



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

## G U T A C H T E N

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 m<sup>2</sup>

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

Wertermittlungsstichtag: 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> angenommene Gesamtwohnfläche (ca. 80 m<sup>2</sup> Wohneinheit in der Wohneinheit im EG und ca. 107 m<sup>2</sup> 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

- Nutzung: munikation; Entsorgung von Schmutzwasser, Fäkalien und Niederschlagswasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation  
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 <sup>2</sup> bei ca. 187 m <sup>2</sup> angenommener Wohnfläche)
- Werteinfluss 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 Gewerbeanmeldungen 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 Baulistenverzeichnisses (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    Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag.....	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    Baulisten .....	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: Baulisten-, 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

Von immobilienpool.de bereitgestellt.  
Weitergabe an Dritte ist untersagt.

## **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 Gutachterauftrag 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. Darauf 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 beigefügt oder abschließend archiviert.

### **1.3 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag**

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

## 1.4 Besonderheiten

### • zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

Zur sachgerechten Gutachterstattung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstücksertermittlung 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 Grundstücksertermittlung 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. prüfbaren 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 beigefügten Flächenermittlungen und Planzeichnungen

Die dem Gutachten als Anlagen 10 und 11 beigefügten 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 Zeichenungenauigkeit 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.<sup>1</sup> Das Risiko aus nicht ausschließbarer Pflicht zur Erfassung des Gebäudes im Liegenschaftskataster wird jedoch im

<sup>1</sup> Vgl. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025): <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebaeudeerfassung.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 Werteinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen (vgl. Ziffer 9).

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

- Abt. II/1: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteinfluss

### • nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

## 2.4 Baulisten

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

Baulisteneintragungen 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,<sup>2</sup> 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)

<sup>2</sup> 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“<sup>3</sup>

## 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 Sanitärturm“ 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“

<sup>3</sup> 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 Entsorgungssträger (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-/ Gebäude Nutzung 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:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - <u>baureifes Land</u> (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV:   | <b>800 m<sup>2</sup></b> |
| - <u>Gartenland</u> (Hausgarten) i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5<br>ImmoWertV: 1.083 m <sup>2</sup> – 800 m <sup>2</sup> = | <b>283 m<sup>2</sup></b> |

## 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 Gewerberegister des Gewerbeamtes der Stadt Bernburg (Saale) liegen unter der Objektadresse zum 25.06.2025 keine Gewerbeanmeldungen 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 Grundstücksfläche) 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 dagegen 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 Einwohner<sup>4</sup>
- Arbeitslosenquote: in 05/2025: im Salzlandkreis 8,8 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 7,9 % und im Bundesgebiet 6,2 %<sup>5</sup>
- 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)<sup>6</sup>
- 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)
- Bahnhofschluss: 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

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

<sup>5</sup> 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>

<sup>6</sup> 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 belegen<sup>7</sup> (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);<sup>8</sup> 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 Verkehrsimmisionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr<sup>9</sup> und Eisenbahnverkehr<sup>10</sup>
- 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: Gesamtirtschaft:<sup>11</sup> „*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.*“;

<sup>7</sup> Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.09.2025):

<https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

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

<sup>9</sup> 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](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)

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

<sup>11</sup> 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;<sup>12</sup> 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 äußerem 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
- ortsübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nach dem äußerem 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).

<sup>12</sup> 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 auszugweise beigebrachter 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 Wohngeschosßen (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; Eingangüberdachung 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 teilsolierverglaste 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 Jahresheizwärmeverbrauch 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 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit im OG/DG: ca. 107 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche:** ca. 187 m<sup>2</sup>

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

#### 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 holzzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde nach dem äußerem Anschein nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Befall durch holzzerstörende 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 äußerem 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 Schriftsätze 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)<sup>13</sup> i. V. m. der ImmoWertV:

- |  |  |
|--|--|
| - <b>Gesamtnutzungsdauer:</b>            | <b>80 Jahre</b> (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 ange nommenen Maßnahmen, wird für die Wertermittlung zum WST ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ unterstellt)                                    |
| - ermittelte Restnutzungsdauer:          | 31 Jahre (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)  |
| - anzusetzende Restnutzungsdauer:        | <b>30 Jahre</b> (auch in Ansehung der nicht ermög lichten detaillierten Inaugenscheinnahme üblich gerundet; eine weitere Abweichung von der ermittelten Rest nutzungsdauer 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 Grundstücks grenze (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Mauerwerksbau weise; 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 zweiflügige Holzbrettertore
- Grundfläche: Brutto-Grundfläche gemäß Flächenangabe zur Ermittlung der Grund flächenzahl unter Anlage 10 (üblich gerundet): ca. 42 m<sup>2</sup>

<sup>13</sup> 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 Grundstücks-grenze (vgl. Ziffer 2.1)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Holzrahmenbau-weise mit Holzbretterwänden; Baujahr vermutlich nach 1996; Flach-dach mit Dachhaut aus Bitumenpappe
- Grundfläche: aus vorliegenden Unterlagen abgegriffene Brutto-Grundfläche (üblich gerundet): ca. 13m<sup>2</sup>
- 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 überwie-gend 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 Betongehwegplat-tten 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 Teilstücken und Baum- und Zieraufwuchs in ortsüblichem Umfang
- vermutlich vollständige Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen und verschiede-ne Zäune
- straßenseitige Grundstückszugänge durch ein zweiflügeliges 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 ehe-malige Klärgrube als Revisionsschacht zum Kanalanschluss)

**• Beurteilung**

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten vor und nach 1990
- gemäß Schriftsätze (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 ausgewertet<sup>14</sup> 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 Vergleichswertverfahrens 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.

<sup>14</sup> 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 Teileigentüme hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien<sup>15</sup> 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.<sup>16</sup> Insbesondere auch, da durch den örtlichen Gutachterausschusses 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 €/m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbetragsfrei)

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

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

<sup>16</sup> 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

Teilfläche	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
Bauland	800 m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	±0	52.000 €
Hausgarten	283 m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	-80 %	3.679 €
				55.679 €
<u>gerundet:</u>				<u>≈ 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 m<sup>2</sup> 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 ausgebautes 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 €/m<sup>2</sup>** (an das Gebäude angepasst, üblich gerundet)

**• Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell**

- freistehendes Zweifamilienhaus: **1,05**
- fehlender Drempel im ausgebauten Dachgeschoss: **x 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 erfassste 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 m<sup>2</sup> BGF x 485 €/m<sup>2</sup>  $\approx$  **20.400 €**  
42 m<sup>2</sup> BGF, 485 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BGF x 50 €/m<sup>2</sup> ≈ 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 unüblichen 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.<sup>17</sup>

- Ausgangsgröße (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Salzlandkreis u. a., Baujahre vor 1991):	- 1,32561882
- 324.497 € vorläufiger Sachwert (s. u.):	- 0,00000260 x 324.497 =
- 65 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert (vgl. Ziffer 6):	+ 0,23008854 x ln65 =
- 2,75 Gebäudestandard (vgl. Ziffer 4.1.2):	+ 1,02336571 x 2,75 <sup>0,5</sup> =
- 800 m <sup>2</sup> Baulandteilfläche (vgl. Ziffer 2.9):	+ 0,00677110 x 800 <sup>0,5</sup> =
- 187 m <sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. Ziffer 4.1.2):	+ 0,00080288 x 187 =
<b>- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (üblich gerundet)</b>	<b>≈ 0,8299</b>

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

- <b>Risiko aus nur äußerlich möglicher Besichtigung</b> (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 ausschließbarer Pflicht zur Erfassung eines Gebäudes im Liegenschaftskataster berücksichtigt (vgl. Ziffer 2.1): ca. 269.000 x 10 % =	
- <b>Bodenwertanteil der Haugartenteilfläche</b> (vgl. Ziffer 6):	+ 3.679 €
- <b>Zeitwert der sonstigen Nebengebäude</b> (s. o.):	+ 700 €
<b>Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	<b>- 22.521 €</b>

<sup>17</sup> 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 <sup>2</sup> BGF der Hauptbebauung	800 €
- modellkonformer Korrekturfaktor:	x 1,0080
- modellkonforme NHK 2010 je m <sup>2</sup> BGF der Hauptbebauung	= 806 €
- Brutto-Grundfläche der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.3)	x 425 m <sup>2</sup>
- 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) +	9.700 €
gemäß Modell der Sachwertfaktoren: ≈ 4 % von ca. 242.000 € (üblich gerundet)	
- 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 €
- <b>Sachwert (marktüblich gerundet)</b>	≈ <b>250.000 €</b>

## **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 €/m<sup>2</sup> bei ca. 187 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, 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 Gebäudefaktor als Vergleichspreis aus:<sup>18</sup>

- Ausgangsgröße (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Salzlandkreis u. a., Baujahre vor 1991):	(-	76,212821
- 187 m <sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. Ziffer 4.1.2):	-0,053487 x 187 =	- 10,002069
- 65 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert (vgl. Ziffer 6):	+0,135193 x 65 =	+ 8,787545
- 2,75 Gebäudestandard (vgl. Ziffer 4.1.2):	+28,575448 x 2,75 <sup>0,5</sup> =	+ 47,3870120
- 1.083 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (vgl. Ziffer 2.1):	+0,248839 x 1.083 <sup>0,5</sup> =	+ 8,1890340
- 1935 Baujahr (vgl. Ziffer 4.1.1):	+0,031344 x 1935 =	+ 60,6506400
- Doppelgarage (vgl. Ziffer 4.2):	+1,052268 x 1 =	+ 1,0522680) <sup>2</sup>
- Gebäudefaktor als Vergleichspreis (üblich gerundet)		≈ 1.588 €/m <sup>2</sup>

Unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, der konkreten Objektlage (Mikro- und Makrolage) sowie der aktuellen Marktverhältnisse zum WST, bestätigt der aus Kauffällen abgeleitete Gebäudefaktor 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.

