Darstellung der Liegenschaften. Die Genauigkeit, mit der die Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) dargestellt sind, richtet sich nach der Erkennbarkeitsgrenze der analogen Kartendarstellung (ca. 0,2 mm). Bei dem Darstellungsmaßstab der Liegenschaftskarte von 1:1 000 entspricht dies 20 cm in der Natur. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte wird von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren bestimmt. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. Hierzu empfiehlt es sich, eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Darstellung der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturenkatalog 2.0.1 der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok); <https://www.adv-online.de/GeoInfoDok/Signaturenkataloge/AAA-Signaturenkatalog-2.0/>)

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

	Flurstücksgrenze
	streitige Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt (Abmarkung unbekannt)
	Grenzpunkt (Abmarkung zeitweilig ausgesetzt)

Abmarkung ist das nichtförmliche Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hoheitlich gekennzeichnet werden.

	Flurstücksnummer
--	------------------

	Zuordnungspfeil
	Überhaken

Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet worden sein.

Gebäude

	Wohngebäude
	öffentliches Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche
	Industrie und Gewerbe
	Sport-Freizeit- und Erholungsfläche
	Verkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gewässer (hier: Fließgewässer)

Gesetzliche Festlegungen

	Bundesautobahn; Bundesstraße
	Landes- oder Staatsstraße
	Bodenordnungs-, Sanierungsverfahren u. a.
	Naturschutzgebiet oder Nationalpark

Bodenschätzung

	Klassenflächengrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerland Angaben
	Grünland Angaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewinnbezeichnung
	Gewässername

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde

Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkennung

Die Punktkennung von Objektpunkten setzt sich aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ) und der Punktnummer zusammen. Der NBZ leitet sich aus den Lagekoordinaten der Objektpunkte im ETRS89_UTM32 oder 33 ab und entspricht der Fläche, die durch die 1-km-Gitterlinien des ETRS89_UTM-Koordinatensystems begrenzt wird.

Punktkennungen mit vorangestelltem „G“ verweisen darauf, dass der Nummerierungsbezirk der Gauß-Krüger-NBZ-Systematik entspricht (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstreifensystem).

Abmarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS®-Objektartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS®-OK-LSA) zu entnehmen (geodatenportal.sachsen-anhalt.de oder lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 - Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in der Zone 32 bzw. 33
Höhe: DE_DHHN2016_NH - Deutschen Haupthöhennetzes 2016, Normalhöhe

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen. Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i. d. R. nach der Methode der kleinsten Quadrate), in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Genauigkeitsstufe: 1200 S ≤ 1 cm	2000 S ≤ 2 cm	2100 S ≤ 3 cm	2200 S ≤ 6 cm
2300 S ≤ 10 cm	3000 S ≤ 30 cm	3300 S ≤ 500 cm	
Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung	1200 Berechnung	1300 Bestimmungsverfahren	1400 ohne Kontrollen

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge sind maschinell erstellt und gelten als unterschrieben und gesiegelt. Der Auszug aus dem Geobasisinformationssystem ist kein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.



32688482

5742596



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

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 100 Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
 Flur: 55 Kreis: Salzlandkreis
 Gemarkung: Bernburg

**Liegenschaftsdarstellung
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:1000 Meter

Erstellt am 14.04.2025
 Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Amtsgericht _____
Bernburg

Grundbuch

von

_____ Bernburg

Blatt _____
13125

Dieses Blatt ist an die Stelle des geschlossenen Grundbuchs von Bernburg Blatt 3761 getreten. Eingetragen am 29.06.2020.

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m ²	
		a	b		c			
1	2	Bernburg	55	100	Wohnbaufläche, Grünanlage Goetheweg 16	4	10	83

Kon Immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bernburg, 2 K 15/23); eingetragen am 13.09.2023.</p> <p>Ebert</p>

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Salzlandkreis

Der Landrat

Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

Sachverständigenbüro Hörrmann
Inh. Roy La Salvia
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Ihr Zeichen: H/3591/25
Ihre Nachricht vom: 16.04.2025
Unser Zeichen: II/43/2025-01012-Do
Unsere Nachricht vom:

Name: Herr Dolg
Organisationseinheit: 43 FD Bauordnung
Ort: Aschersleben
Straße, Zimmer: Ermslebener Str. 77, Zimmer 210
Telefon: +49 3471 684-1795
Fax: +49 3471 684-551840
E-Mail: ndolg@kreis-slk.de
Datum: 22.05.2025

Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis des Salzlandkreises

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich Ihrer Anfrage vom 16.04.2025 teile ich Ihnen mit, dass für das von Ihnen angegebene Grundstück in der Gemarkung

Bernburg, Flur 55, Flurstück 100

keine Baulasteintragungen im Baulastenverzeichnis des Salzlandkreises vorhanden sind.

Diese Bestätigung bezieht sich auf das von Ihnen angegebene Grundstück. Bei anderen Flurstücksbezeichnungen (katastermäßige Fortschreibung) ist es seitens des Bauordnungsamtes nicht in jedem Fall nachvollziehbar, ob Baulasten eingetragen wurden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine baubehördlichen Beschränkungen/Beanstandungen/Auflagen ersichtlich.

Für das gesamte Flurstück mit Bebauung gilt nach § 14 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) der Umgebungsschutz. Für die Errichtung, Wegnahme, oder das Hinzufügen von Anlagen, welche das Erscheinungsbild des in unmittelbaren Nähe befindlichen Baudenkmal verändern, beeinträchtigen oder zerstören bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Weiterhin ist das Flurstück Bestandteil eines archäologischen Flächendenkmals nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 DSchG LSA. Danach bestehen bei Erd- und Bauarbeiten ein begründeter Anhaltspunkt, dass Kulturdenkmale entdeckt werden. Solche Arbeiten bedürfen nach § 14 Abs. 2 DSchG LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Auskunft ist gemäß § 1 Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154) in der derzeit geltenden Fassung kostenpflichtig. Die Höhe der Kosten und deren gesetzliche Grundlage sind im beigefügten Bescheid ausgewiesen.



Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Doig

Anlage:

- Kostenerhebung und Kostenbescheid

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von: Seifert, Ulrich 11 <useifert@kreis-slk.de>
Gesendet: Mittwoch, 16. April 2025 13:53
An: 'jens.kirste@sv-zvw.de'
Betreff: AW: H/3591/25, AG Bernburg 2 K 15/23 / Bernburg, Goetheweg 16

Sehr geehrter Herr Kirste,

ich habe für Sie recherchiert und dabei folgende Bauakte gefunden:

Baugenehmigungsnummer

Bauvorhaben

188/96

Um-, An- und Ausbau
Mehrfamilienhaus

Sie können diese bei uns einsehen und/oder Vervielfältigungen anfertigen lassen. Auch eigene (kostengünstigere) Fotografien sind möglich. Für die Bearbeitung Ihrer Anliegen werden Gebühren anfallen. Darüber können Sie sich hier informieren: [gebuehrensatzung-kreisarchiv.pdf](#). Falls Sie sich für einen Besuch in der Ascherslebener Unterstraße entscheiden, bitte ich um eine kurze Terminabsprache.

Unsere Sprechzeiten:

Montag 09:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag 09:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag 09:00 bis 16:00 Uhr
Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Seifert
Salzlandkreis
11 FD Zentraler Service

Postanschrift (Briefe):
06400 Bernburg (Saale)

Paketanschrift:
Karlsplatz 37
06406 Bernburg (Saale)

Besucheranschrift:
Unterstraße 80-82
06449 Aschersleben

Tel.: +49 3471 684-1177
Fax: +49 3471 684-561010
E-Mail: useifert@kreis-slk.de
Internet: www.salzlandkreis.de

[Datenschutzerklärung](#)

Auskunft zum/zu den Grundstück/en

Straße	Goetheweg	Gemarkung	Bernburg
Hausnummer	16	Flur/en	55
PLZ/Ort	06406 Bernburg (Saale)	Flurstück/e	100

1. Lage im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes Ja Nein []

Ist der Flächennutzungsplan nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung

Planungsstand	rechtswirksam
ggf. Datum Rechtswirksamkeit	06.09.2007
Art der Darstellung gem. § 1 BauNVO	Wohnbaufläche

2. Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§§ 30, 33 BauGB) Ja [] Nein

Ist der Bebauungsplan nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung

Planbezeichnung	
Planungsstand	
ggf. Datum Rechtswirksamkeit	
maßgebliche Festsetzungen	

3. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

nach § 34 BauGB - Innenbereich	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein []
Lage im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Innenbereichssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung		
nach § 35 BauGB - Außenbereich	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>

4. Lage im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens Ja [] Nein

Verfahrensnummer/-name	
------------------------	--

5. Grundstücke grenzt/en direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an Ja Nein []

6. Beitragspflicht gem. §§ 127 ff. BauGB Ja [] Nein

Maßnahme	
Datum Erhebung / Höhe des Beitrages	

7. Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz Ja [] Nein

Maßnahme	
Datum Bescheid / Höhe des Beitrages	
laufende / geplante Maßnahme	
zu erwartende Beitragspflicht / Höhe	

8. Lage im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung Ja [] Nein

Ist die Stellplatzsatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung

9. Lage im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist die Sanierungssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
Datum (geplanter) Aufhebung		
Erhebung Ausgleichsbetrag / ggf. Höhe		
ggf. Datum Bescheid		
Ausgleichsbetrag bereits abgegolten		
10. Lage innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
11. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist die Erhaltungssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
Bezeichnung		
12. Lage im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist die Gestaltungssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
Bezeichnung		
13. Lage im Natur-, Landschafts- und/oder Wasserschutzgebiet u.dgl.	Ja []	Nein []
Bezeichnung	zust. Salzlandkreis	
14. Lage in einem von Hochwasser gefährdeten Gebiet	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein []
Datum letzte/s Betroffenheit/Ereignis	Überschwemmungsgebiet	
15. Vorhandensein eines Gemeinde-/Stadtentwicklungskonzeptes	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein []
<i>Ist das Konzept nicht im Internet abrufbar, stellen Sie dieses bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
16. Vorhandensein einer kommunalen Wärmeplanung	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist die Planung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
17. Vorhandensein eines Mietspiegels für die Gemeinde/Stadt	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist der Mietspiegel nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
18. Vorhandensein grundstücksbezogener Bauakten	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein []
Maßnahme / Jahr		
Ansprechpartner	Frau Gensch	
Kontaktdaten	03471 659 629 heike.gensch.stadt@bernburg.de	

Bernburg, den 05.05.2025
Ort/Datum

Stadt Bernburg (Saale) Schloßgartenstraße 16 06406 Bernburg (Saale)

