

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, 13.06.2025

Gutachten-Nr.: H/3549/24

5+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

## GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

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



**Wohngrundstück  
Hauptstraße 32  
06406 Bernburg (Saale) OT Aderstedt**

**Grundbuch von Aderstedt (Grundbuchamt Bernburg),  
Blatt 792, BV Nr. 1, Gemarkung Aderstedt,  
Flur 3, Flurstück 55 zur Größe von 195 m<sup>2</sup>**

**Amtsgericht Bernburg, Geschäfts-Nr.: 2 K 7/24**

**Wertermittlungstichtag: 21.01.2025**

**Verkehrswert: 22.000 €**

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“



## **Vorbemerkungen**

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren wurde mit Sachverständigenbestellungsbeschluss vom 20.11.2024 ein schriftliches Verkehrswertgutachten für das, auf dem Deckblatt bezeichnete Grundstück beauftragt.

Die für die vorliegende Ermittlung des Verkehrswertes notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 21.01.2025 ermittelt.

Der Gläubiger verzichtete auf eine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme und von Seiten der Grundstückseigentümer wurde, trotz ordnungsgemäßer Ladung zum Termin der Inaugenscheinnahme, niemand angetroffen, so dass das Grundstück und die Bebauung nur von umliegenden Verkehrsflächen aus eingeschränkt besichtigt werden konnten.

Ausgehend vom nicht ermöglichten Zutritt i. V. m. der erheblich eingeschränkten Einsichtigkeit des bebauten Wertermittlungsgrundstückes und dem hier zu erwartenden geringen Verkehrswert, wird insbesondere zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit (§ 407a Abs. 4 Satz 2 ZPO) lediglich eine gutachterliche Stellungnahme mit dem ermittelten Verkehrswert erstattet.

Der Verkehrswert i. A. a. § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 21.01.2025 (WST; hier identisch mit dem Qualitätstichtag) wird daher ausgehend von den im Rahmen der nur äußerlich möglichen Inaugenscheinnahme erhobenen Anknüpfungstatsachen sowie den Unterlagen bzw. Recherchen, die beigezogen bzw. durchgeführt wurden, ermittelt.

In Ansehung der zu erwartenden Größenordnung und der nur sehr eingeschränkt möglichen Erfassung, verzichte ich bei der hier vorliegenden Ermittlung des Verkehrswertes auf detaillierte Beschreibungen der Merkmale und des Zustandes des Grundstückes mit der Bebauung und verweise diesbezüglich auf die Kurzbeschreibung, die Anlagen sowie die Fotodokumentation. Die Ausarbeitung eines Verkehrswertgutachtens ist jedoch ausgehend von den erhobenen Anknüpfungstatsachen (insbesondere auch bei der Inaugenscheinnahme) ohne erneute Ortsbesichtigung grundsätzlich möglich.

Für den Fall, dass mir nachträglich ein vollumfänglicher Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung zugesichert wird, bin ich auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichts gern bereit, eine entgeltliche Weiterung dieser Stellungnahme bzw. ggf. die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens auf der Grundlage einer detaillierten Inaugenscheinnahme vorzunehmen.

Für eine sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden. Sollte das Zwangsversteigerungsgericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