<sup>18</sup> Vgl. Gebäudefaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 05.09.2025):  
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebaeudefaktoren.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 Dritte ist untersagt!  
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 m<sup>2</sup>**

**zum Wertermittlungstichtag**

**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.

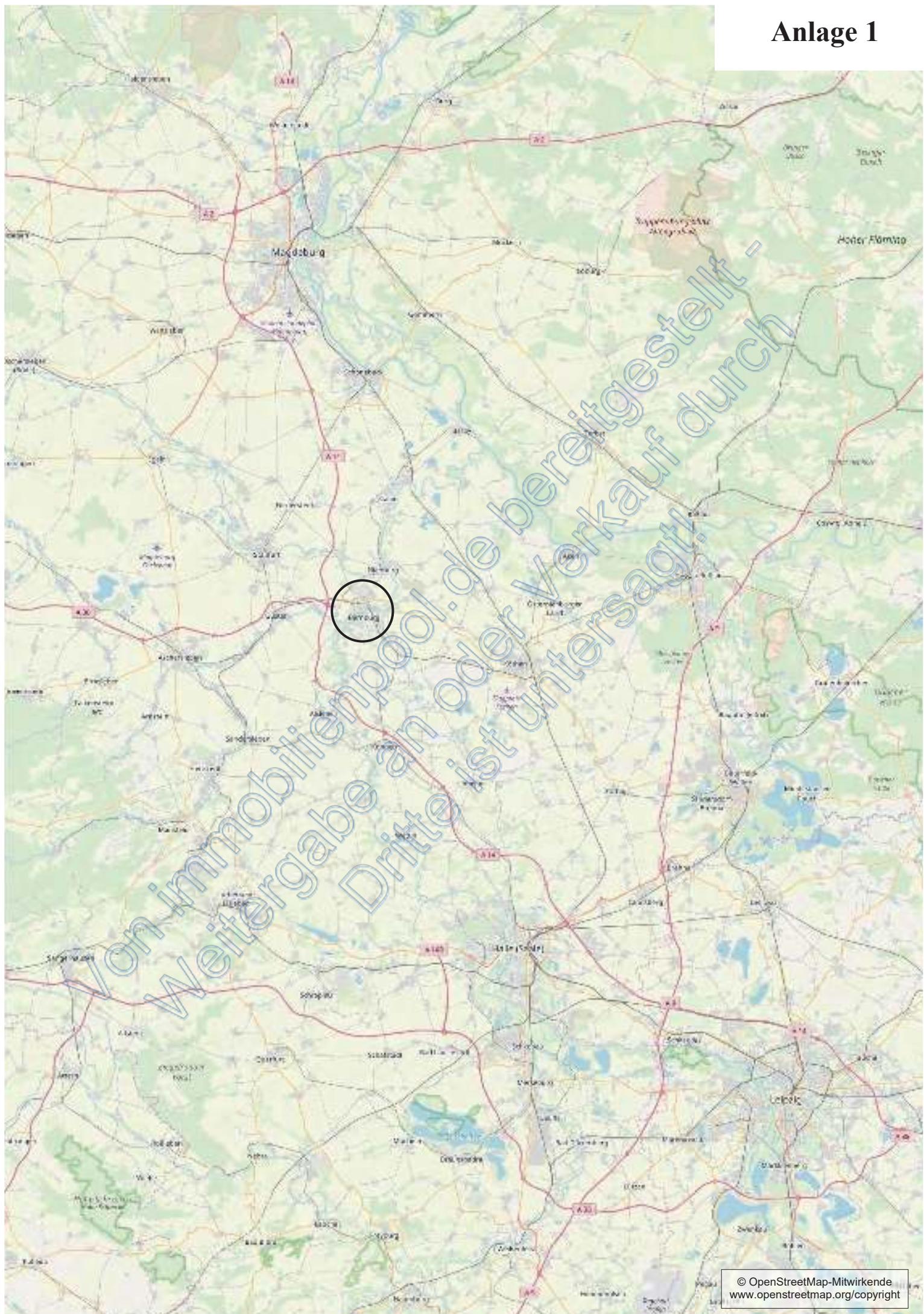
## **Beigezogene Unterlagen**

- 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
- Baulisten-, 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-Ziethe“ 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 Schriftsätze 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 Grundstücksertermittlung nebst aktuellen Grundstücksmarktinformationen

## **Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**

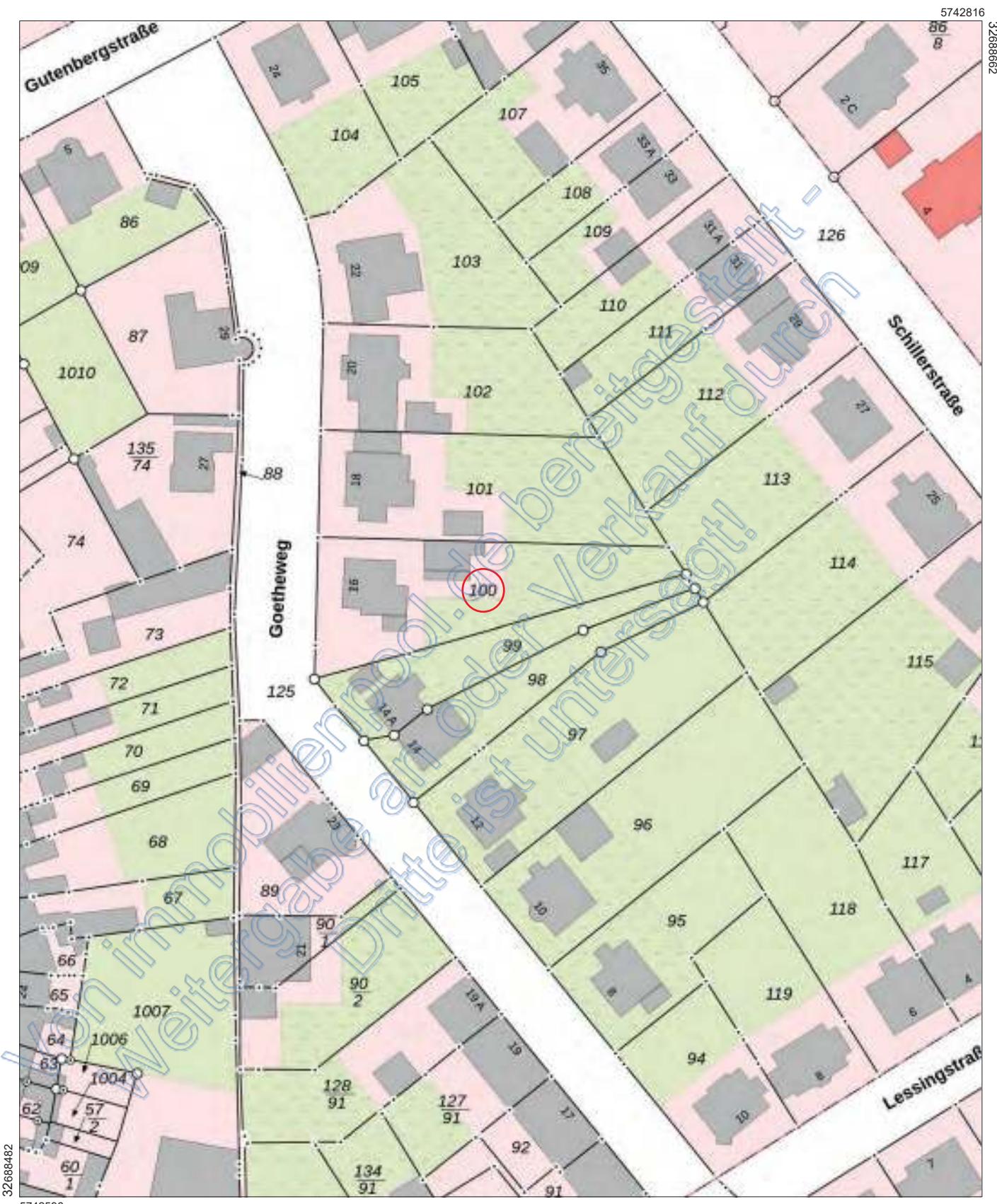
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Deutsche Industriennorm 277, Ausgabe 2005 (DIN 277/2005)
- Deutsche Industriennorm 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**

# Anlage 1



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

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



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

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

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

**Liegenschaftsdarstellung  
farbig**

Maßstab: 1:1000      0      10      20      30      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 vereinigte 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	Tatsächliche Nutzung	Lagebezeichnung
	Wohnbaufläche	Flur 10 Flur
	Industrie und Gewerbe	Erlenweg Straßen, Wege
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	20 Hausnummer
	Verkehr	Im Esch Gewannbezeichnung
	Landwirtschaft	Blaupunkt Gewässername
	Wald	
	Gewässer (hier: Fließgewässer)	
<b>Abmarkung ist das nichtformelle Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hohenkennzeichnet werden.</b>		
	Flurstücksnr. 467/19	
	Zuordnungspeil	
	Überhaken	
<i>Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet werden.</i>		
Gebäude	Gesetzliche Festlegungen	Administrative Grenzen
	Bundesautobahn; Bundesstraße	Grenze des Bundeslandes
	Landes- oder Staatsstraße	Grenze des Landkreises
	Bodenordnungs-, Sanierungsverfahren u. a.	Grenze der Gemeinde
<b>Bodenschätzung</b>		
	Klassenflächengrenze	
	Klassenabschnittsgrenze	
	Ackerland Angaben	Grenze der Gemarkung
	Grünland Angaben	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.

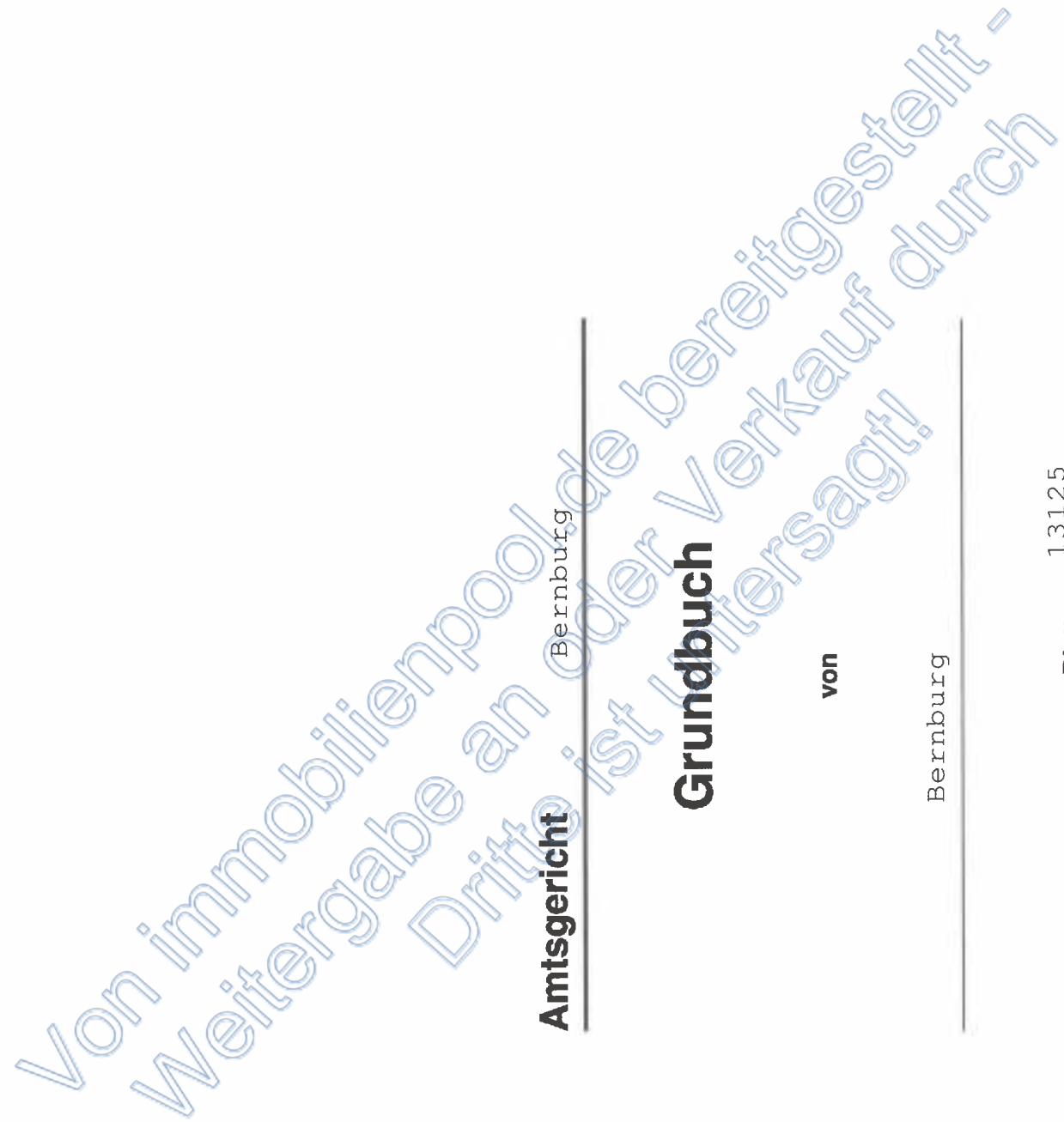
Genauigkeitsstufe: 1200 S ≤ 1 cm      2000 S ≤ 2 cm      2100 S ≤ 3 cm      2200 S ≤ 6 cm  
2300 S ≤ 10 cm      3000 S ≤ 30 cm      3300 S ≤ 500 cm

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.