Unterschrift/Stempel

10.09.2007
Bernburg (Saale)

gez.: Rieche
für die Stadt Bernburg (Saale)
Rieche
Oberbürgermeister

gez.: Schütze
für die Gemeinde Gröna
Schütze
Bürgermeister

: Schütze
ie Gemeinde Gröna
ütze
ermeister

nd

Träger öffentlicher Belange

: Schütze
ie Gemeinde Gröna
ütze
ermeister

neinderat Gröna am 16.03.2006
3 in der Fassung der Bekannt-

1 BauGB n. F. beschlossen. Die
id die Gemeinde Gröna durch-

: Schütze
ie Gemeinde Gröna
ütze
ermeister

ember 2004 (BGBl. I, S. 2414)
dnung - BauNVO) vom 23. Januar

Planinhalts (Planzeichenverord-

nen Flächennutzungsplans und

21-Gebiet der Stadt Bernburg

h geschützte Biotope nach

, Naturdenkmalen, Geschützten

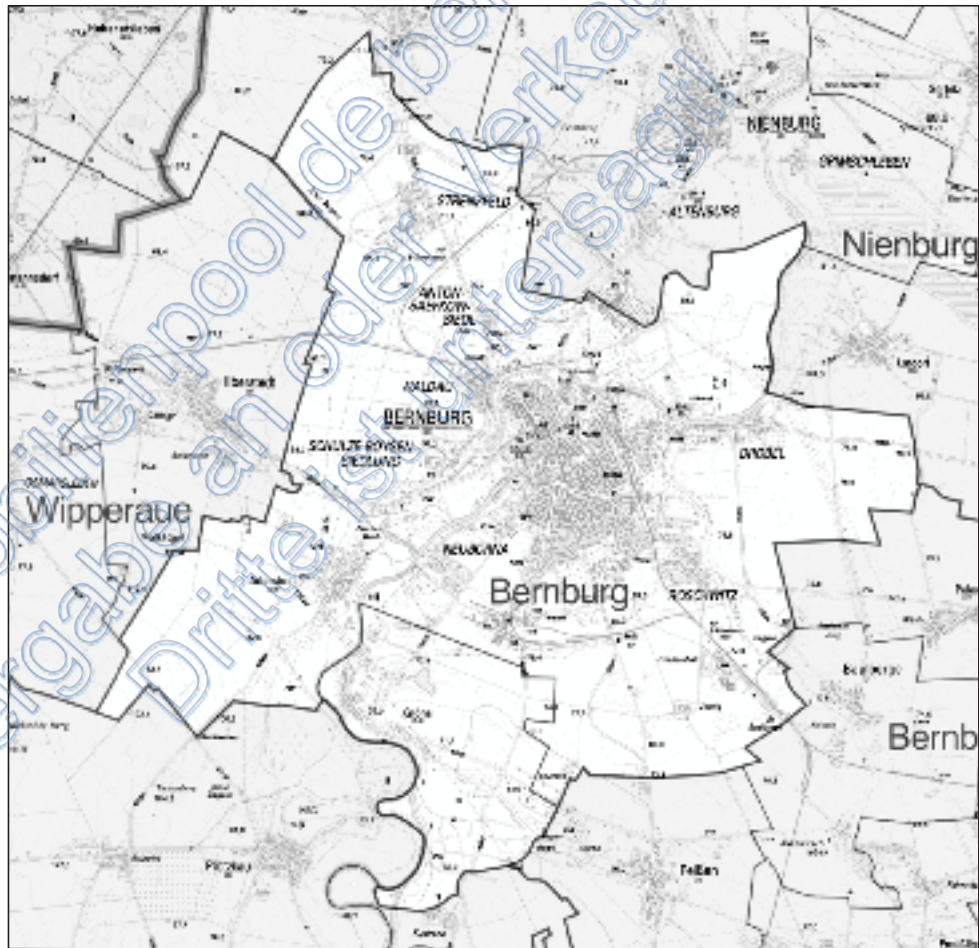
Gemeinsamer Flächennutzungsplan

der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna



Verfahrensstand: Endgültige Fassung

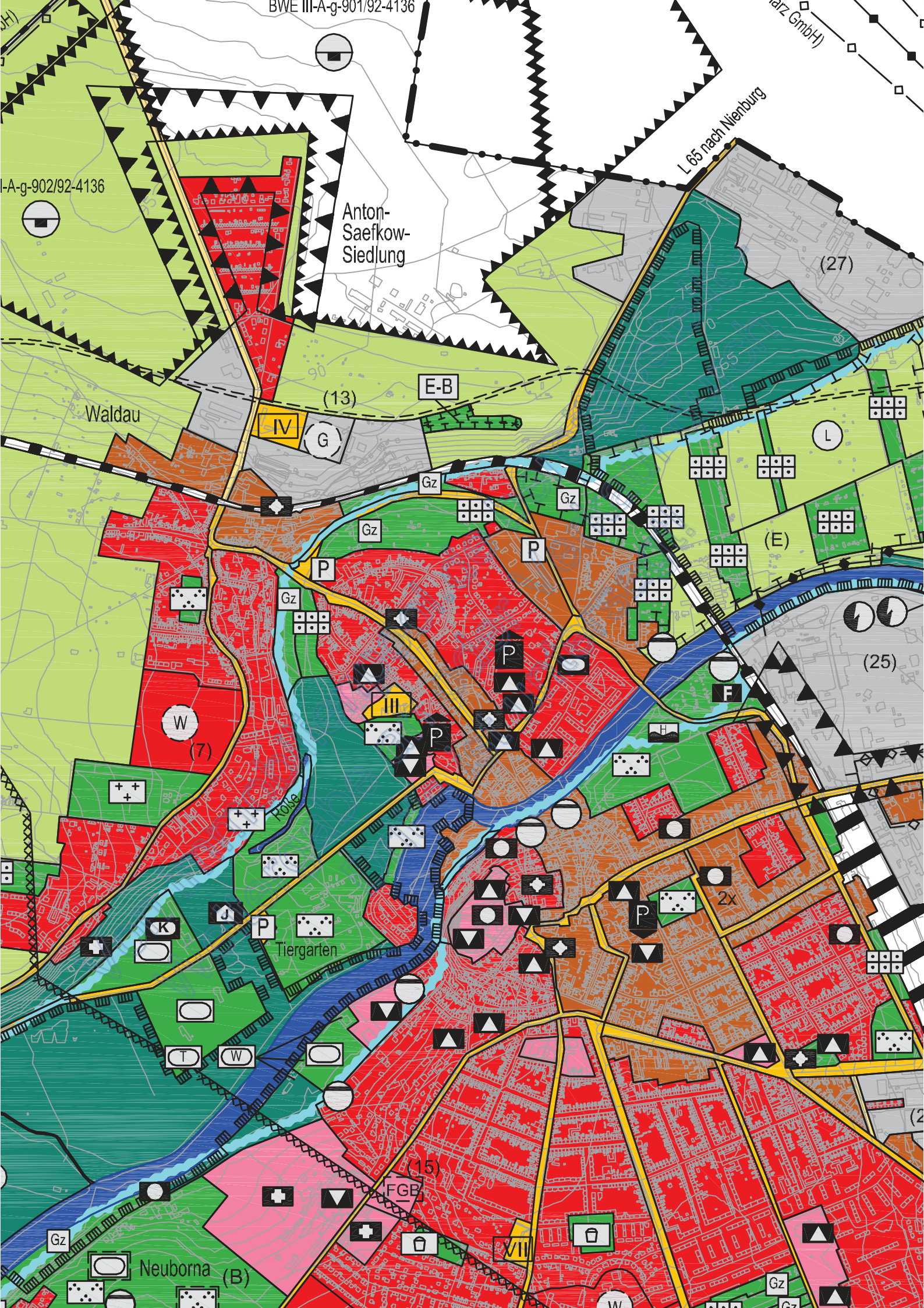
Stand: 26. März 2007



Darstellung auf der Grundlage der Topografischen Karten TK 50V/Bernburg
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt am 25.09.2003
Erlaubnisnummer: LVermGD/482/2003 und LVermGV/034/2003

Planverfasser: Stadt Bernburg (Saale)
Amt für Stadterneuerung und Stadtplanung
Schloßgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
e-Mail: stadtplanung.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471/659626
Fax.: 03471/659445





BWE III-A-g-901/92-4136

A-g-902/92-4136

Anton-Saefkow-Siedlung

L 65 nach Nienburg

Waldau

(13)

E-B

IV

G

Gz

Gz

Gz

P

P

(E)

W (7)

(25)

Tiergarten

K

J

P

T

W

2x

(15)

FGB

VII

Neuborna (B)

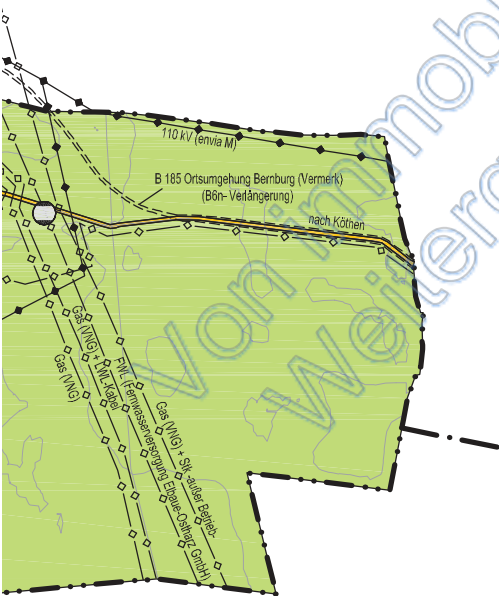
Gz

Gz

W



Gemarkung
Latdorf



nach Poley

Gemarkung
Poley

PLANZEICHENERKLÄRUNG nach der Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Bestand Planung

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) (Numerrierung siehe Begründung)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) (Numerrierung siehe Begründung)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) (Numerrierung siehe Begründung)
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) (Numerrierung und Konkretisierung der Zweckbestimmung siehe Begründung)
- Freizeitnutzung
- Landwirtschaft und Hochschule
- Hochschule
- nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Nutzung von Windenergie mit landwirtschaftlicher Nebennutzung (max. zulässige Gesamthöhe der jeweiligen Windenergieanlage: 135 m nach § 16 Abs. 1 BauNVO)
- Solaranlagen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (s. Karten 4 und 5)
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Jugendherberge
- Kegelsport
- Hallenschwimmbad

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Bundesautobahn (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Straßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- geplante Straßen (§ 5 Abs. 4 BauGB) - Vermerk -
- Bahnanlagen (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Ruhender Verkehr (Parkplatz) (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Ruhender Verkehr (Parkhaus) (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Ruhender Verkehr (Tiefgarage) (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Hubschrauberlandeplatz (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- FlugmodellSPORTplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Radwanderwege (s. Karte 7)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

-
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Abwasser
- Telekommunikation

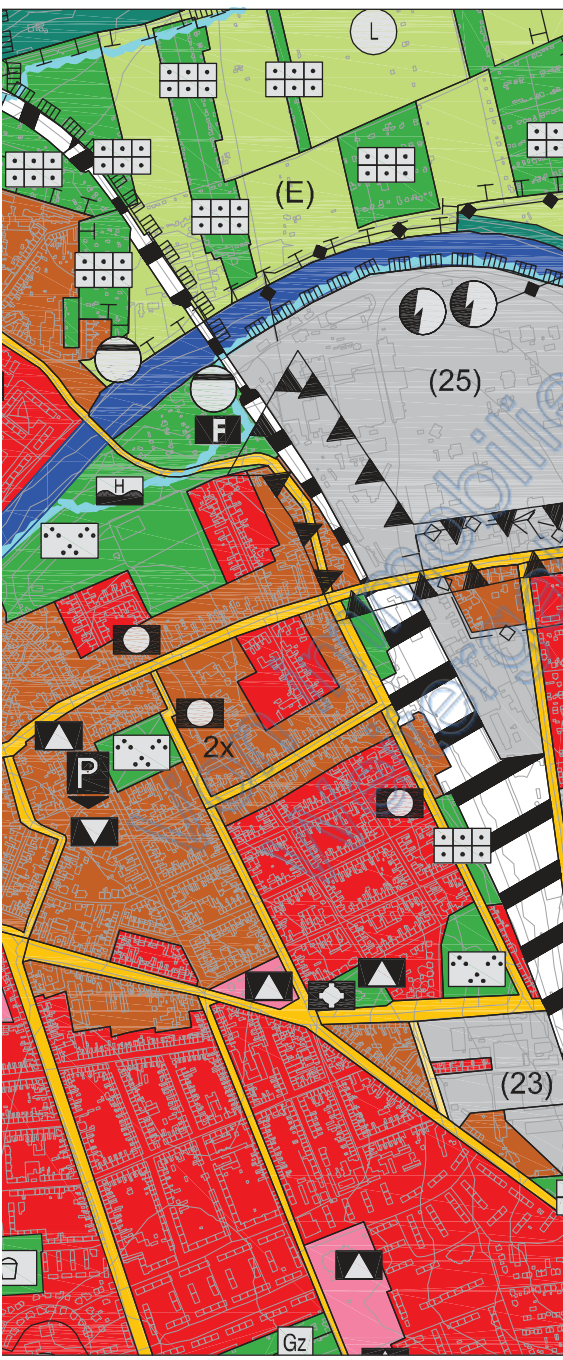
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- oberirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
- unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
- FWL Fernwasserleitung
- LWL-Kabel Lichtwellenleiterkabel
- Stk Steuerkabel



Gemarkung Baalberge

JRG (Auszug)
1 ha



- oberirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
- unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
- FWL Fernwasserleitung
- LWL-Kabel Lichtwellenleiterkabel
- Stk Steuerkabel