## **Kurzbeschreibung**

Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage von Feststellungen und sachgerechten Annahmen, die aus der sehr eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung sowie den vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Aderstedt (Grundbuchamt Bernburg), Blatt 792, BV Nr. 1: Gemarkung Aderstedt, Flur 3, Flurstück 55 zur Größe von 195 m<sup>2</sup>
- Objektart: Wohngrundstück
- Lage: Hauptstraße 22 in 06406 Bernburg (Saale) OT Aderstedt; in zentraler Lage des OT Aderstedt belegen; Anbindung an die Kindertagesstätte und den ÖPNV (Bus) in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als einfache und dörfliche Wohnlage
- Bebauung: Wohnhaus: teilweise angebaut errichtet; Baujahr vermutlich um 1850; vermutlich teilweise unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; geschätzt ca. 275 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche; eine angemessene und zeitgemäße Nutzung der Bebauung ist im angenommenen Zustand vermutlich nicht mehr möglich, da nach äußerem Anschein seit vielen Jahren keine Instandhaltung mehr erfolgt (zumindest seit der Nutzungsaufgabe vermutlich um 2007) und umfangreiche Ausbaugewerke sowie auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind, so dass für eine angemessene Nutzung des Gebäudes vermutlich eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung (Sanierung) erforderlich ist  
Wirtschaftsgebäude: teilweise angebaut errichtet; Baujahr vermutlich um 1850; vermutlich nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; geschätzt ca. 280 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche; eine angemessene und zeitgemäße Nutzung der Bebauung ist im angenommenen Zustand vermutlich nicht mehr möglich, da nach äußerem Anschein seit vielen Jahren keine Instandhaltung mehr erfolgt (zumindest seit der Nutzungsaufgabe vermutlich um 2007) und umfangreiche Ausbaugewerke sowie auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß anzunehmen sind
- Erschließung: Anliegerstraße „Hauptstraße“ als Ortsdurchgangsstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster bzw. Schwarzdecke, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße auf einem straßenbegleitenden Grünstreifen sowie u. U. in einer Garage im Wirtschaftsgebäude; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation (Erdgas liegt in der Anliegerstraße, noch ohne Grundstücksanschluss); Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien sowie Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: gemäß Auskünften der Stadt Bernburg (Saale) liegen für das Grundstück weder Wohn- noch Gewerbeanmeldungen vor; das Grundstück und seine Bebauung sind vermutlich zumindest seit 2007 (letzte Wohnungsabmeldung) vollständig ungenutzt bzw. leer stehend



### **erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht**

Durch den Gläubiger konnten keine Auskünfte erteilt werden, so dass die nachfolgenden Angaben überwiegend auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen erfolgen, die aus der Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

a) Verkehrs- und Geschäftslage:

- Anliegerstraße „Hauptstraße“ als Ortsdurchgangsstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster bzw. Schwarzdecke, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung
- keine maßgebliche Geschäftslage in einem dörflichen Ortsteil

b) baulicher Zustand und anstehende Reparaturen:

- vermutlich um 1850 errichteter Altbau
- nach äußerem Anschein erfolgt seit vielen Jahren keine Instandhaltung mehr (zumindest seit der Nutzungsaufgabe vermutlich um 2007) und umfangreiche Ausbaugewerke sowie auch Teile der Rohbaugewerke sind alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß, so dass für eine angemessene Nutzung zumindest des Wohnhauses vermutlich eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung (Sanierung) erforderlich ist

c) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. WEG:

- das Grundstück und seine Bebauung sind vermutlich zumindest seit 2007 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- gemäß vorliegender Auskünfte der Stadt Bernburg (Saale) liegen zum 12.02.2025 seit der letzten Wohnungsabmeldung 2007 keine Wohnanmeldungen für das Grundstück vor (Hausauskunft des Einwohnermeldeamtes) und zum 14.02.2025 auch keine Gewerbeanmeldungen (Auskunft aus dem Gewerberegister des Gewerbeamtes)
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse sowie Mietkautionen und/ oder Mietvorauszahlungen wurden somit nicht bekannt und sind nach äußerem Anschein auch nicht zu vermuten
- kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

d) Führung eines Gewerbebetriebes:

- gemäß Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Bernburg (Saale) liegen für das Grundstück zum 14.02.2025 keine Gewerbeanmeldungen vor

e) besteht Verdacht auf Hausschwamm:

- wurde nach dem äußeren Anschein nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden

f) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen:

- beim zuständigen Bauordnungsamt des Salzlandkreises liegen aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen sowie keine denkmal-schutzrechtlichen Beanstandungen vor
- aufgrund nicht denkmalgerecht durchgeführter Maßnahmen am Gebäudebestand auf dem Wertermittlungsgrundstück können m. E. jedoch zukünftige baubehördliche bzw. denkmal-schutzrechtliche Beanstandungen nicht ausgeschlossen werden

g) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile:

- Zubehör wurde nach äußerem Anschein nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- alle nach äußerem Anschein bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden berücksichtigt
- Scheinbestandteile wurden nach äußerem Anschein nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