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

Grundbuchamt		Bernburg	Grundbuch von	Bernburg	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Blatt	13125	Bestandsverzeichnis	Einlegeblatt
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke		Gemarkung		Flur	Flurstück					Größe
			a	b	c	c		ha	a		m <sup>2</sup>
1	2										4
1	-	Bernburg		3	55	100	Wohnbaufläche, Grünanlage Goetheweg 16		10	83	

Von immobilienspool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Grundbuchamt		Bernburg	Grundbuch von	Bernburg	Blatt	13125	Zweite Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/> 1	Einliegeboten
Lasten und Beschränkungen									
Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis									
Laufende Nummer der Eintragungen	2	1	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bernburg, 2 K 15/23); eingetragen am 13.09.2023.	Ebert	3				



# 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 Baulistenverzeichnis 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 Baulistenverzeichnis 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 Baulisten 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 Anhaltpunkt, 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

Dörg

**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](mailto:useifert@kreis-slk.de)  
Internet: [www.salzlandkreis.de](http://www.salzlandkreis.de)

[Datenschutzerklärung](#)

## Auskunft zum/zu den Grundstück/en

Straße	Goetheweg
Hausnummer	16
PLZ/Ort	06406 Bernburg (Saale)

Gemarkung	Bernburg
Flur/en	55
Flurstück/e	100

1. Lage im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
--	--	-------------------------------

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 <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
--	-----------------------------	--

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 <input type="checkbox"/>
Lage im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung	Ja <input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>

4. Lage im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Verfahrensnummer/-name		

5. Grundstück/e grenzt/en direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
--	--	-------------------------------

6. Beitragspflicht gem. §§ 127 ff. BauGB	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme		

Datum Erhebung / Höhe des Beitrages	
-------------------------------------	--

7. Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme		

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

8. Lage im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
--	-----------------------------	--

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

<b>9. Lage im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
---	-----------------------------	--

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

Datum (geplanter) Aufhebung	
Erhebung Ausgleichsbetrag / ggf. Höhe	
ggf. Datum Bescheid	
Ausgleichsbetrag bereits abgegolten	

<b>10. Lage innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
---	-----------------------------	--

<b>11. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
--	-----------------------------	--

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

Bezeichnung	
-------------	--

<b>12. Lage im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
---	-----------------------------	--

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

Bezeichnung	
-------------	--

<b>13. Lage im Natur-, Landschafts- und/oder Wasserschutzgebiet u.dgl.</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
--	-----------------------------	-------------------------------

Bezeichnung	zust. Salzlandkreis
-------------	---------------------

<b>14. Lage in einem von Hochwasser gefährdeten Gebiet</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
--	--	-------------------------------

Datum letzte/s Betroffenheit/Ereignis	Überschwemmungsgebiet
---------------------------------------	-----------------------

<b>15. Vorhandensein eines Gemeinde-/Stadtentwicklungskonzeptes</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
---	--	-------------------------------

Ist das Konzept nicht im Internet abrufbar, stellen Sie dieses bitte möglichst digital zur Verfügung.

<b>16. Vorhandensein einer kommunalen Wärmeplanung</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
--	-----------------------------	--

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

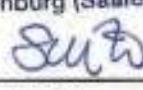
<b>17. Vorhandensein eines Mietspiegels für die Gemeinde/Stadt</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
--	-----------------------------	--

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

<b>18. Vorhandensein grundstücksbezogener Bauakten</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
--	--	-------------------------------

Maßnahme / Jahr	
Ansprechpartner	Frau Gensch 03471 659 629 heike.gensch.stadt@bernburg.de
Kontaktdaten	

Bernburg, den 05.05.2025
Ort/Datum

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

Unterschrift/Stempel

: Schütze  
ie Gemeine Gröna  
itze  
jermeister

nd

er Träger öffentlicher Belange

: Schütze  
ie Gemeine Gröna  
itze  
jermeister

neinderat Gröna am 16.03.2006  
3 in der Fassung der Bekannt-

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

: Schütze  
ie Gemeine Gröna  
itze  
jermeister

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

Planinhalts (Planzeichenverord-

nen Flächennutzungsplans und

21-Gebiet der Stadt Bernburg

h geschützte Biotope nach  
, Naturdenkmälern, Geschützten

10.09.2007  
Bernburg (Saale)

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

gez.: Schütze  
für die Gemeine Gröna  
Schütze  
Bürgermeister

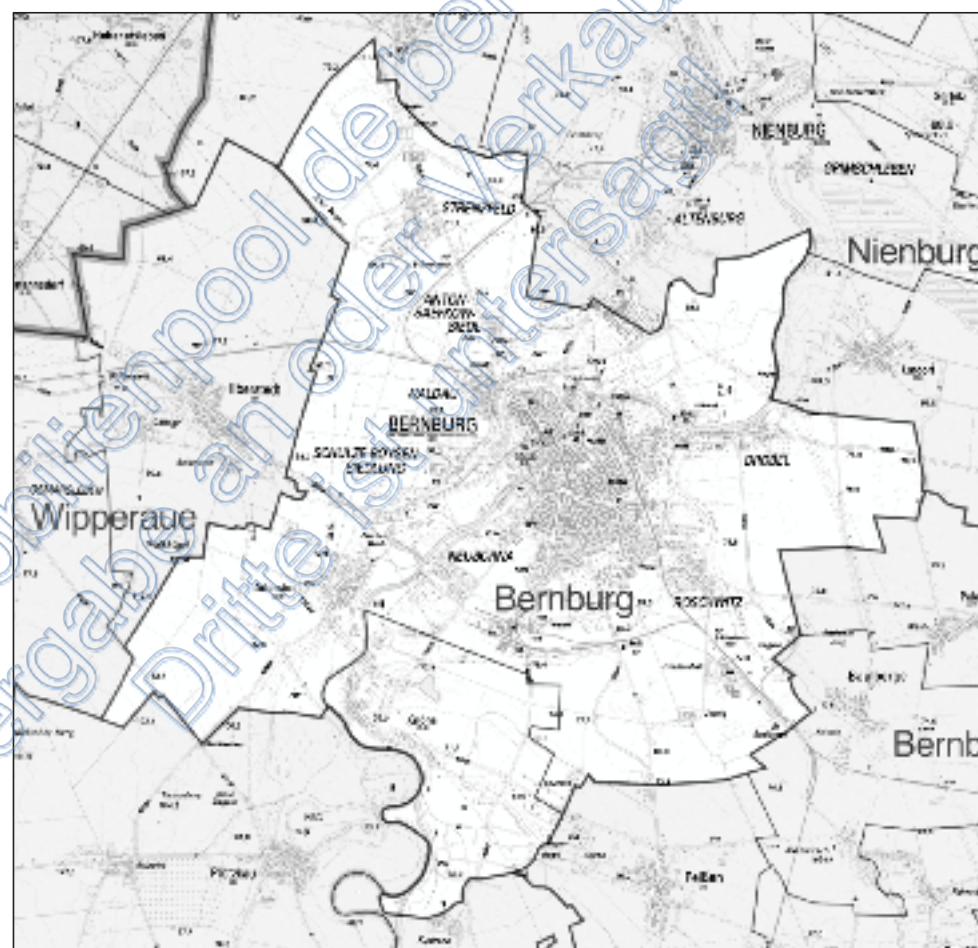
# Gemeinsamer Flächennutzungsplan



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: LVerM/G/D/482/2003 und LVerM/G/V/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



I-A-g-902/92-4136

Anton-Saefkow-Siedlung

Waldau

(13)

E-B

IV

G

Gz

P

Gz

III

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

MER

# NGSPLAN

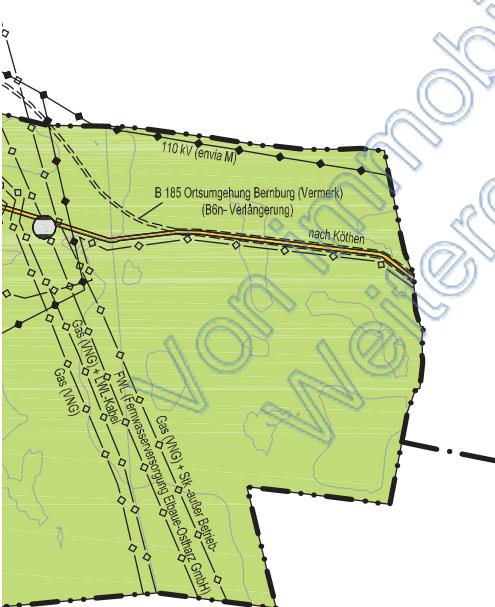
## CHAFT BERNBURG

BERNBURG, GRÖNA

1 ha



Gemarkung  
Latdorf



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) (Nummerierung siehe Begründung)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) (Nummerierung siehe Begründung)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) (Nummerierung siehe Begründung)
		Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) (Nummerierung 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 -
	Bahnstationen (§ 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)
	Fernwasserleitung
	Lichtwellenleiterkabel
	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)

[Green square]	Grünflächen	[Tennis court icon]	Tennissport
[Park icon]	Parkanlage	[Swimming pool icon]	Wassersport
[Garden icon]	Dauerkleingarten	[Playground icon]	Spielplatz (s. Karte 6)
[Sports field icon]	Sportplatz	[Triangle icon]	Zeltplatz
[Dog icon]	Hundesport	[Wavy line icon]	Freibad
[Horse icon]	Reitsport	[Cross icon]	Friedhof
[Target icon]	Schießplatz	[Gz icon]	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)

[Blue square]	Wasserflächen
[Dashed blue square]	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

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

[Excavation icon]	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzten (s. auch Karte 8)
z.B. BWE Ha-g 901/92-4136	Nummer der Bergbauberechtigung

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

[Light green square]	Flächen für die Landwirtschaft
[Dark green square]	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)

[Crossed-out area icon]	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)
[E+A icon]	Fläche für Ersatzmaßnahmen der BAB 14 (§ 5 Abs. 4 BauGB)
[E+B icon]	Fläche für Ersatzmaßnahmen der B6n (§ 5 Abs. 4 BauGB) - Vermerk -

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

[Naturdenkmal icon]	Naturschutzgebiet - Vermerk - (s. auch Karte 10)
[Landschaftsschutzgebiet icon]	Landschaftsschutzgebiet
[Landschaftsschutzgebiet icon]	Landschaftsschutzgebiet
[FND icon]	Flächenhaftes Naturdenkmal (s. Karte 9)
[ND icon]	Naturdenkmal (s. Karten 9 und 10)
[B icon]	Geschützter Biotop (s. Karte 9)
[LB icon]	Geschützter Landschaftsbestandteil (s. Karte 10)
[FFH icon]	Vorschlagsgebiet nach FFH-Richtlinie (s. Karte 11)
[Vogel icon]	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

[Red X icon]	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
[Crossed-out area icon]	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)
[Dashed line icon]	Gemarkungsgrenzen
[Dashed line icon]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gleichzeitig Gemarkungsgrenze)
[Dashed line icon]	Richtfunkstrecken (s. Karte 13)
[Circle with cross icon]	Altlastverdachtsflächen (s. Karte 12)

# **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030**

**Oktöber 2018**

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

## **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](http://www.stephan-westermann.de)  
[info@stephan-westermann.de](mailto:info@stephan-westermann.de)

## 1. Leitbilder der Stadtentwicklung 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030 enthält mehr als 30 Ziele der Stadtentwicklung, unterstellt 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.