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
(Nummerierung siehe Begründung)

- | | | | |
|--|------------------|--|-------------------------|
| | Grünflächen | | Tennisport |
| | Parkanlage | | Wassersport |
| | Dauerkleingarten | | Spielplatz (s. Karte 6) |
| | Sportplatz | | Zeltplatz |
| | Hundesport | | Freibad |
| | Reitsport | | Friedhof |
| | Schießplatz | | Grünzug |

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7, Abs. 4 und Abs. 4a BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (s. auch Karte 8)
z.B. BVE II-A-g-901/92-4136 Nummer der Bergbauberechtigung

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald bzw. Aufforstung

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) (Nummerierung siehe Begründung)
- Fläche für Ersatzmaßnahmen der BAB 14 (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Fläche für Ersatzmaßnahmen der B6n (§ 5 Abs. 4 BauGB) - Vermerk -

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB):

- Naturschutzgebiet - Vermerk - (s. auch Karte 10)
- Landschaftsschutzgebiet
- Flächenhaftes Naturdenkmal (s. Karte 9)
- Naturdenkmal (s. Karten 9 und 10)
- Geschützter Biotop (s. Karte 9)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (s. Karte 10)
- Vorschlagsgebiet nach FFH-Richtlinie (s. Karte 11)
- Besondere Schutzgebiete nach Vogelschutzrichtlinie (s. Karte 11)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 142 und § 172 BauGB)

siehe Karten 1 bis 3

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs.2 Nr.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. (§ 5 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 BauGB)
- - - Gemarkungsgrenzen
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gleichzeitig Gemarkungsgrenze)
- == Richtfunkstrecken (s. Karte 13)
- Altlastverdachtsflächen (s. Karte 12)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030

Oktober 2018

Auftraggeber

Stadt Bernburg (Saale)
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)

Auftragnehmer

Büro Stephan Westermann
Stadt- und Landschaftsplaner

Monika Schulte
Tim Lührmann
Dr. Wolfram Wallraf (Büro Wallraf & Partner)
Stephan Westermann

Elberfelder Straße 31 D-10555 Berlin
FON 030 – 21 89 447 FAX 030 – 23 62 98 70

Hegelstraße 39 D-39104 Magdeburg
FON 0391 – 59 82 209 FAX 0391 – 59 82 100

www.stephan-westermann.de
info@stephan-westermann.de

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1. Leitbilder der Stadtentwicklung 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030 enthält mehr als 30 Ziele der Stadtentwicklung, untersetzt mit über 160 Handlungsfeldern.

Von dieser Vielzahl wichtiger Entwicklungsziele heben sich vier Schwerpunktthemen ab, die die Besonderheiten der Stadt als Begabungen interpretieren und in der Bandbreite integrierter Stadtentwicklungsthemen helfen sollen, Orientierung zu geben und Prioritäten zu setzen.

Die Leitbildvorschläge sind so formuliert, dass sie eine wünschenswerte aber auch erreichbare Realität im Jahr 2030 beschreiben.

Bernburg - Stadt an der Saale: Die Saalequerung ist Ausgangspunkt der Bernburger Stadtgründung und prägt ihre Gestalt. Die Einmaligkeit des Stadtbildes sowie die ortsspezifischen Nutzungsangebote stehen in enger Wechselwirkung mit dem Fluss. Die Kombination aus Stadt am Fluss und Flusslandschaft ist wesentlicher Baustein der Bernburger Identität und Attraktivität.



Untersetzende Ziele und Handlungsfelder in Kapitel 3.2, 4.4, 9.3, 11 und 12.

Hochschulstadt Bernburg: Der Hochschulstandort Bernburg ist wesentlicher Motor der wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung der Stadt. Die eng mit der Stadtgesellschaft verwobenen Hochschulaktivitäten fördern innovative Lösungen für stadtentwicklungspolitische Herausforderungen sowie die internationale Vernetzung der Stadt.



Untersetzende Ziele und Handlungsfelder in Kapitel 4.1, 4.4, 5.3, 6.1, 7.3, 7.4 und 13.1.

Industriestadt Bernburg: Aufbauend auf den Kernen der an lokale Rohstoffvorkommen gebundenen Grundstoffindustrie liegen die Stärken und Potenziale des Standorts in einer gemischten Wirtschaftsstruktur mit einer breit aufgestellten mittelständischen Industrie, die sich durch Stabilität und Krisenresistenz, robuste Beschäftigung und sichere Einkommen auszeichnet. Durch Digitalisierung und Wissenstransfer wachsen Innovationskraft und Wertschöpfung, was die Industriestadt zukunftsfähig macht.



Untersetzende Ziele und Handlungsfelder in Kapitel 4, 5.3, 7.1, sowie 7.3.

Kulturstadt Bernburg: Bernburg (Saale) zeichnet sich durch eine vielfältige und lebendige Kulturlandschaft aus, die alle Bevölkerungsgruppen einbezieht, zu einer hohen Lebensqualität der Stadt beiträgt, Innovation und Kreativität der Stadtgesellschaft fördert und als Standortfaktor wirksam wird. Das Bernburger Schloss - die Krone Anhalts - bildet einen zentralen Bezugspunkt der städtischen Identität, ihr Potenzial wird weiter aktiviert.



Untersetzende Ziele und Handlungsfelder in Kapitel 3.2, 4.4, 5.3, 6.1, 7.2, 7.4, 8, 10 und 13.1.

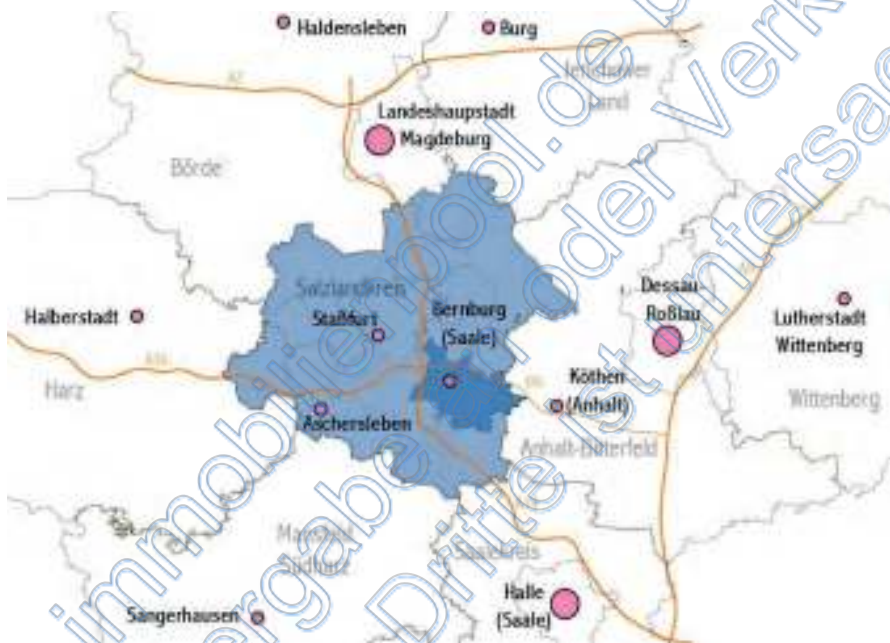
2. Regionales Zentrum Bernburg (Saale)

2.1 Räumliche Einordnung

Die Hochschulstadt Bernburg (Saale) ist seit dem 1. Juli 2007 Kreisstadt des im Zuge der Gemeindegebietsreform neudefinierten Salzlandkreises. Benachbarte Gemeinden sind Ilberstedt im Westen, Nienburg (Saale) im Norden, Köthen im Osten und Könnern im Süden.

Die Einheitsgemeinde Bernburg (Saale) setzt sich aus der Kernstadt mit ihren fünf Stadtteilen Dröbel, Neuborna, Roschwitz, Strenzfeld und Waldau sowie den acht Ortsteilen Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Gröna, Peißen, Poley, Preußnitz und Wohlsdorf zusammen.

Die Stadt liegt zentral zwischen den drei Oberzentren Sachsen-Anhalts: Dessau-Roßlau (41 km), Halle (Saale) (44 km) und Magdeburg (50 km). Alle Oberzentren sind mit dem motorisierten Individualverkehr in weniger als 50 Minuten erreichbar. Bernburg (Saale) selbst ist Mittelzentrum. Die nächstliegenden Mittelzentren sind Staßfurt (19 km), Köthen (22 km) und Aschersleben (25 km).



Salzlandkreis und benachbarte Kreise mit Kreisstädten sowie Lage des Mittelzentrums Bernburg zu den Oberzentren und benachbarten Mittelzentren.

Überregional ist Bernburg (Saale) über die BAB 14 sowie die BAB 36 an das Autobahnnetz angeschlossen. Regional wird die Stadt über die B 6, die B 185 und die L 50 angebunden. An das Schienennetz ist Bernburg (Saale) mit vier stadteigenen Haltepunkten angekoppelt. Es bestehen stündliche Direktverbindungen im Regionalverkehr nach Köthen bzw. Dessau-Roßlau und im Zweistundentakt nach Aschersleben, Magdeburg und Halle (Saale).

2.2 Aussagen der Raumordnung

Bernburg (Saale) liegt, laut landesplanerischer Definition, im ländlichen Raum. Dieser überlagert sich im Stadtgebiet von Bernburg (Saale) mit einem Raum, welcher durch besondere Entwicklungsaufgaben geprägt ist. Die Stadt grenzt raumordnerisch an ein Entwicklungsachsenkreuz von europäischer als auch Bundes- und Landesbedeutung.¹

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 sind Mittelzentren Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind Standorte für höherwertige und spezialisierte Dienstleistungen. Zukünftige Siedlungsentwicklungen sind auf diese Orte zu konzentrieren. Mittelzentren sind Knotenpunkte für Versorgungs- und Arbeitszentren.

Regional konkretisiert werden die Plan- und Ordnungsaussagen des LEP, durch den REP der Planungsgemeinschaft Magdeburg.² Für die Planungsregion wurden drei Leitbilder formuliert:

- I. Wachstum und Innovation: Nachhaltige Entwicklung über Wissenswachstum und Effizienzsteigerung durch die Verknüpfung von Forschung, Lehre und Wirtschaft; Senkung des Flächen- und Ressourcenverbrauchs, Nutzung regenerativer Energien.
- II. Daseinsvorsorge sichern: Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge u.a. durch leistungsfähige Mittelzentren; flexible und familienfreundliche Kinderbetreuung; flexible, mobile Formen der Daseinsvorsorge und E-Government.
- III. Ressourcen schützen, Kulturlandschaften gestalten: vielfältige Fauna und Flora der unterschiedlichen Naturräume der Region bewahren; Schutz der fruchtbaren Böden vor Wind- und Wassererosion; Freiräume und unzerschnittene Landschaften bieten naturnahe Erholung; kommunale und interkommunale Kooperation zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Ziel: Bernburg (Saale) unterstützt aktiv die Ziele der Regionalentwicklung durch eine entsprechende lokale Leitbildformulierung und konkrete Maßnahmen.