- h) Dritteigentum:
  - wurde nach äußerem Anschein nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- i) nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen:
  - wurden nach äußerem Anschein nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) Lasten und Beschränkungen:
  - dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk (nicht wertbeeinflussend)
  - nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- k) Inhalt des Baulastenverzeichnisses:
  - unter der aktuellen Flurstücksbezeichnung eintragungsfrei
  - Baulasteneintragungen unter anderen Flurstücksbezeichnungen (aufgrund katastermäßiger Fortschreibung) wurden nach äußerem Anschein nicht bekannt und sind m. E. auch nicht zu vermuten.
- l) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten:
  - wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- k) grundstücksbezogene Versicherungen:
  - durch die Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte erteilt und dem Gläubiger liegen dahingehend keine Informationen vor, so dass Angaben über einen Versicherungsschutz nicht möglich sind

#### **zu den beigelegten Anlagen**

Aus den als Anlagen beigelegten bzw. eingeholten Auskünften sind eine Ortsüblichkeit bzw. nicht wertbeeinflussende Anknüpfungstatsachen abzuleiten (auch hinsichtlich der Lage im Naturpark „Unteres Saaletal“<sup>1</sup> sowie im Bereich der Grube „BA Gröna“ (vgl. Anlage 5) bzw. einer Bergbauberechtigung (vgl. Anlage 7)), so dass hieraus noch keine gesonderten Berücksichtigungen angezeigt sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück innerhalb eines Denkmalbereiches („Straßenzeile“) liegt, und dass das Gebäudeensemble auf dem Grundstück ein Kulturdenkmal ist, weshalb noch ortsübliche Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen (auch aufgrund der Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung bzw. zur Anzeige baulicher Maßnahmen und Entdeckungen).

In der Vergangenheit erfolgten jedoch bauliche Maßnahmen am Gebäudebestand, für die auch die erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen eingeholt wurden, wobei zumindest die Erneuerung der Fassade mit Sanierung der Haustür nicht denkmalgerecht erfolgte (vgl. Anlage 4).

Beim zuständigen Bauordnungsamt des Salzlandkreises liegen aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen sowie keine denkmalschutzrechtlichen Beanstandungen vor. Aufgrund nicht denkmalgerecht durchgeführter Maßnahmen am Gebäudebestand auf dem Wertermittlungsgrundstück, können m. E. jedoch zukünftige baubehördliche bzw. denkmalschutzrechtliche Beanstandungen nicht ausgeschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Vgl. auch Bundesamt für Naturschutz im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.06.2025):  
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

## **Ermittlung des Verkehrswertes**

### **• 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.“

### **• Beurteilung der zukünftigen Grundstücksnutzung**

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Anlage 5), der vorhandenen Nachbarbebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Grundstück, unter Anwendung des § 34 BauGB grundsätzlich eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück entsprechend der vermutlich letzten Nutzung (Nutzungsaufgabe vermutlich um 2007), als üblich anzunehmen.

### **• Beurteilung der vorhandenen Bebauung**

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude jeweils in Mauerwerksbauweise bebaut und vermutlich zumindest seit 2007 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend.

Nach äußerem Anschein erfolgt für den gesamten Gebäudebestand seit vielen Jahren keine Instandhaltung mehr und umfangreiche Ausbaugewerke sowie auch Teile der Rohbaugewerke sind alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß.

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

Daher ist für die Grundstücksbebauung augenscheinlich eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht mehr festzustellen bzw. anzunehmen, so dass für eine angemessene Nutzung des Grundstückes eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung (Sanierung) zu unterstellen ist.

Für eine angemessene Nutzung des Grundstückes kann auch ein (Teil-)Rückbau der Gebäude/ der baulichen Anlagen bzw. eine Freilegung des Grundstückes grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (Liquidationsobjekt i. S. d. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV). Dies wäre jedoch allenfalls mit erhöhtem Aufwand realisierbar, da das Gebäudeensemble als Kulturdenkmal erfasst ist und das Grundstück innerhalb eines Denkmalsbereichs liegt (vgl. Anlage 5), so dass auch eine (ggf. teilweise) Grundstücksfreilegung zur Neubebauung nicht sachgerecht unterstellt werden kann.