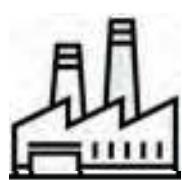


Untersetzungende Ziele und Handlungsfelder in Kapitel 3.2, 4.4, 9.3, 11 und 12.

**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.



Untersetzungende 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 zukunftsfit macht.

Untersetzungende 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.

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

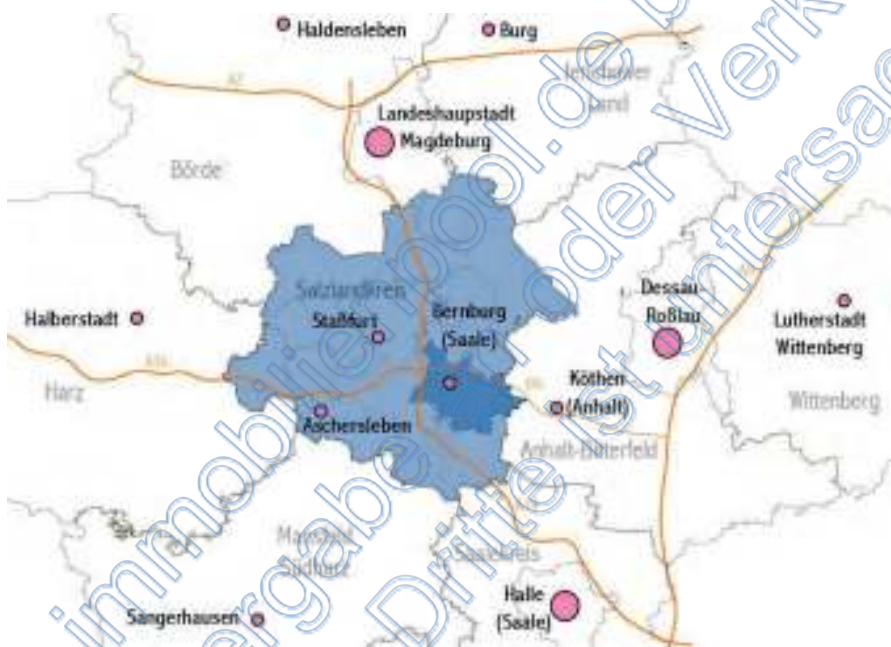
## 2. Regionales Zentrum Bernburg (Saale)

### 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, Strenzel und Waldau sowie den acht Ortsteilen Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Gröna, Peißen, Poley, Preußlitz 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 stadteinigen 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.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup> 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.

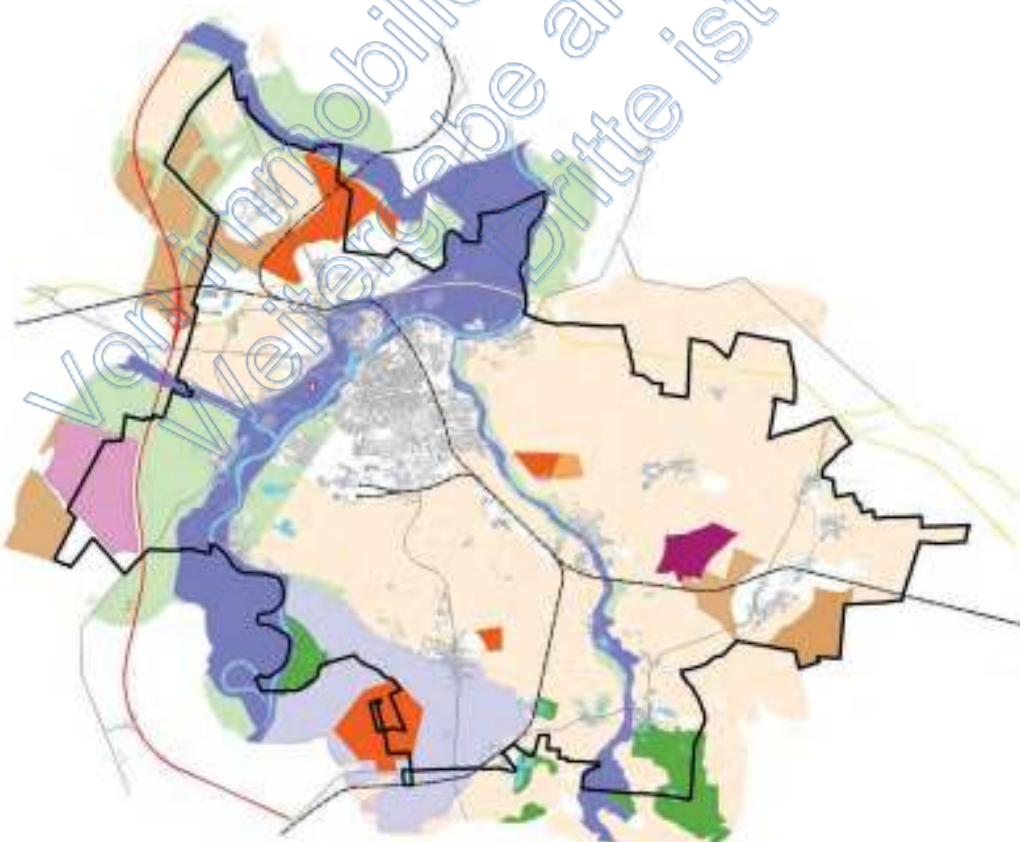
Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bzw. raumbedeutsame Funktionen betreffen das Stadtgebiet von Bernburg (Saale):

- 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.

<sup>1</sup> LEP-LSA 2010, Beikarte

<sup>2</sup> 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-Strenzel 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).

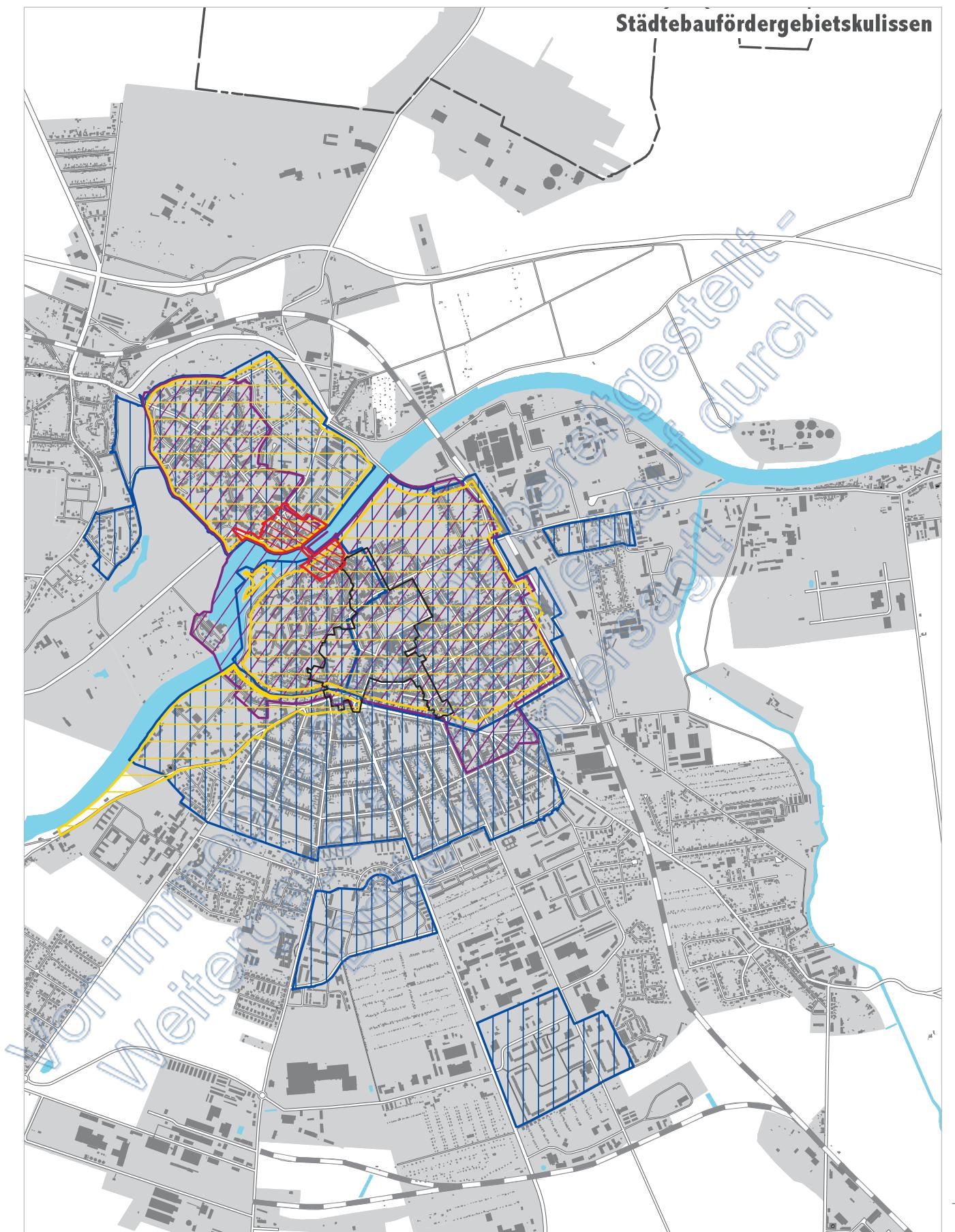


Regionaler Entwicklungsplan Entwurf Juni 2016	
Vorrang	Natur und Landschaft
Vorrang / Vorbehalt	Hochwasserschutz
Vorrang / Vorbehalt	Landwirtschaft
Vorrang / Vorbehalt	Rohstoffgewinnung
Vorrang/Eignung	Nutzung Windenergie
Vorbehalt	ökologisches Verbundsystem

Sonstige Planzeichen	
Stadtgrenze / Gebäude	
Bundesautobahn / Bundesstraße	
Landesstraße / Bahnanlage	

Darstellung auf der Grundlage von Daten der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (1. Entwurf vom 02.06.2016), Mit Genehmigung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, Gen.-Nr.: RPM / REP MD / GIS00094.