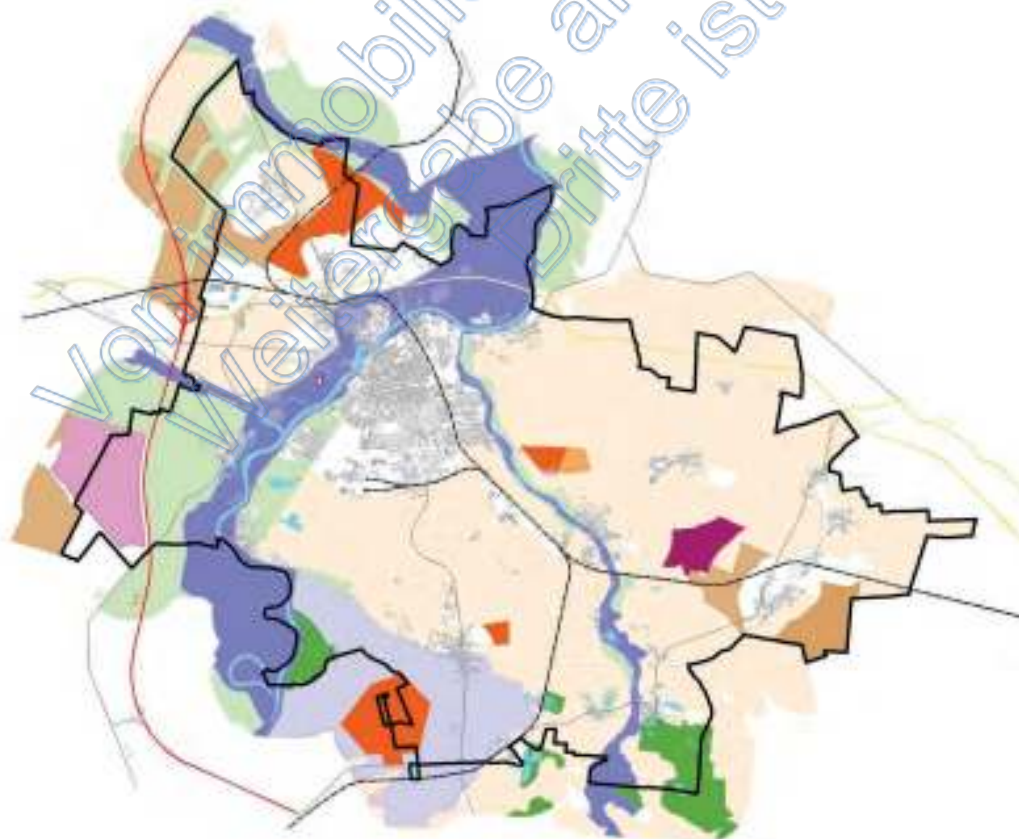
Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bzw. raumbedeutsame Funktionen betreffen das Stadtgebiet von Bernburg (Saale):

- Bernburg (Saale) ist Bestandteil der Entwicklungsachsen Magdeburg-Haldensleben (-Wolfsburg) und (Hannover)-Aschersleben-Bernburg-Dessau-Roßlau (Cottbus). Eine abgestimmte und bedarfsgerechte Entwicklung dieser Achsen ist von überregionalem Interesse.
- Zur wirtschaftlichen Stärkung der Region und Entlastung der zentralen Orte sind die B 185, die L 50, die L 65, die L 146 sowie die K 1374 zu optimieren bzw. zu erhalten.
- Bernburg (Saale) ist ÖPNV-Schnittstelle der Region Magdeburg. Durch Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger sind intermodale Verkehre zu schaffen.

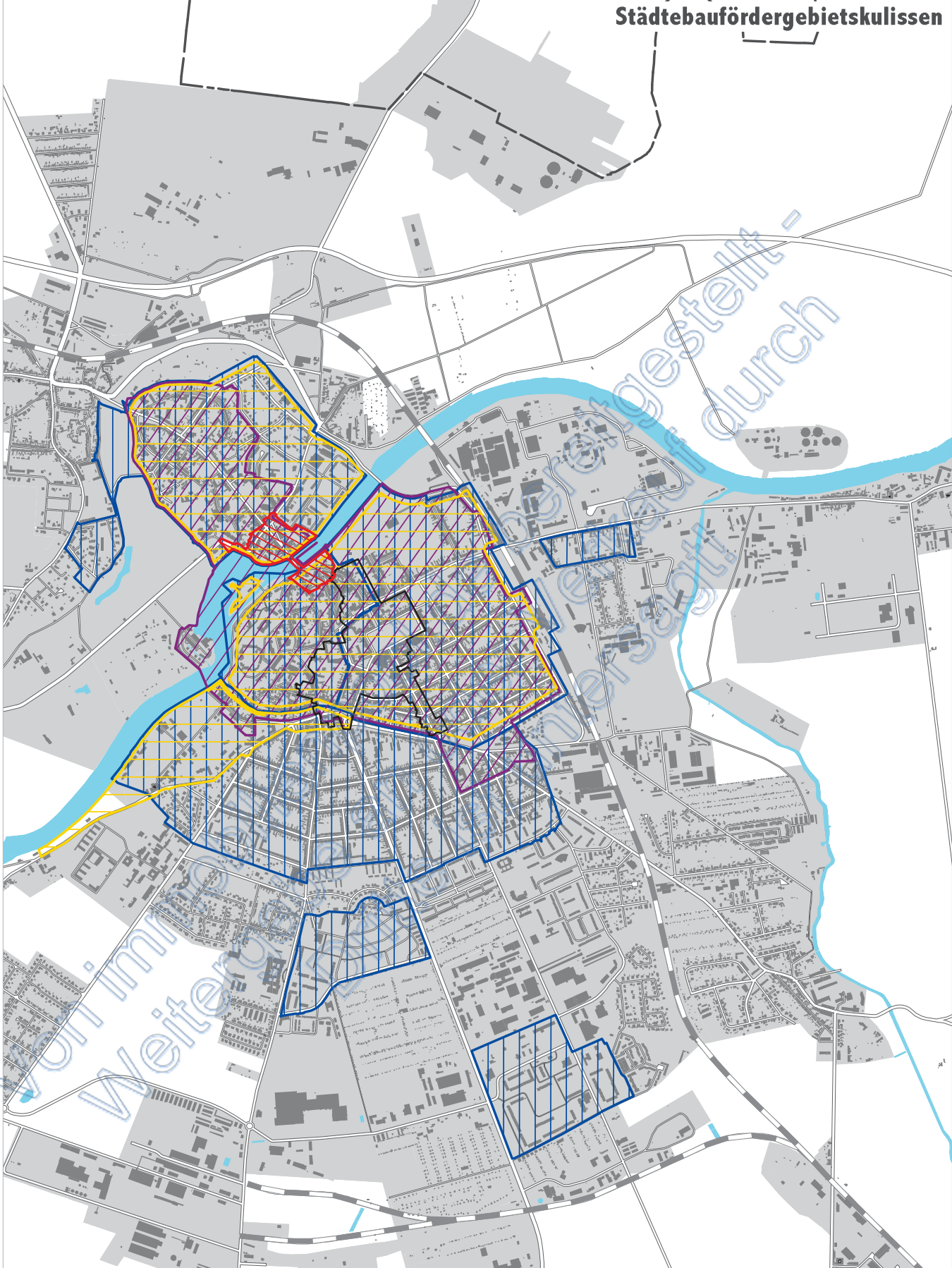
¹ LEP-LSA 2010, Beikarte











² Der letzte bisher beschlossene „Regionale Entwicklungsplan Magdeburg“ stammt von 2006. Im Sommer 2016 wurde ein erster Entwurf der Fortschreibung zur Diskussion gestellt: „Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg – 1. Entwurf“, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Magdeburg Juni 2016. Auf diesen beziehen sich die folgenden Aussagen.

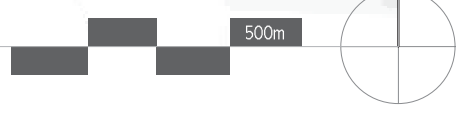
- Die Eisenbahnverbindung Magdeburg-Bernburg-Jena/Erfurt ist für den Personen- und Güterverkehr auszubauen. Der landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandort ist an das nationale Schienennetz anzubinden. Die Verbindung Magdeburg-Schönebeck-Bernburg ist zu einer umsteigefreien Verbindung auszubauen. Die Güterverkehrsstelle Bernburg (Saale) ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.
- Bernburg (Saale) ist als landesbedeutsamer Gewerbestandort weiterzuentwickeln. Durch ein gezieltes Flächenmanagement sind bislang ungenutzte Potentiale abzuschöpfen.
- Der ländliche Raum um Bernburg (Saale) weist günstige Bedingungen für die Landwirtschaft auf.
- Weiterhin charakterisiert er sich durch kleinteilige aber qualitative Potentiale für den Tourismus. Als Bestandteil des Blauen Bandes ist Bernburg (Saale) Standort für Wassersport und Wassertourismus. Der Tiergarten hat regionale Bedeutung.
- Am bzw. zum Hochschulstandort Bernburg-Strenzfeld ist die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft zu fördern. Ziel ist die Erhöhung der Markttransparenz und die Schaffung von positiven Beschäftigungseffekten. Als Bestandteil der Hochschule Anhalt ist der Standort Bernburg (Saale) bedarfsgerecht auszubauen.
- Durch das Schloss und den Reichtum an historischer Bausubstanz ist Bernburg (Saale) bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege. Die Stadt hat eine besonders identitätsstiftende Funktion in der Region.
- Bernburg (Saale) ist regionalbedeutsamer Standort für die Abfallbeseitigung (Müllverbrennungsanlage/Ersatzbrennstoffkraftwerke, Untertageversatz Bernburg).



Städtebaufördergebietskulissen



- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
|  Stadumbau |  Aktive Stadt- & Ortsteilzentren |  Stadt-sanierung |  Gewässer |  Stadtgrenze |
|  Soziale Stadt |  Städtebaulicher Denkmalschutz |  Gebäude |  Siedlungsfläche |  Bahnanlage / Straßennetz |



ansbaus und des barocken Zwischenbaus, die Entwässerung des Schlosshofes mit anschließender Oberflächengestaltung.

- Sanierung eines weiteren Teilabschnittes der Schlossgartenstraße.
- Die Qualifizierung der öffentlichen Räume in den Bereichen des Stadtumbaugebiets, in denen weiterhin überdurchschnittlicher Leerstand von Gebäuden zu verzeichnen ist.

Stadtumbaugebiet Talstadt



Das Stadtumbaugebiet Talstadt umfasst, nach einer Erweiterung im Jahr 2010 um den Waldauer Anger und den jüdischen Friedhof, 47 ha. Ziele und Handlungsschwerpunkte der seit 2002 laufenden Maßnahmen¹¹⁹ sind:

Programatische Ziele und Handlungsschwerpunkte zur Gebietsentwicklung

- Sicherung von stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden,
- Stärkung und Entwicklung der Lehrinrichtungen, An-Institute sowie der sonstigen Infrastruktur für Einrichtungen der Hochschule Anhalt,
- Stärkung der Breiten Straße im Sinne einer besseren Nahversorgung,
- Gestaltung und Entwicklung des jüdischen Friedhofs.

Folgende zentralen Maßnahmen der Gebietsentwicklung wurden im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau bisher umgesetzt bzw. sind in Umsetzung:

Sachstand, erreichte Zielumsetzung

- Neugestaltung des Platzes an der Marienkirche,
- Erneuerungsmaßnahmen (Umfassungsmauer) im Kurpark,
- Sicherung der Baudenkmale Nicolaistraße 18 und erste Bauabschnitte zum Erhalt der Objekte Breite Straße 58, Markt 28 und Nienburger Straße 19.
- Maßnahmen zur Instandsetzung und Gestaltung des jüdischen Friedhofs, wie der Umbau der Feierhalle zu einer Gedenkstätte und die Sanierung der Umfassungsmauer,
- Rückbau der Sekundarschule „Talstadt“.

Insgesamt ermöglichte das Programm in der Talstadt bisher Investitionen in Höhe von 1,8 Mio €. Trotz eines Einwohnerrückgangs um 8 % innerhalb der letzten zehn Jahre gelang es den Wohnungsleerstand gegenüber dem Jahr 2000 zu halbieren. 2017 wurden 140 nicht genutzte Wohnungen registriert, im Jahr 2000 waren es noch 279¹²⁰.

¹¹⁹ „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Fortsetzung der Gesamtmaßnahme des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne 2014 bis 2020 für das Gebiet Talstadt und Bergstadt mit Schloss“. SALEG, Magdeburg 2013.

¹²⁰ Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2001.

Aktuelle und zukünftige Maßnahmen

Handlungsfelder:

- Der Stadtbau in der Talstadt dient auch zukünftig vorrangig der Sicherung und, soweit wie möglich, der Aufwertung stadtbildprägender Altbauten. Dazu zählen die Objekte Breite Straße 24-25 und Nienburger Straße 4 sowie die nächsten Bauabschnitte zur Sicherung der Baudenkmäler Markt 28, Nienburger Straße 19, Markt 12/13, Regierungsgasse 1 und 2 sowie Breite Straße 58.
- Die Stadt Bernburg (Saale) strebt die Erweiterung des Stadtbaugebietes Talstadt um den zentralen Bereich des angrenzenden Stadtteils Waldau an, bisher klassifiziert als umzustrukturierendes Gebiet ohne Priorität. Mit Hilfe des Programms wurde bereits eine Variantenuntersuchung für die Ruine der Waldauer Kirche finanziert. Daraus resultierende bauliche Maßnahmen, aber auch die Qualifizierung des öffentlichen Raums und der Fußwegeverbindungen in Waldau sind akut anstehende Bedarfe zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Stadtteils.
- Die Stadt Bernburg (Saale) prüft mögliche Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen im Wohngebiet Nienburger Tor.