Demzufolge werden die nachstehenden Vergleichsfaktoren zur Ableitung der vorläufigen Vergleichswerte für das Wohnhaus und das Wirtschaftsgebäude gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV, ausschließlich aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen geschätzt. Bei den nachstehenden Ansätzen für die Vergleichsfaktoren finden insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse für brach liegende Grundstücke in dörflichen Lagen des Salzlandkreises, wonach eine sehr geringe Nachfrage eingeschätzt wird
- die eingeschätzten Baujahre sowie die Feststellungen bzw. Annahmen zu Bauarten und Zuständen der Gebäude (inkl. der um 1998 und 2002 erfolgten Maßnahmen an Fassaden und Dach), wonach für eine Reaktivierung vermutlich weitere erhebliche investive Maß-



- nahmen erforderlich wären, insbesondere auch unter den Gesichtspunkten des aktuell bestehenden Fachkräftemangels
- die Erfassung des Gebäudeensembles als Kulturdenkmal und die Grundstückslage innerhalb eines Denkmalbereichs sowie die nicht denkmalgerecht erfolgte Erneuerung der Fassade mit Sanierung der Haustür, so dass zukünftige baubehördliche bzw. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen nicht ausgeschlossen werden können (z. B. im Rahmen einer genehmigungspflichtigen Sanierung)
  - zu erwartende Zusatzkosten für die Reaktivierung der Anschlüsse an die örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien (vgl. Anlage 8)
  - die lediglich äußerlich möglichen Feststellungen im Rahmen der Inaugenscheinnahme

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie der nach äußerem Anschein erkennbaren bzw. zu vermutenden Bauzuständen, der Lage und Größe werden für die Grundstücksbebauung die folgenden objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren als marktgerecht angesehen und dementsprechend gewählt:

- Wohnhaus: 50 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche
- Wirtschaftsgebäude: 10 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche

• Ermittlung des Verkehrswertes im konkreten Fall

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

Das Sachwertverfahren auf der Grundlage üblicher Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten 2010) und das Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblicher Erträge können im vorliegenden besonderen Fall nicht zur Anwendung kommen, da aufgrund des vermutlich nicht mehr angemessen nutzbaren Zustandes der Bebauung, Annahmen und Unterstellungen erforderlich sind, die rein spekulativ wären (s. o.).

Darüber hinaus werden vom zuständigen Gutachterausschuss bis zum WST auch keine geeigneten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze für Grundstücke ohne angemessen nutzbare Hauptbebauung veröffentlicht. Dementsprechend ist eine sach- und fachgerechte Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage fiktiver Herstellungskosten bzw. Erträge i. V. m. nicht einschätzbaren Sanierungs-/ Instandsetzungskosten nicht nachvollziehbar möglich und wird dementsprechend auch nicht durchgeführt.

Das Vergleichsverfahren ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien<sup>2</sup> verbunden mit der Individualität (hier insbesondere auch aufgrund Art und Umfang der Bebauung) ist eine Ableitung des Vergleichswertes für das Grundstück aus tatsächlichen Kauffällen bzw. aus Vergleichspreisen nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, so dass die sachgerechte Durchführung eines unmittelbaren Vergleichsverfahrens ebenfalls nicht möglich ist.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Wertermittlung des Grundstückes lediglich das mittelbare Vergleichsverfahren gemäß § 24 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV.

In Ansehung der vorliegenden bzw. nach äußerem Anschein erkennbaren Grundstücksbebauung ist die Anwendung von Vergleichsfaktoren gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

<sup>2</sup> Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.