## Städtebaufördergebietskulissen



- Stadtumbau
- Aktive Stadt- & Ortsteilzentren
- Soziale Stadt
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Stadsanierung
- Gewässer
- Gebäude
- Siedlungsfläche
- Stadtgrenze
- 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 Maßnahmen<sup>119</sup> sind:

Programmatische Ziele und Handlungsschwerpunkte zur Gebietsentwicklung

- Sicherung von stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden,
- Stärkung und Entwicklung der Lehreinrichtungen, 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:

- 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“.

Sachstand, erreichte Zielumsetzung

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 279<sup>120</sup>.

<sup>119</sup> „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.

<sup>120</sup> Stadtentwicklungsconcept Bernburg (Saale) 2001.

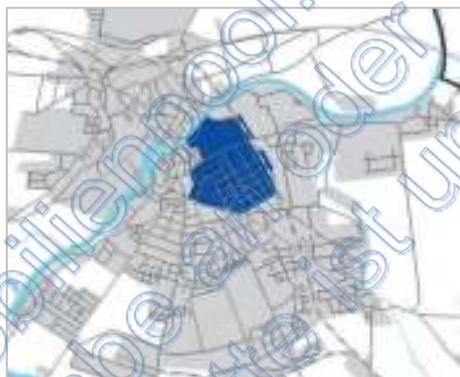
## Aktuelle und zukünftige Maßnahmen

### Handlungsfelder:

- Der Stadtumbau 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 Stadtumbaugebietes 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.

## **Stadtumbaugebiet 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.<sup>121</sup> Fortschreibungsbedarf besteht aktuell nicht.

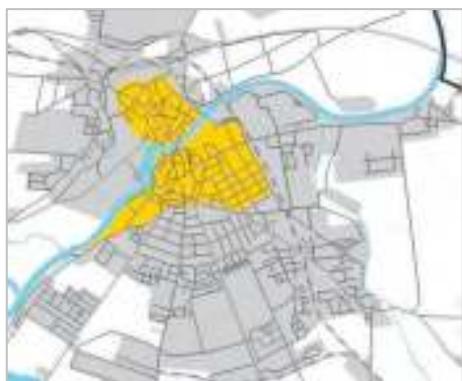
In dem 90 ha großen Stadtumbaugebiet steht die Anpassung und Aufwertung der Infrastruktur an die Anforderungen des demografischen Wandels

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.

<sup>121</sup> „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 Stadtumbaugebiete Talstadt, Bergstadt und Stadterweiterung ab 1870 mit einer Gesamtfläche von 161 ha zusammen. Diese 2007 festgesetzte Gebietskulis senüberlagerung 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., Brunnenstr., 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.

Programmatische Ziele und Handlungsschwerpunkte zur Gebietsentwicklung

In dem seit 2008 festgelegten Fördergebiet bestanden auch nach 15 Jahren Stadtsanierung erhebliche funktionale und gestalterische Missstände. Ziel der Gesamtmaßnahme<sup>126</sup> ist die Revitalisierung des zentralen

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.

Sachstand, erreichte Zielumsetzung

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.

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.

Aktuelle und zukünftige Maßnahmen

**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.

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,

<sup>126</sup> „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: Emslebener 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 Kostenfestsetzungbescheid geht Ihnen gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Armes



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

Landesamt für  
Geologie und Bergwesen

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 baten 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

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
Deutsche Bundesbank  
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500  
BIC MARKDEF1810

## 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 aktivierte 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 unbekannten 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

i. 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

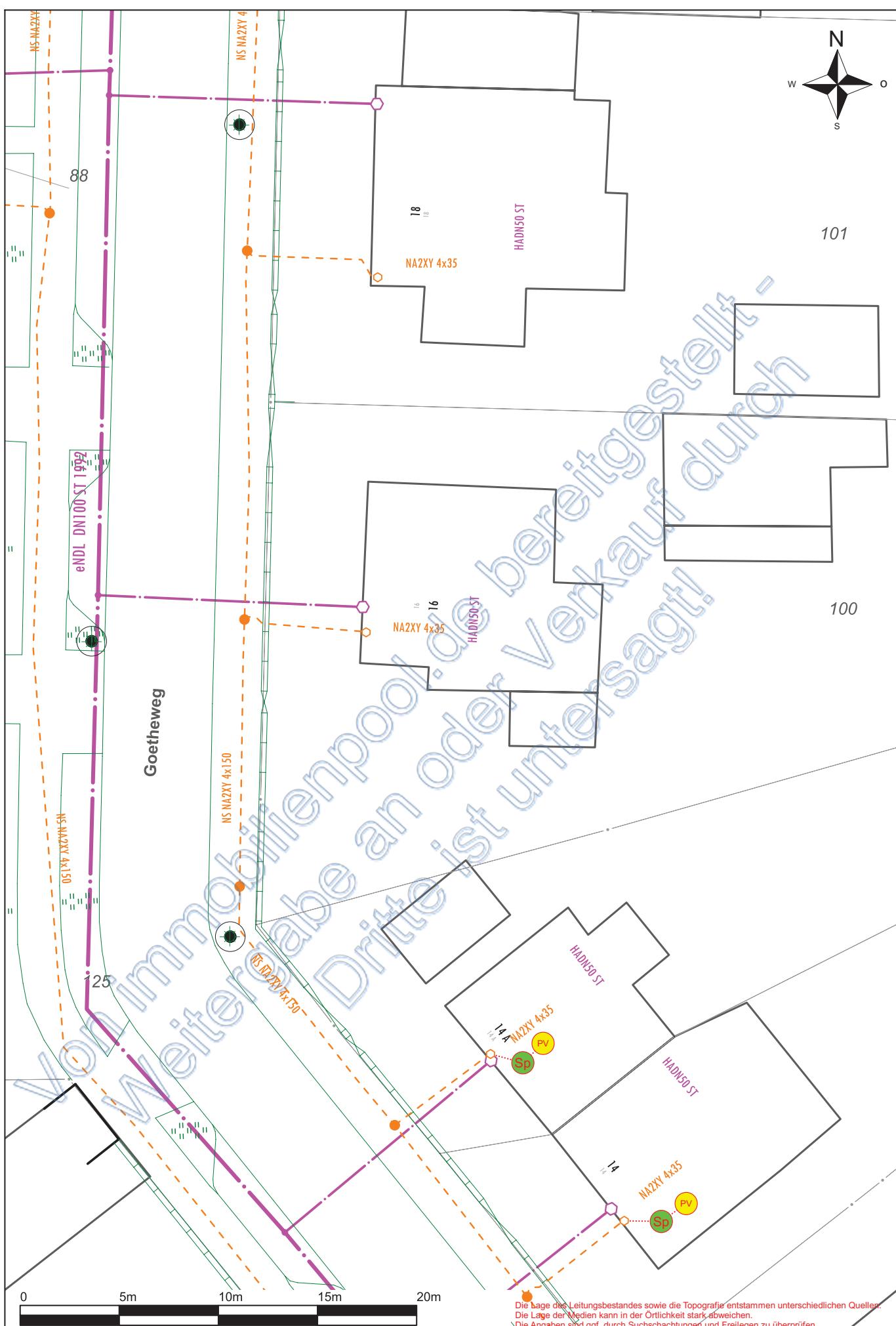
Geschäftsführung:  
 M.Eng. Denny Gerstenberger  
 Dipl.-Ing. Wolf-Dietrich Hanzlik  
 Aufsichtsratsvorsitzender: Stefan Ruland

Postanschrift:  
 Postfach 1165  
 06391 Bernburg (Saale)

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

Amtsgericht: Stendal HRB 11008  
 USt-Nr.: 116/144/50039 USt-IdNr.: DE139885112  
 Gläubiger-ID: DE91SWB0000640083





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 Suchschachten und Freilegen zu überprüfen.

# Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe"

## Der Verbandsgeschäftsführer



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

Sachverständigenbüro Hörrmann  
Lindenstr. 15  
06749 Bitterfeld-Wolfen

Kontakt:  
Frau Hennecke  
Tel.: 03471 3757-502  
Silke.ratsch@wvsfz.de

Ihr Zeichen:  
H/3591/25  
Bernburg (Saale), 20.08.2025

### 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:

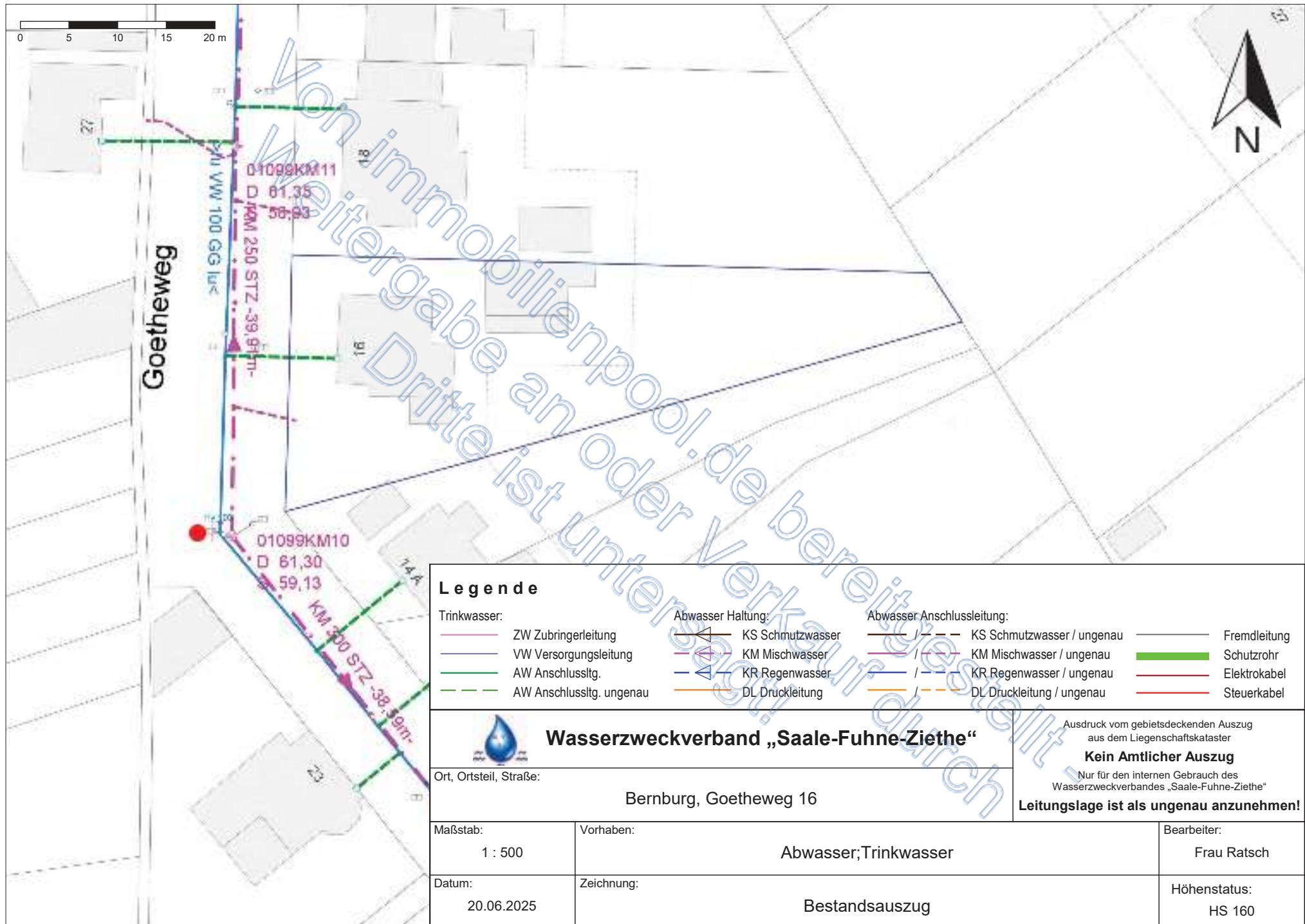
Das betreffende Grundstück verfügt über einen Mischwasseranschluss und einen Trinkwasseranschluss (siehe Anlage – Auszug Bestandsplan).  
Der Herstellungsbeitrag bzgl. Schmutzwasserbeseitigung ist festgesetzt. Mittelfristig sind keine Beiträge zu erwarten.