Stadtbaugebiet östliche Stadterweiterung / Stadterweiterung ab 1870

Programmatische Ziele und Handlungsschwerpunkte zur Gebietsentwicklung



Die Ziele und Strategien zur Entwicklung der östlichen Stadterweiterung sind im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2013 beschrieben.¹²¹ Fortschreibungsbedarf besteht aktuell nicht.

In dem 90 ha großen Stadtbaugebiet steht die Anpassung und Aufwertung der Infrastruktur an die Anforderungen des demografischen Wandels im Mittelpunkt. Handlungsfelder der seit 2010 laufenden Maßnahme sind:

- Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs Karlsplatz und Lindenstraße durch die Aktivierung leer stehender Wohn- und Geschäftsgebäude;
- Stärkung der Stadtkante an der Annenstraße-Bahnhofstraße, Parkstraße, Clara-Zetkin-Platz, Roschwitzer Straße;
- Verbesserung des Stellplatzangebotes und der Verkehrserschließung des Hauptgeschäftsbereiches;
- Instandsetzung und barrierefreie Gestaltung der Gehwege;
- Entwicklung des Stadtparks „Alte Bibel“ und Gestaltung des Uferbereichs.

¹²¹ „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Fortsetzung der Gesamtmaßnahme des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne 2014 bis 2020 für das Gebiet Talstadt und Bergstadt mit Schloss“. SALEG, Magdeburg 2013.

Soziale Stadt Gesamtmaßnahme „ZukunftsBildung“



Das Fördergebiet für das Programm „Soziale Stadt“ fasst die Stadtbaugebiete Talstadt, Bergstadt und Stadterweiterung ab 1870 mit einer Gesamtfläche von 161 ha zusammen. Diese 2007 festgesetzte Gebietskulissenüberlagerung entspricht dem im Stadtentwicklungskonzept von 2009 definierten Ziel der räumlichen Konzentration auf die historische Innenstadt. 2017 wurde das Fördergebiet

per Ratsbeschluss um 26 ha erweitert, um einen Bereich zwischen der Dr.-John-Rittmeister-Straße und der Saale.

Programmatische Ziele und Handlungsschwerpunkte zur Gebietsentwicklung

Bernburg (Saale) geht davon aus, dass der laufende Strukturwandel nur erfolgreich gestaltet werden kann, wenn eine kreative Stadtkultur und ein gesellschaftliches Klima des Lernens und Experimentierens bestehen. Räumlich soll die Schlossstraße eine Achse der Kultur und Bildung sein und in deren Umfeld die weiterhin zahlreichen baulichen Mängel und funktionalen Missstände abgebaut werden. Die Inhalte sind im wesentlichen Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes von 2009.

Sachstand, erreichte Zielumsetzung

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme ‚ZukunftsBildung‘ wurden mit Hilfe des Förderprogramms bislang 3,5 Mio. € investiert. Das Schlüsselprojekt der Gesamtmaßnahme war die Realisierung der Ganztagssekundarschule, des „Campus Technicus“. Darüber hinaus wurde die Musikschule modernisiert, das Osttorhaus im Schloss für die Museumspädagogik entwickelt und der Karlsplatz gestaltet. Auch der Neubau Krumbholzstraße 1a konnte mit Hilfe des Programms errichtet werden.

Aktuelle und zukünftige Maßnahmen

Handlungsfeld: Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme ‚ZukunftsBildung‘ bis zum Jahr 2030 sind weitere Projekte zum Ausbau des Netzes der innerstädtischen Lernorte und der Entwicklung eines entsprechenden Umfeldes geplant.

Aktuell läuft im Rahmen der Gesamtmaßnahme die Neugestaltung des Stadtparks ‚Alte Bibel‘. Weiter vorgesehen ist die:

- Gestaltung der Töpferwiese als Baustein der touristischen Qualifizierung der Uferbereiche der Saale. Ein Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung;
- Aufwertung der Kitas „Villa Kunterbunt“ und „Nesthäkchen“ sowie der Grundschule „Johann-Wolfgang von Goethe“;
- Unterstützung von Projekten der Stiftung evangelische Jugendhilfe zur Erwachsenenbildung und –beratung sowie der Freien Sekundarschule Bernburg;
- Wohnumfeldaufwertung Wasserturmstr., Rittmeisterstr., Rosenstr., Brunnenst., Johannisstr, der Friedensallee sowie des Rheineplatzes.
- Realisierung der ‚RendezvousHaltestelle‘ am Karlsplatz (s. Kapitel Mobilität);
- Innensanierung des Kurhauses einschließlich Brandschutz und Sanitär sowie Licht- und Tontechnik mit dem Ziel des Erhalts als 2. Spielstätte des Theaters.
- Sanierung von Wegen im Bereich des Schlosshangs.
- Schul- und Sportflächengestaltung der Grundschule Franz-Mehring sowie Erneuerung der Umfassungsmauer.
- Ausbau des Objektes Friedrichstraße 27 als Sitz der Kulturstiftung Bernburg.

Handlungsfeld: Die Erweiterung der Fördergebietskulisse sowie die Definition neuer Maßnahmen zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme soll, als Teilfortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts von 2009, in einem Handlungskonzept Soziale Stadt neu zusammengeführt werden.

Konzeptioneller Fortschreibungsbedarf

Fokus Saale – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Das gut 6 ha große Fördergebiet umfasst die Stadtquartiere am historischen Saaleübergang zwischen der Krumbholzstraße und dem Saalplatz.

In dem seit 2008 festgelegten Fördergebiet bestanden auch nach 15 Jahren Stadtsanierung erhebliche funktionale und gestalterische Missstände. Ziel der Gesamtmaßnahme¹²⁶ ist die Revitalisierung des zentralen

Programmathe Ziele und Handlungsschwerpunkte zur Gebietsentwicklung

Gebietes durch mehr Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit des historischen Hauptgeschäftsbereichs und einer Stärkung des Wohnumfeldes. Als Leitgedanke zur Entwicklung des Gebietes wurde „Wohnen und Arbeiten, Feiern und Erholen an der Saale“ formuliert. Das Handlungskonzept Fokus Saale bildet weiter den strategischen Rahmen der Gebietsentwicklung. Fortschreibungsbedarf besteht derzeit nicht.

Im Rahmen der Maßnahme konnte die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH wesentliche, stadtbildprägende Gebäude temporär oder dauerhaft übernehmen und sichern bzw. einer Sanierung zuführen. Dazu zählen größere Geschäftshäuser an der Krumbolzstraße und dem Saalplatz, im Kugelweg und am Markt. Die Regenerierung des Saalplatzes als Gelenk zwischen Talstadt und Bergstadt ist als das zentrale Vorhaben der Gesamtmaßnahme weitgehend umgesetzt.

Sachstand, erreichte Zielumsetzung

Auch die saalenahen Freiräume sowie der Straßenzüge Wachgasse und Fährgasse konnten saniert werden. Mit Hilfe des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren konnten bisher Gesamtinvestitionen von über 9 Mio. € in das zentrale Quartier gelenkt werden.

Handlungsfeld: Im Rahmen der Gesamtmaßnahme Fokus Saale zur Revitalisierung dieses zentralen Gebietes steht die Sicherung und Reaktivierung der Altbausubstanz mit strategischer Bedeutung weiter auf der Agenda.

Aktuelle und zukünftige Maßnahmen

Dazu zählen:

- die Sanierung/Instandsetzung Markt 12/13 und Abbruch der Anbauten,
- der 2. Bauabschnitt der Instandsetzung und Modernisierung des Markt 28,
- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Freiflächengestaltungen im Komplex Große Einsiedelgasse / Kugelweg / Freiheit,
- die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes Wilhelmstraße 1b,
- Rückbau des Gebäudes Fährgasse 15,
- Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes Wachgasse 4, Abriss des Nebengebäudes Wachgasse 3,

¹²⁶ „Fokus Saale - Integriertes Handlungskonzept 2011“, SALEG, Magdeburg 2011.

Salzlandkreis

Der Landrat



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Sachverständigenbüro Hörrmann
Herrn Dipl.-Ing. Roy La Salvia
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Ihr Zeichen: H/3591/25
Ihre Nachricht vom: 16.04.2025
Unser Zeichen: 70-32.34.22/2025-119
Unsere Nachricht vom:

Name: Herr Armes
Organisationseinheit: 42 FD Klima-, Umwelt- und Naturschutz
Ort: Aschersleben
Straße, Zimmer: Ermslebener Str. 77, Zi. 513
Telefon/Fax: +49 3471 684-1914 / -551890
E-Mail: rames@kreis-slk.de

Datum: 29.04.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster Grundstück in 06406 Bernburg (Saale), Goetheweg 16 Gemarkung Bernburg, Flur 55, Flurstück 100

Sehr geehrter Herr La Salvia,

mit Bezug auf Ihre Anfrage vom 16.04.2025 teile ich Ihnen mit, dass für das Grundstück in 06406 Bernburg (Saale), Goetheweg 16, Gemarkung Bernburg, Flur 55, Flurstück 100 keine Eintragungen gemäß § 2 Abs. 3 bis 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), im Altlastenkataster des Salzlandkreises vorhanden sind.

Sie erhalten die Genehmigung, die Auskunft in anonymisierter Form Ihrem Gutachten beizufügen.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Der Kostenfestsetzungsbescheid geht Ihnen gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Armes



Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
An der Fliederwegkaserne 13 • 06130 Halle (Saale)

Sachverständigenbüro Hörrmann
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

**Zwangsversteigerung Grundstück Bernburg, Goetheweg 16;
Gemarkung Bernburg Flur 55 Flurstück 100**

Ihr Zeichen: H/3591/25

Sehr geehrter Herr Kirste,

mit Schreiben vom 16.04.2025 haben Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) bezüglich des o.g. Flurstücks um eine Stellungnahme.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche bergbauliche / geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Bergbau und Geologie kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Das Grundstück liegt nicht im Bereich bergbaulicher Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für das Grundstück nicht vor.

Bearbeiter: Herr Thurm (Tel.: 0345 13197-275)

16.05.2025

32-34290-1430/249/15470/2025

Tim Kirchhoff

Durchwahl +49 345 13197-438
stellungnahmen.lagb@sachsen-anhalt.de

An der Fliederwegkaserne 13
06130 Halle (Saale)

Telefon (0345) 13197 - 0
Telefax (0345) 13197 - 190

<https://lagb.sachsen-anhalt.de>
poststelle.lagb@sachsen-anhalt.de

Geologie

Ingenieurgeologie

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des o.g. Grundstückes wird auch aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteines (Röt) gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Sulfatgesteine) aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung durch Subrosion vor.

Die Sulfatgesteine (Anhydrit- bzw. Gipssteine) können natürlichen aber auch anthropogen aktivierten Auslaugungs- (= Karst- bzw. Subrosions-) Prozessen mit der Folge der Hohlraumbildung unterliegen. In Abhängigkeit von den gebirgsmechanischen Eigenschaften der Deckschichten können die Karsthohlräume zur Geländeoberfläche durchbrechen und als bruchartige oder bruchlose Geländedeformierungen (Erdfälle, Senkungen) in Erscheinung treten.

Bisher sind uns aus dem in Rede stehenden Gebiet keine Folgewirkungen des Karstes bekannt geworden. Eine Gefährdung wird hier als sehr gering eingeschätzt.

Bearbeiterin: Frau Sänger (Tel.: 0345 13197-354)

Hinweis (nur relevant, wenn angekreuzt)

- Diese Stellungnahme ist eine kostenpflichtige Amtshandlung, für die nach dem Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) i. V. m. mit der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) Kosten in Höhe von 70,50 € erhoben werden. Hierzu ergeht ein gesonderter Bescheid.