• Vergleichswertermittlung in Anlehnung an Ablaufschema ImmoWertV

- Grundstücksgröße (vgl. Anlage 3)		195 m <sup>2</sup>
- örtlicher Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (vgl. Anlage 9)	x	25 €/m <sup>2</sup>
- objektspezifische Bodenrichtwertanpassung	x	1,00
In der Gesamtschau ist noch keine Anpassung angezeigt.		
- Bodenwert	=	4.875 €
- vorläufiger Vergleichswert für Gebäude (s. o.; ggf. üblich gerundet)	+	17.000 €
- Wohnhaus mit ca. 275 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (vgl. Anlage 10):		
275 m <sup>2</sup> x 50 m <sup>2</sup> ≈ 14.000 €		
- Wirtschaftsgebäude mit ca. 280 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (vgl. Anlage 10):		
280 m <sup>2</sup> x 10 m <sup>2</sup> ≈ 3.000 €		
- vorläufiger Vergleichswert ungewöhnlicher Außen-/ sonstiger Anlagen	+	-----
In Ansehung des zum WST anzunehmenden Zustandes i. V. m. dem eingeschätzten Alter und der vermutlich geringen Grundstücksfreifläche ist insgesamt von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt sind.		
- vorläufiger Vergleichswert	=	21.875 €
- Marktanpassung	±	-----
In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes nicht zu begründen.		
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	21.875 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----
In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen.		
- Vergleichswert	=	21.875 €
- <b>Vergleichswert (marktüblich gerundet)</b>	≈	<b><u>22.000 €</u></b>

• Verkehrswertableitung

Der **Verkehrswert** wird aus dem mittelbaren Vergleichswert abgeleitet. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

**Grundstück eingetragen im Grundbuch von Aderstedt, Blatt 792, BV Nr. 1:**

Gemarkung Aderstedt, Flur 3, Flurstück 55 zur Größe von 195 m<sup>2</sup>:

**22.000 €**

(i. W.: zweiundzwanzigtausend Euro)

### **Schlussbemerkung**

Ich versichere, die vorliegende Ermittlung des Verkehrswertes unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Diese ist nur zur Verwendung für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