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

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

J. Rabs  
S. Ratsch  
Abteilung Technik

Anlage:  
Bestandsauszug



# Anlage 9



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

3268877



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 (LVerGeo).

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 abgabenrechtlichen 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					
		35 B			
WA EFH o II f650					
		Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoßzahl
		Wert-relevante Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl	Bau-massenzahl	Grund-stückstiefe
		Boden-richtwert	Entwick-lungs-zustand	Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz	Beitrag-situat ion
Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter		Bodenrichtwert			
Entwicklungszustand		Entwicklungszustand			
B baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland		Bodenrichtwert			
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		Entwicklungszustand			
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Sanierungs- oder Entwicklungszusatz			
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		Sanierungs- oder Entwicklungszusatz			
Schlüssel-zahl		Beitagsrechtlicher Zustand			
keine Angabe		beitagsfrei			
ebf		erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht			
ebpf		erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			
		Boden-richtwert			
		Entwick-lungs-zustand			
		Sanierungs- oder Entwick-lungs-zusatz			
		Beitrag-situat ion			

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 & Goldenpfennig OHG  
 Friedensallee 43, 06406 Bernburg  
 Tel.: (03471) 27 001/26035 FAX: (03471) 26035

Bauherr: Goetheweg 16  
 06406 Bernburg

Objekt: Umbau und Ausbau Wohngebäude  
 Goetheweg 16, Bernburg

### BERECHNUNG GRUND- UND GESCHOßFLÄCHENZAHL

#### 1. Grundflächenzahl:

- Grundstücksfläche (MGF):		1083 m <sup>2</sup>
- Grundfläche (GR):		
• Wohnhaus:	9,12 m x 8,62 m +	
• Balkon:	1,18 m x 4,38 m	= 92,90 m <sup>2</sup>
• Badanbau:	2,40 m x 4,00 m	= 9,60 m <sup>2</sup>
• Garage:	2,93 m x 4,40 m	= 12,89 m <sup>2</sup>
• Zufahrt:	7,00 m x 6,00 m	= 42,00 m <sup>2</sup>
	3,00 m x 20,00 m	= 60,00 m <sup>2</sup>
		Gesamt: 217,39 m <sup>2</sup>

#### – Grundflächenzahl (GRZ):

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

#### 2. GESCHOßFLÄCHENZAHL

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

#### – Geschoßfläche (GFZ):

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

Durchfertigter Blatt 6 der Flächennutzung  
Anmerkungen:

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Bruttofläche: Wohnen Leben Arbeit  
Bauvorhaben: Ob- u. Außen Wohngeb.

Ort: Goetheweg 16, Bernburg

Ort: Goetheweg 16, Bernburg

Art. Nr. Nr. Name	Berechnungsgrundriss	Wohn- u. Nutzfläche etwa Flächen, Ans.	Wohn- u. Nutzfläche etwa Flächen, Ans.	Flächen	Nutzungs- fläche	Gesamt- fläche Hinterh.-R.
<b>Kellergeschöß</b>						
	Wirtschaftskeller OG				11,20	
	Wirtschaftskeller OG				12,60	
	Hiltraum	19			19,40	
	Hiltraum	OG			12,29	
	Abstellraum				4,29	
	Turz Raum				4,12	
	Dusche/WC				3,35	
	EG-Gesamt:				61,61	
<b>Erdgeschöß</b>						
	Für				3,48	
	1,45 x 2,40					
	Küches/Essen					
	4,26 x 2,70 + 0,32 x 1,10 +					
	0,33 x 3,45 + 1,62 x 2,02					
	Bad	1,97 x 2,50 + 1,81 x 2,26	1	20,26		9,06
	WC	1,06 x 1,20				1,27

Ort, Datum

Unterschrift des Planverfassers

#### **Parzellantrag der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283**

www.earth-observatory.info

Besitzer: Goetheweg 16, Beraburg

Konventionelle Werte anzunehmen u. ausfüllen  
Anmerkungen:

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Bauabschnitt:			Bauvorhaben: Um- u. Ausbau Wohngeb.			
Neubau	Umbau	Ausbau				
Standort: Goetheweg 16, Bornburg			Ansatz: Goetheweg 16, Bornburg			
Lfd. Nr. der Raume	Berechnungsmaßnahmen	Wohn- u. sozialräumliche eigentl. Räume, ausz.				
<u>Obergeschoss</u>						
	Flur 1,45 x 2,40					3,48
	Kochen/Essen 2,90 x 4,26 + 0,33 x 1,11 + 2,02 x 1,62 - 0,32 x 1,10				20,34	
	Bad 1,97 x 2,50 + 1,83 x 1,20					9,04
	WC 1,06 x 1,20					1,27
	Kind I 4,36 x 1,39 - 0,32 x 1,10			13,71		
	Kind II 3,94 x 1,57		1	18,10		
	Schlafen 3,96 x 4,10		1	16,43		
	GG-Dienst: Abtre. + 1 Putz:		4	61,24 46,79	20,34 19,79	13,81 12,40
Urt., Datum			Unterschrift des Planerfassers			

unterstrichenes bitte abkreuzen & ausfüllen  
aktenzeichen:

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Bauobjekte:			Bauvorhaben:		
Neubau	Umbau	Altbau	Um- u. Ausbau Wohngeb.		
Bauort: Goetheweg 16, Bernburg			Bauort: Goetheweg 16, Bernburg		

zu ver- teilen Raum	Flächenangaben	Wohn- u. sozialräumen einschl. Küchen, WC	Wohn- u. sozialräumen einschl. Küchen, WC	Wachen:	Wohn- fläche nach DIN Wirtschafts- fläche
		qm	qm	qm	qm
<b>Erstgeschoss</b>					
	Flur 1,10 x 1,50 = 0,5				1,15
	Wohnraum 2,30 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
	DG-Gesamt:	1	22,77		4,17
	DG-Gesamt:	4	46,79	19,73	13,40
		5	69,56	19,73	17,57
	Wohnfläche - NWG 11:			106,86 m <sup>2</sup>	