Diese Stellungnahme wird aufgrund der elektronischen Vorgangsbearbeitung im LAGB ausschließlich in digitaler Form versendet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kirchhoff



Stadtwerke Bernburg GmbH, 06391 Bernburg (Saale), Postfach 1165

Sachverständigenbüro Hörrmann
Herrn Kirste
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Ihr Zeichen	H/3591/25
Ihre Nachricht vom	19.06.2025
Unser Zeichen	St 38/25
Ansprechpartner	Herr Uhlenhaut
Telefon	03471/377760
Datum	02.07.2025

**H/3591/25, AG Bernburg 2 K 15/23, Goetheweg 16 in Bernburg (Saale)
Auskunft f. d. Erstattung eines Verkehrswertgutachtens**

Sehr geehrter Herr Kirste,

anliegend senden wir Ihnen einen Lageplan mit unserem Leitungsbestand im Bereich des Goethewegs 16 in Bernburg (Saale).

Das Wohnhaus besitzt einen Elektro-Hausanschluss unbekanntes Alters mit bis zu 30 kW elektrischer Leistung und einen Gas-Hausanschluss mit bis zu 250 kW Leistung aus dem Jahr 1992.

Mittelfristig sind für die Anschlüsse keine Beiträge zu erwarten.

Wir weisen darauf hin, dass die Angaben zu unserem Leitungsbestand nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage unserer Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Bernburg GmbH

Gerstenberger
Geschäftsführer

N. A. U.

i. A. Uhlenhaut
Sachbearbeiter
Planung & Dokumentation

Anlagen

Hausanschrift:
Mühlstraße 14
06406 Bernburg (Saale)

Tel.: 03471 - 37 77 31
Fax: 03471 - 37 77 70

Bankverbindung:
IBAN: DE70 8005 5500 0350 0112 57
BIC-Code: NOLADE21SES

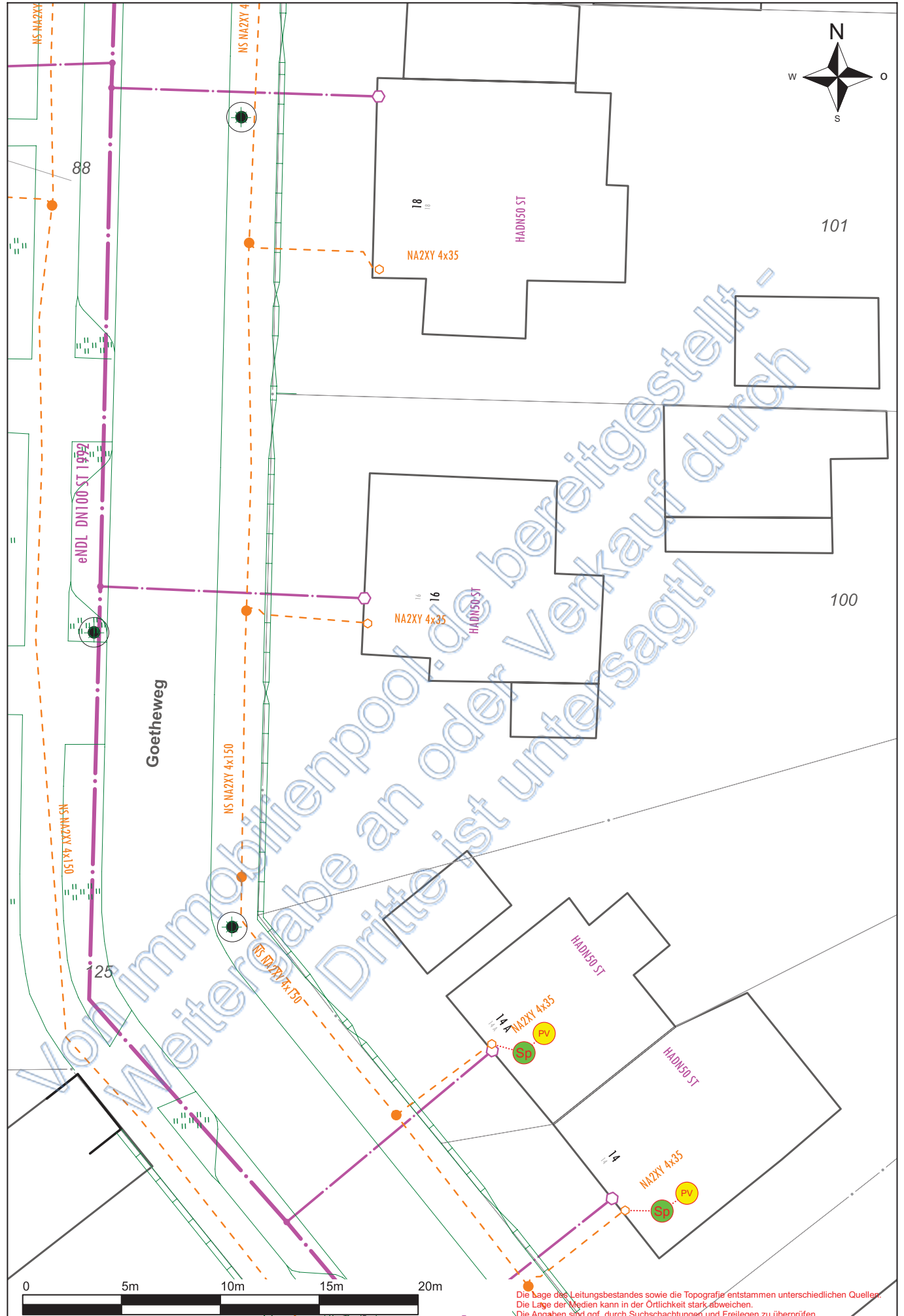
Geschäftsführung:
M.Eng. Denny Gerstenberger
Dipl.-Ing. Wolf-Dietrich Hanzlik
Aufsichtsratsvorsitzender: Stefan Ruland

Postanschrift:
Postfach 1165
06391 Bernburg (Saale)

E-Mail: info@stadtwerke-bernborg.de
Internet: www.stadtwerke-bernborg.de

Amtsgericht: Stendal HRB 11008
USt-Nr.: 116/144/50039 USt-IdNr.: DE139885112
Gläubiger-ID: DE91SWB00000640083





Die Lage des Leitungsbestandes sowie die Topografie entstammen unterschiedlichen Quellen.
Die Lage der Medien kann in der Örtlichkeit stark abweichen.
Die Angaben sind ggf. durch Suchschachtungen und Freilegen zu überprüfen.

St 38/25, 2 K 15/23, Goetheweg 16 in Bernburg (Saale),
Medien der Stadtwerke Bernburg GmbH

Stadtwerke Bernburg GmbH
Mühlstraße 14
06406 Bernburg



Maßstab: 1:250 Datum: 02.07.2025 Bearbeiter: Herr Uhlenhaut

Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen"

Der Verbandsgeschäftsführer



Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen", PF 1353, 06393 Bernburg (Saale)

Sachverständigenbüro Hörmann
Lindenstr. 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Kontakt:
Frau Hennecke
Tel.: 03471 3757-602
Silke.ratsch@wzvsfz.de

Ihr Zeichen
H/3591/25

Bernburg (Saale), 20.06.2025

Leitungsauskunft 2025_43

Vorhaben: Auskünfte für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

Mein Zeichen: H/3591/25

Grundstück: Gemarkung Bernburg, Flur 55, Flurstück 100-Goetheweg 16

Sehr geehrter Herr Kirste,

bezüglich Ihres o. g. Schreibens teile ich folgendes mit:

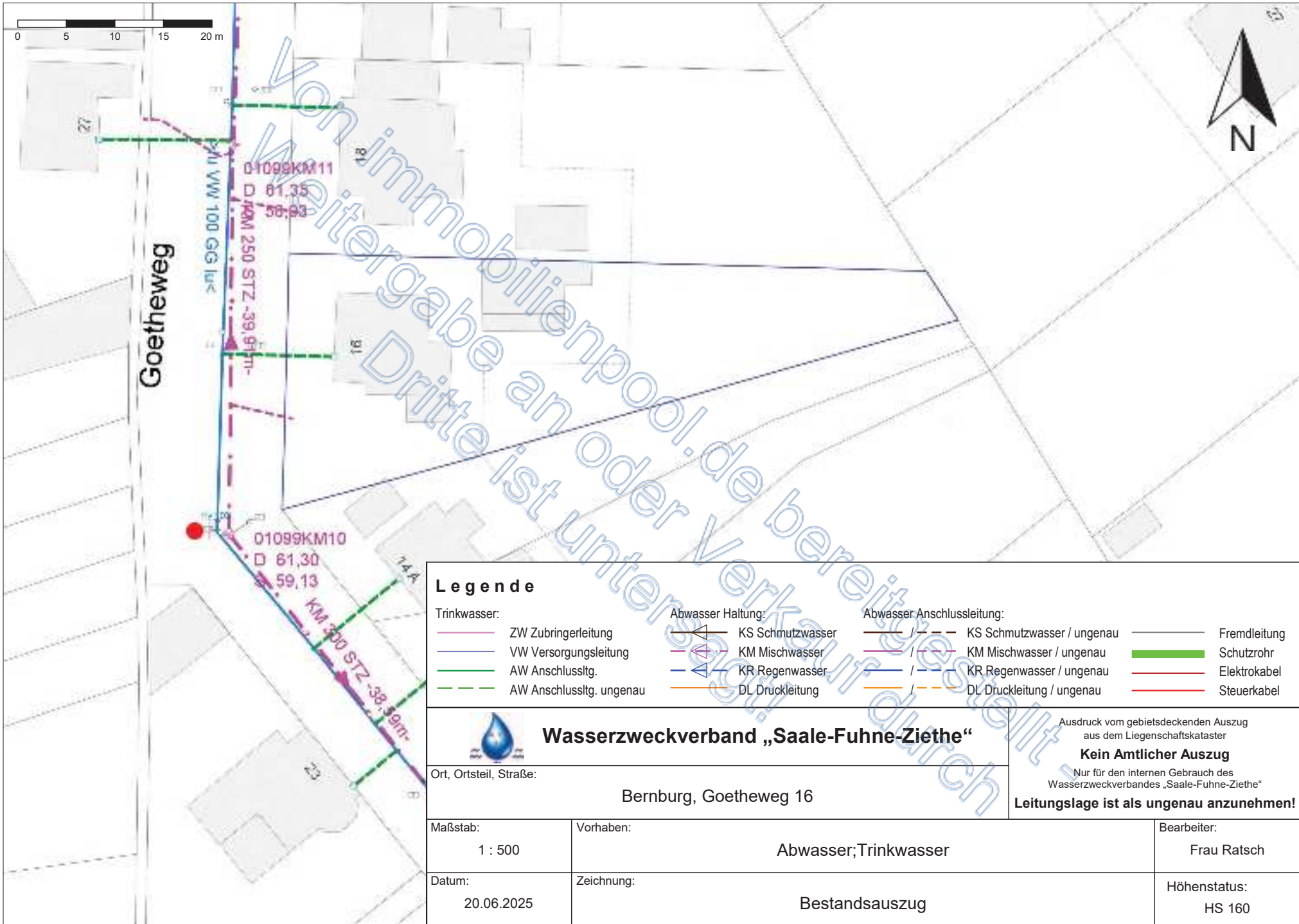
Das betreffende Grundstück verfügt über einen Mischwasseranschluss und einen Trinkwasseranschluss (siehe Anlage – Auszug Bestandsplan). Der Herstellungsbeitrag bzgl. Schmutzwasserbeseitigung ist festgesetzt. Mittelfristig sind keine Beiträge zu erwarten.

Ich hoffe, mit diesen Angaben gedient zu haben.
Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

S. Ratsch
Abteilung Technik

Anlage:
Bestandsauszug



Legende

Trinkwasser:	Abwasser Haltung:	Abwasser Anschlussleitung:	
ZW Zubringerleitung	KS Schmutzwasser	KS Schmutzwasser / ungenau	Fremdleitung
VW Versorgungsleitung	KM Mischwasser	KM Mischwasser / ungenau	Schutzrohr
AW Anschlussltg.	KR Regenwasser	KR Regenwasser / ungenau	Elektrokabel
AW Anschlussltg. ungenau	DL Druckleitung	DL Druckleitung / ungenau	Steuerkabel



Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“

Ausdruck vom gebietsdeckenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Kein Amtlicher Auszug

Nur für den internen Gebrauch des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“

Leitungslage ist als ungenau anzunehmen!