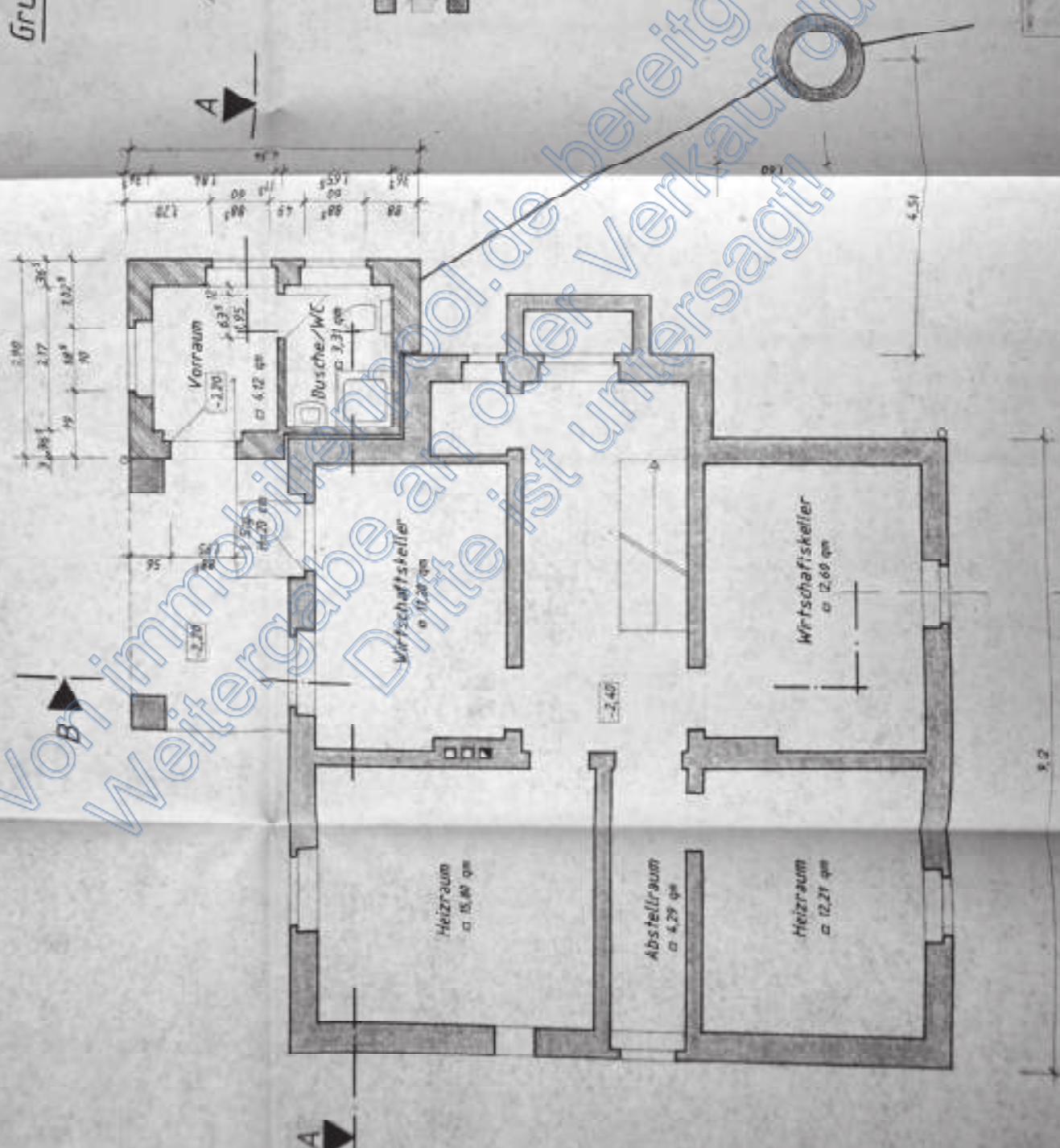
Ort, Datum

Unterschrift des Planverfassers

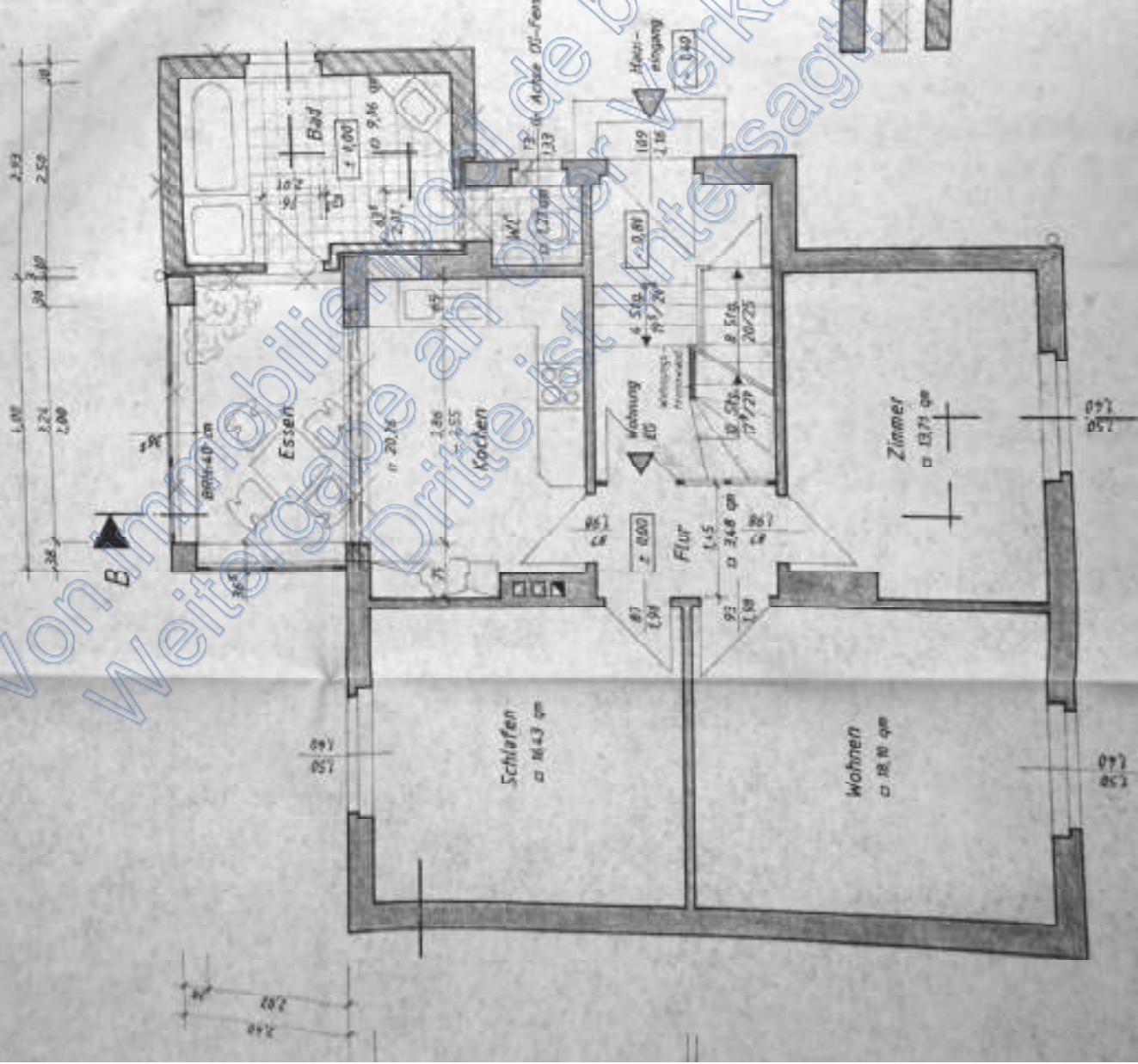
  
 Rupprecht &  
 Götzenpennig  
 OHG  
 Ingenieur- und Projektierungsbüro  
 Friedensallee 43  
 06406 Bernburg  
 Tel. 03471/870 01  
 Tele. Fax 03471/2 60 35



Grundriss Kellergeschoß, M 1:50



Grundriss Erdgeschoss, Maßstab 1:50

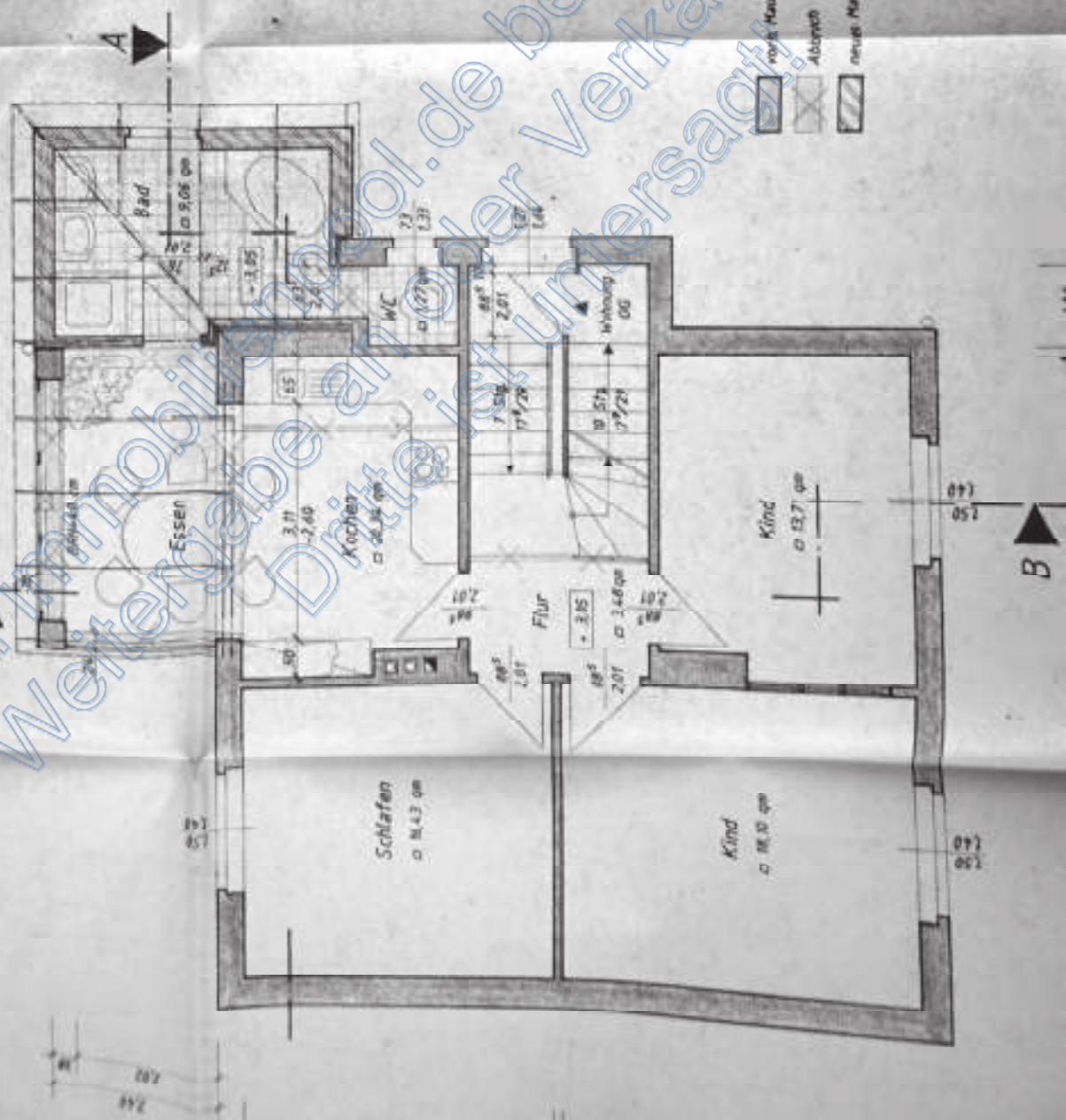


Bauzeichnungserstellung  
am 21.07.2012  
AZ 03 40 12 00 11  
Landkreis Birkenfeld  
Der Landrat  
im Auftrag

zu L. Heimatwerk  
Abdruck

zu L. Heimatwerk - FPTAG

Grundriss Obergeschoss, M 1:50



Abdruckungsschutz gesetzt  
am 22.07.2013 11:39 Uhr  
Landkreis Bamberg  
Der Landrat  
Im Auftrag von



www.Hausmarkt.de



Autodesk

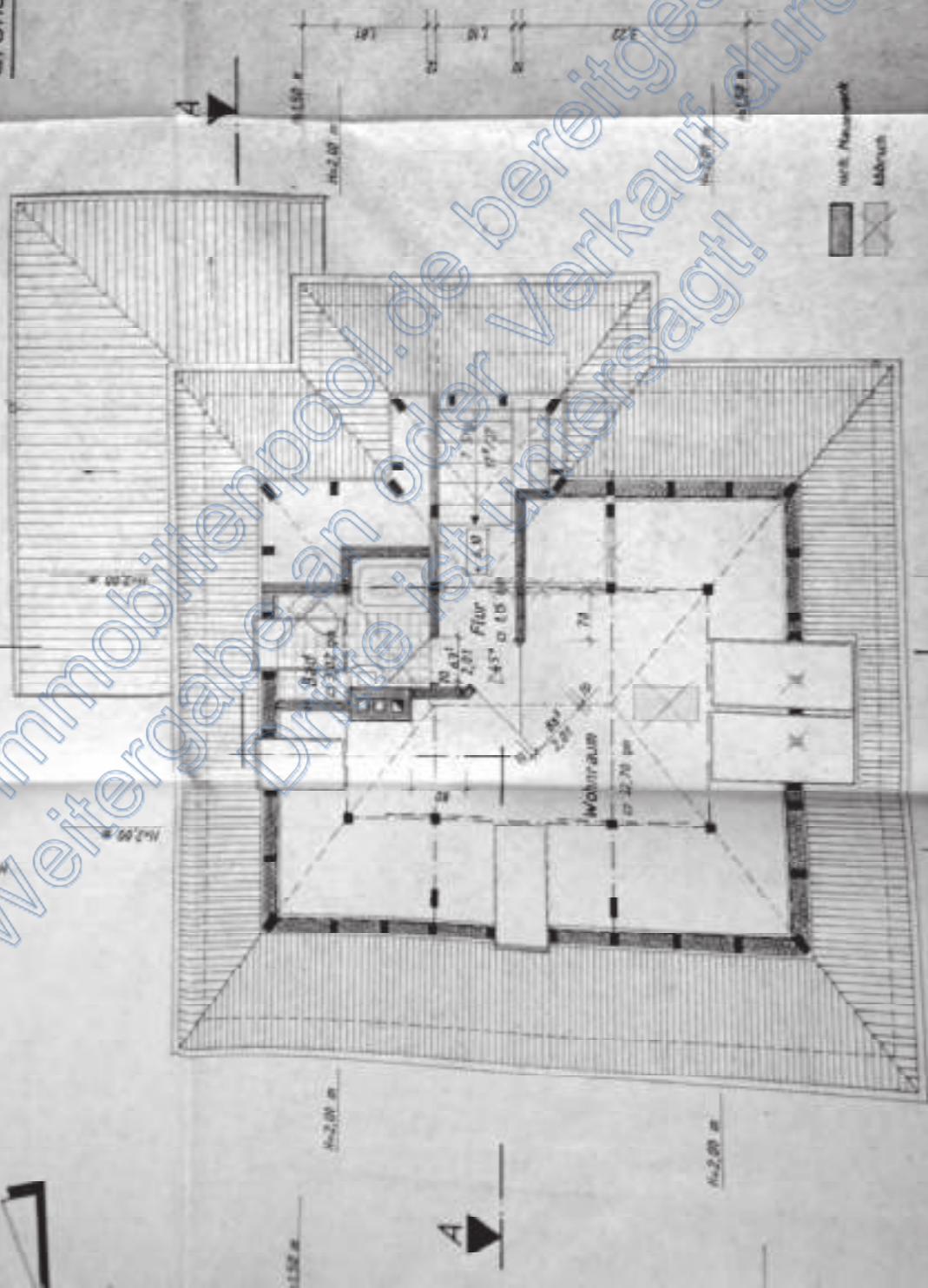


Autodesk Revit LT 2013

Klaus Hettig

Von immobiliennpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf untersagt!

Grundriss-Dachgeschoss, Nr 159



Baumarktgeschäfte  
WV  
KZ 13 40 3 20 H  
Landschaftsbauung  
Der Landbau  
re-Aufbau



**Schnitt A**

Legend:

- roh, Naturstein
- Lehmziegel
- wand: Naturstein (7)
- wand: Naturstein (8)
- Stahlbeton
- Drahtseilankern/verb.

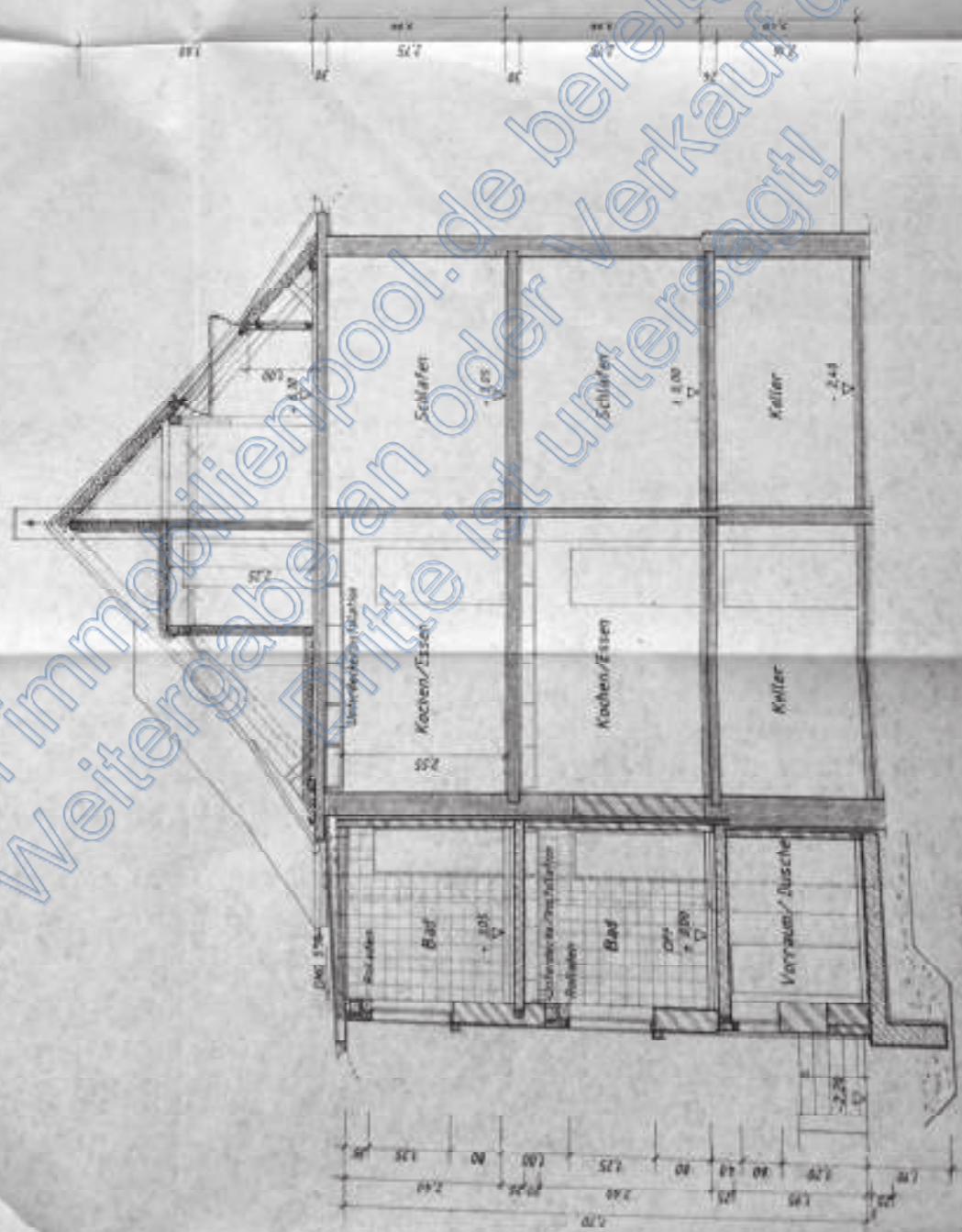
Dimensions (approximate values):

- Width: 10.00 m
- Length: 20.00 m
- Rooms (Labels):

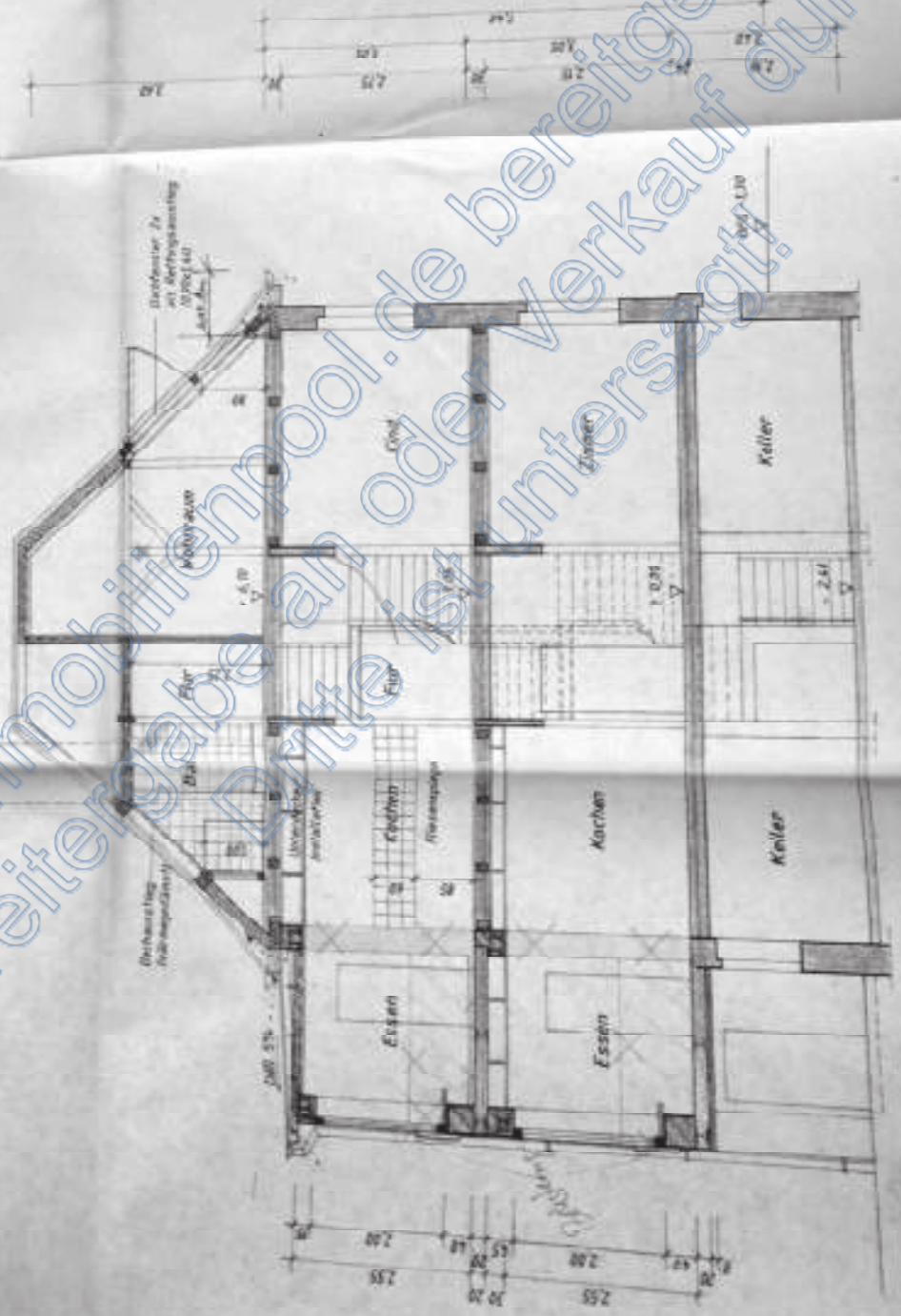
  - Küche/Essen
  - Wohnungsräume
  - Schlafen
  - Küche/Essen
  - Küche/Essen
  - Küche/Essen
  - Küche/Essen
  - Badezimmer
  - Dusche
  - Garage

Text overlay: Von immocitiennpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

*Schnitt A-A'* 1:50



Schnitt B-B<sub>1</sub>, N 150



Von immobilienpool.de bereitgestellt!  
Dritte ist untersagt! Erkäuft durch  
Nordasien

Dachrinnenrinne

verb. Dachfläche reparieren & abfließbares

DACH STG.

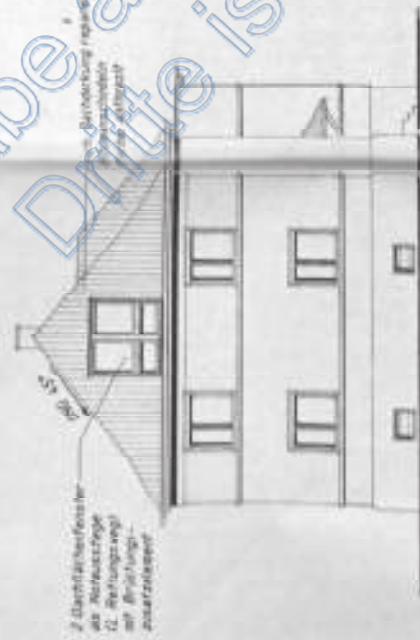
verb. Dachfläche

verb. Dachfläche - reparieren & abfließbares

Ostansicht

Ostansicht

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



Westansicht



Bauaufstellung auf Hofseite  
Höhe 2,50 m ab Boden  
Unter der Füllung  
Erlaubt für eine niedrige  
und oft verglaste  
Giebelwand  
die gesuchten Raumabmessungen  
Feststellung gesetzl. negative Fällen  
und so leicht abgesetzt

Carport Parkt in Höhe  
Giebelwand möglich  
Alternativer Seiten-Giebel  
Kann auch abgesetzt

Bauaufstellung gesetzl.  
am 2,50 m ab Boden  
unter der Füllung  
oder Längswand  
- möglich

April 1988  
F. Hausegger  
Hausbauzeichnung Nr. 1  
Bauantrag: Haus Wohlgelegen, Döringweg,  
Löbau  
Wohnungs- und Raummaß



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