Ort, Ortsteil, Straße:

Bernburg, Gotheweg 16

Maßstab:

1 : 500

Vorhaben:

Abwasser;Trinkwasser

Bearbeiter:

Frau Ratsch

Datum:

20.06.2025

Zeichnung:

Bestandsauszug

Höhenstatus:

HS 160



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

Flurstück: 100
Flur: 55
Gemarkung: Bernburg

Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
Kreis: Salzlandkreis

Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am 02.09.2025

5742962



5742450

Maßstab: 1:2.500 0 25 50 75 Meter

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).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) für einen Bodenrichtwertstichtag bis 31.12.2020 und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) für einen Bodenrichtwertstichtag ab 01.01.2022 ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgaberechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.

35 B WA EFH o II f650	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="width: 25%;">Bodenrichtwert</td> <td style="width: 25%;">Entwicklungs-zustand</td> <td style="width: 25%;">Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz</td> <td style="width: 25%;">Beitrags-situation</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">35 B</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">WA EFH o II f650</td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation	35 B				WA EFH o II f650			
Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation										
35 B													
WA EFH o II f650													
	<table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Art der Nutzung</th> <th style="width: 10%;">Ergänzung zur Art der Nutzung</th> <th style="width: 10%;">Bauweise</th> <th style="width: 10%;">Geschoss-zahl</th> <th style="width: 10%;">Wert-relevante Geschoss-flächenzahl</th> <th style="width: 10%;">Grund-flächen-zahl</th> <th style="width: 10%;">Bau-massen-zahl</th> <th style="width: 10%;">Grund-stückstiefe</th> <th style="width: 10%;">Grund-stücks-breite</th> <th style="width: 10%;">Grund-stücks-fläche</th> <th style="width: 10%;">weitere Merkmale</th> </tr> </thead> </table>	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale			

<p style="text-align: center;">Bodenrichtwert</p> <p>... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</p> <p style="text-align: center;">Entwicklungszustand</p> <p>B baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland</p> <p style="text-align: center;">Art der Nutzung</p> <p>W Wohnbaufläche WS Kleinsiedlungsgebiet WR reines Wohngebiet WA allgemeines Wohngebiet WB besonderes Wohngebiet M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) MD Dorfgebiet MDW Dörfliches Wohngebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet MU Urbanes Gebiet G gewerbliche Baufläche GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet S Sonderbaufläche SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) GB Baufläche für Gemeinbedarf</p> <p style="text-align: center;">Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</p> <p>SU sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung SB sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EU entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EB entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p style="text-align: center;">Schlüssel-zahl</p> <p>keine 1 beitragsfrei Angabe ebf 2 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht ebpf 3 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht</p>	<p style="text-align: center;">Ergänzung zur Art der Nutzung</p> <p>EFH Ein- und Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser SOW Sozialer Mietwohnungsbau GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig) WGH Wohn- und Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser BH Bürohäuser PL Produktion und Logistik WO Wochenendhäuser GD Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe FEH Ferienhäuser FZT Freizeit und Touristik LAD Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art BI Bildungseinrichtungen MED Gesundheitseinrichtungen HAF Hafen GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser MIL Militär LP landwirtschaftliche Produktion ASB Bebaute Flächen im Außenbereich EE Bauflächen für Energieerzeugung</p> <p style="text-align: center;">Bauweise oder Anbauart</p> <p>o offene Bauweise g geschlossene Bauweise a abweichende Bauweise eh Einzelhäuser ed Einzel- und Doppelhäuser dh Doppelhaushälften rh Reihenhäuser rm Reihennittelhaus re Reihennendhaus</p> <p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung</p> <p>II Geschosszahl (römische Ziffer) WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl GRZ Grundflächenzahl BMZ Baumassenzahl</p> <p style="text-align: center;">Angaben zum Grundstück</p> <p>t ... Grundstückstiefe in Metern b ... Grundstücksbreite in Metern f ... Grundstücksfläche in Quadratmetern</p>
---	---

<p style="text-align: center;">—</p> Begrenzung der Bodenrichtwertzone	<p style="text-align: center;">—</p> Förmlich festgelegte Gebiete	Hier können Bodenrichtwerte zu einem vom 31.12. bzw. 01.01. abweichenden Stichtag gem. § 196 (1) Satz 7 BauGB vorliegen. In diesen Fällen gibt die zuständige Gemeinde Auskunft über die besonderen Bodenrichtwerte.
---	--	--

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.

 "IPREK" Kupfernagel & Galdenpfennig OHG
 Friedensallee 43, 06406 Bernburg
 Tel.: (03471) 27 001/26035 Fax: (03471) 26035

Bauherr: ~~.....~~
 Gotheweg 16
 06406 Bernburg

Objekt: Um- und Ausbau Wohngebäude
 Gotheweg 16, Bernburg

BERECHNUNG GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

1. Grundflächenzahl:

- Grundstücksfläche (MGF)		1083 m ²
- Grundfläche (GR):		
- Wohnhaus:	9,12 m x 9,82 m + 1,18 m x 4,38 m =	92,90 m ²
- Balkon:	3,40 m x 4,00 m =	9,60 m ²
- Badanbau:	2,93 m x 4,40 m =	12,89 m ²
- Garage:	7,00 m x 6,00 m =	42,00 m ²
- Zufahrt:	3,00 m x 20,00 m =	60,00 m ²
		<u>Gesamt: 217,39 m²</u>

- Grundflächenzahl (GRZ):

$$GRZ = \frac{GR}{MGF} = \frac{217,39}{1083 \text{ m}^2} = \boxed{0,201}$$

2. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

- Geschossfläche (GF):
 - Anzahl der Vollgeschosse: 2
 - Grundfläche

- Geschossfläche (GKZ):

$$GKZ = \frac{GF}{MGF} = \frac{115,39 \text{ m}^2}{1083 \text{ m}^2} = \boxed{0,106}$$

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Bauschreiber:

Bauprojekt: Gm- u. Ausbau Wohngeb.

Wohnung: 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

Bauherr: Gm- u. Ausbau Wohngeb., Goetheweg 16, Bernburg

Standort: Goetheweg 16, Bernburg

LTZ	Berechnungsgegenstand	Wohn- u. Schlafräume m ² Stufen, Anz.	Wohn- u. Schlafräume m ²	Flächen	Wohn- u. Schlafräume m ²	Gesamtl. Nutz- fläche m ²
	Kellergeschoß					
	Wirtschaftskeller EG					11,20
	Wirtschaftskeller OG					12,60
	Heizraum EG					15,80
	Heizraum OG					12,29
	Abstellraum					4,29
	Türenraum					4,12
	Dusche/WC					3,3
	EG-Gesamt:					63,61
	Erdgeschoß					
	Für 1,45 x 2,40					3,48
	Kochen/Essen 4,26 x 2,90 + 0,32 x 1,10 + 0,33 x 2,85 + 1,62 x 2,02	1		20,26		
	Bad 1,37 x 2,50 + 1,83 x 2,26					9,06
	WC 1,06 x 1,20					1,27
Ort, Datum	Unterschrift des Planverfassers					

Von Immobilienpool.de bereitgestellt!
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Zustellendes bitte adressiert u. ausfüllen
Antragsteller:

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 203

Objektname: Neubau Wohn Arbeits Bauprojekt: Neu- u. Ausbau Wohngeb.
 Ort: Wohnort: Goetheweg 16, Bornburg Baort: Goetheweg 16, Bornburg

Lfd. Nr. der Ebene	Berechnungsansätze	Möbel- u. Einbauten		Flächen		Wohn- u. Nutzfl.	
		Wohnfl. (m ²)	Nutzfl. (m ²)	Wohnfl. (m ²)	Nutzfl. (m ²)	Wohnfl. (m ²)	Nutzfl. (m ²)
<u>Übergesch.</u>							
	Flur 1,45 x 2,40					3,48	
	Kochen/Essen 2,90 x 4,26 + 0,33 x 3,11 + 2,02 x 3,62 - 0,32 x 1,10	1			20,34		
	Bad 1,97 x 2,50 + 1,83 x 2,25					9,06	
	WC 1,06 x 1,20					1,27	
	Kind I 4,26 x 3,30 - 0,32 x 1,10	1	13,71				
	Kind II 3,96 x 4,57	1	18,10				
	Schlafen 3,96 x 4,15	1	16,43				
	<u>GG-Gesamt:</u>	<u>4</u>	<u>48,24</u>		<u>20,34</u>	<u>13,01</u>	
	<u>ibid. + 1 Petr:</u>		<u>46,79</u>		<u>19,73</u>	<u>13,40</u>	

Ort, Datum

Unterschrift des Planerfassers

Von immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Entwürfe bitte ankreuzen u. ausfüllen
automatisch

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Bauherr: Neubau Umbau Anbau Bauvorhaben: Um- u. Anbau Wohngeb.
 Standort: Goetheweg 16, Bernburg Standort: Goetheweg 16, Bernburg

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume	Wohn- u. Schlafräume	Küchen		sonstige	
		m ²	m ²	Stk.	Stk.	Stk.	Stk.
	Dachgeschoß						
	Flur 1,10 x 1,50 = 0,5						1,15
	Wohnraum 2,10 x 6,35 + 2,38 x 1,22 + 0,5	1	22,77				
	Bad 2,00 x 1,81 = 0,6 x 0,6 = 0,20 x 1,20						3,02
	UG-Gesamt:	1	22,77				4,17
	OG-Gesamt:	4	46,79		19,73		13,40
		5	69,56		19,73		17,57
	Wohnfläche - Kfz 11:				106,86	m²	

Ort, Datum

Unterschrift des Planverfassers

IPREK Kupfernagel &
Göckler
ING
Ingenieur- und Projektierungsbüro
Friedensallee 43
06405 Bernburg
Tel. 0347148-70 01
Tel. u. Fax 03471/2 60 35



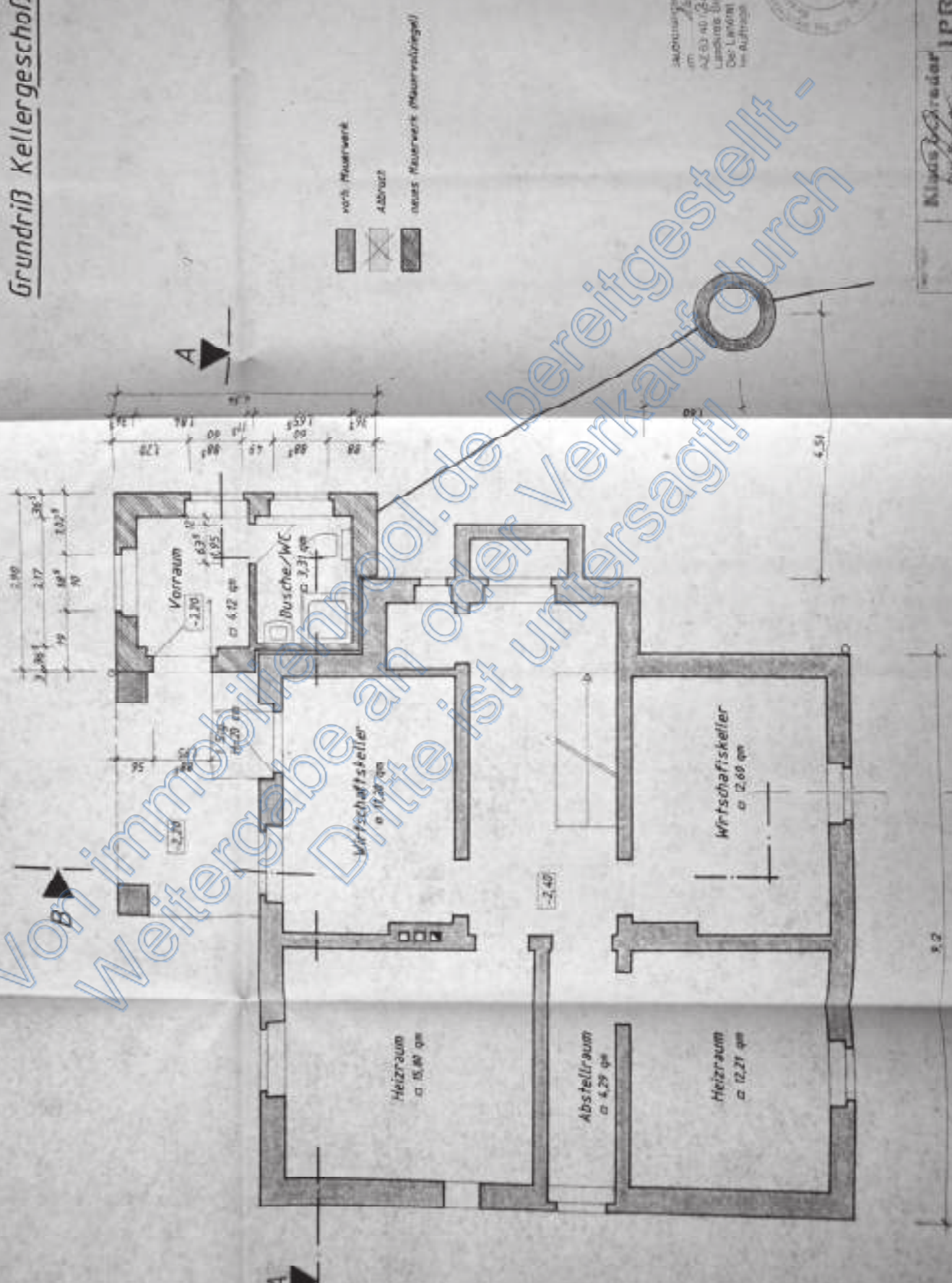
Grundstück:
Goetheweg 16,
Flur 55
Flurstck. 100
Eigentümer:

GRZ=0,201
GFZ=0,106

Bauordnungsrechtlich g
am ...
KZ 63 40 ...
Landkreis Bergburg
Der Landrat
im Auftrage

gearbeitet	Klaus Schrader IPRE	
	Dipl.-Bauplaningenieur	
gezeichnet	März '96	Ingenieur- und Proj. Friedrichs 06406 Be Tel. 0347 1 Tel u. Fax 034
geplant	Goetheweg 16,	
	06406 Bernburg	
Objekt	Badanbau, Umbau Wohngebäude, Dachgescho	
Zeichnung	Lageplan	

Grundriß Kellergeschoß, M 1:50



- alt. Mauerwerk
- Abbruch
- neues Mauerwerk (Mauerrestriegel)

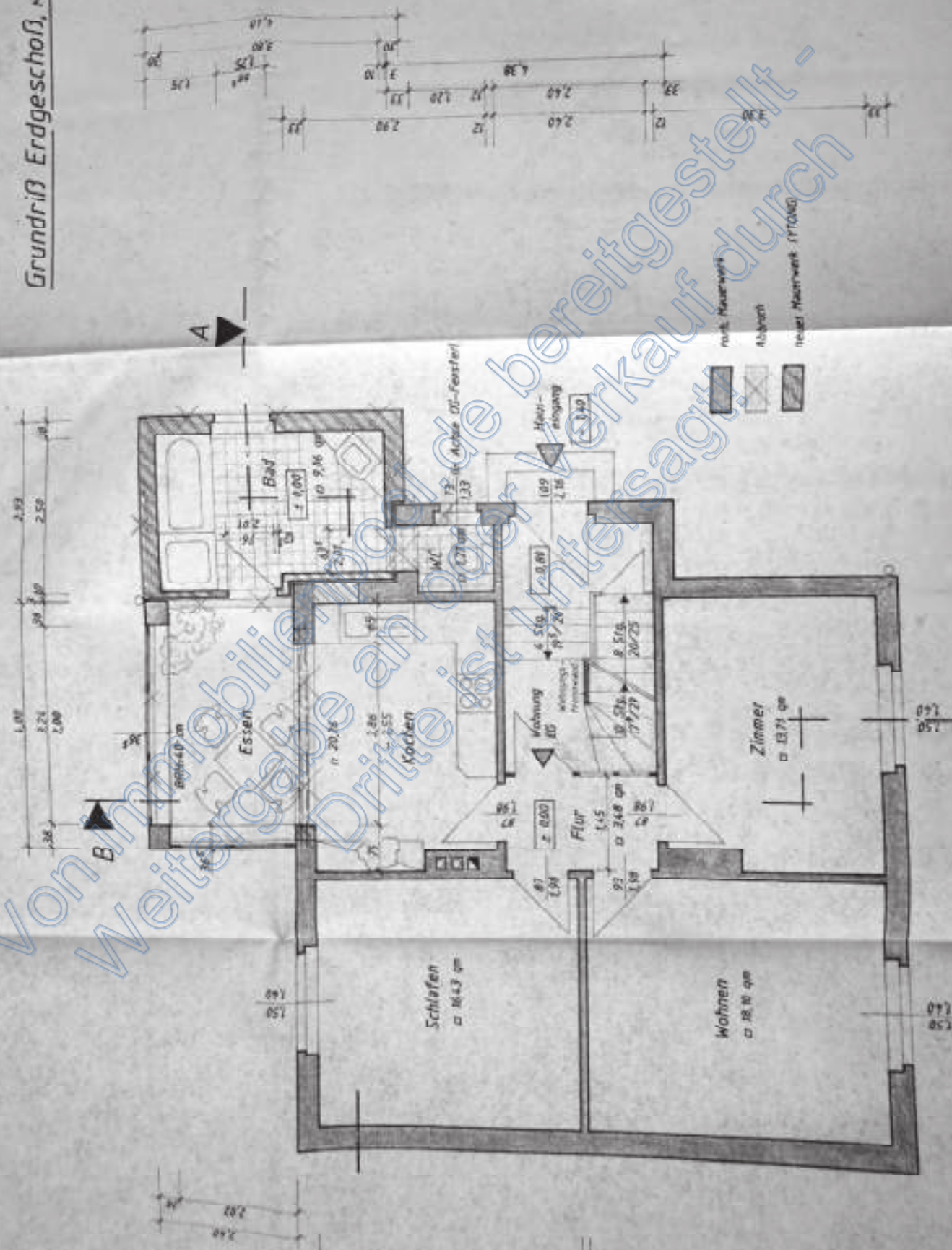
Architekturbüro, geplant
am 15.08.06
AZ 23 40 2509 1477/16
Landschaftsbau
Det. Löffel
Im Rütlihof



Klaus Treder
IPREK

Vorimmobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Grundriß Erdgeschoss, M 1:50



Bauzustand: fertiggestellt
 am 22.01.2010
 AZ 03.40 (2.0.0) M
 Landkreis Bamberg
 Der Landrat
 im Auftrage

Schnitt B-B, M 1:50

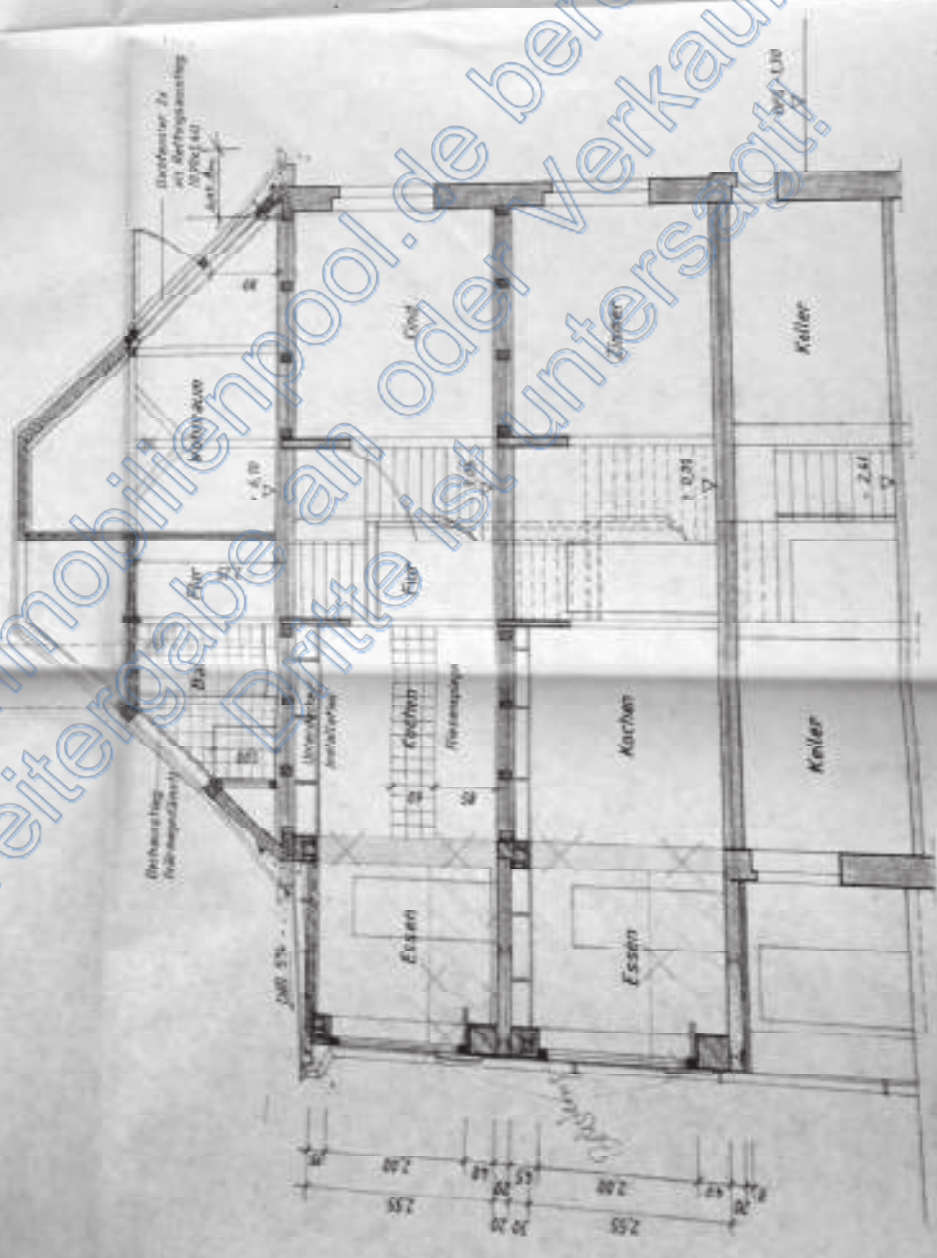
- vert. Mauerwerk
- Mauerwerk
- vert. Mauerwerk (R) / Mauerwerk
- Stahlbeton
- Mauerwerk mit Stahlbeton

Bezeichnung des Bauteils
 am 12.03.1970
 in der
 Landesbauaufsicht
 der Landesregierung
 in München



Klaus Schreder
 IPREK

Mit. Nr.	1	1/1	1/1
Arch. Nr.	1	1/1	1/1
Objekt	Garthaus M	1/1	1/1
Standort	Seefeld, Ucker, Untere, Dachstuhl	1/1	1/1
Blatt	Schnitt B-B		



Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Westansicht



Südansicht

Stückzahl: 2, gerollt
an
42 53 40 12 85 11 11 11 11 11
an
an
an
an
an

April 1961
Müller Zierberg
Bismarckstraße 10
1796
Westfälische Bauverwaltung
2



Foto 1: Anliegerstraße „Goetheweg“, Blickrichtung Nord



Foto 2: Anliegerstraße „Goetheweg“, Blickrichtung Süd



Foto 3: nordwestliche Ansicht des Zweifamilienhauses und der Doppelgarage



Foto 4: westliche Ansicht des Zweifamilienhauses



Foto 5: südwestliche Ansicht des Zweifamilienhauses



Foto 6: nordwestlicher Grundstücksbereich mit Zufahrt von der Anliegerstraße



Foto 7: westlicher Grundstücksbereich mit Zugang von der Anliegerstraße



Foto 8: südwestlicher Grundstücksbereich