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

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

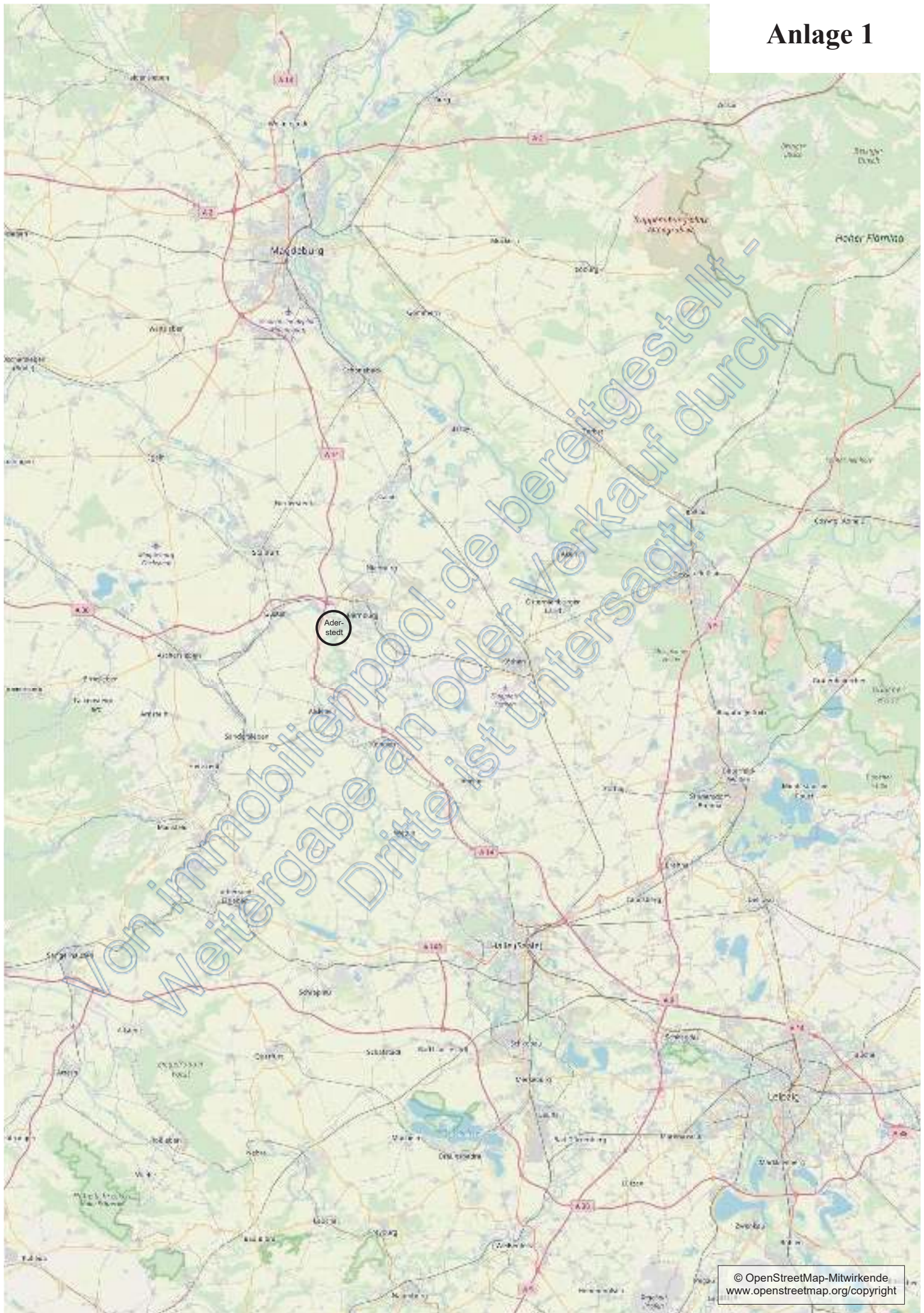
Roy La Salvia

### **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: anonymisierter Grundbuchteilauszug	3
Anlage 4: Baulasten-, Bauordnungs-, Denkmalschutz- und Bauaktenauskünfte nebst Unterlagen aus den Bauakten beim Kreisarchiv	5
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskunft mit Auszügen aus dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungskonzept	13
Anlage 6: Altlastenauskunft	1
Anlage 7: bergbauliche/ geologische Auskünfte	4
Anlage 8: Leitungsauskünfte	5
Anlage 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 10: überschlägige Flächenschätzungen für die maßgebliche Grundstücksbebauung	1
Fotodokumentation mit 18 Fotos	9



# Anlage 1









# Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

## Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

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

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

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

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

## Liegenschaftsbeschreibungen

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

## Liegenschaftskarte

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

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

### Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

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

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

Flurstücksnummer

Zuordnungspfeil

Überhaken

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

### Gebäude

	Wohngebäude
	öffentliches Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

### Tatsächliche Nutzung

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

### Gesetzliche Festlegungen

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

### Bodenschätzung

	Klassenflächengrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerland Angaben
	Grünland Angaben

### Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewannbezeichnung
	Gewässername

### Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde

### Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

## Vermessungszahlen (Punktliste)

### Punktkenennung

Die Punktkenennung 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.

## Bauplanungsrechtliche Auskunft zum/zu den Grundstück/en

Straße	Hauptstraße	Gemarkung	Aderstedt
Hausnummer	32	Flur/en	3
PLZ/Ort	06406 Bernburg (Saale) OT Aderstedt	Flurstück/e	55

### 1. Lage im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes

Ja ☒

Nein ☐

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

Planungsstand	Wirksam
ggf. Datum Rechtswirksamkeit	06.09.2007
Art der Darstellung gem. § 1 BauNVO	gemischte Baufläche

### 2. Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§§ 30, 33 BauGB)

Ja ☐

Nein ☒

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

Planbezeichnung	
Planungsstand	
ggf. Datum Rechtswirksamkeit	
maßgebliche Festsetzungen	

### 3. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

nach § 34 BauGB - Innenbereich	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Lage im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Innenbereichssatzung <u>nicht</u> 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 ☐

Nein ☒

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

### 5. Grundstück/e grenzt/en direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an

Ja ☒

Nein ☐

### 6. Beitragspflicht gem. §§ 127 ff. BauGB

Ja ☐

Nein ☒ \*

Maßnahme	* für die vorhandenen
Datum Erhebung / Höhe des Beitrages	kleinstmögliche

### 7. Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz

Ja ☐

Nein ☒

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

### 8. Lage im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung

Ja ☐

Nein ☒

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

02/12/2024

<b>9. Lage im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung</b>		Ja [ ]	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Sanierungssatzung <u>nicht</u> 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 [ ]	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
---	--	--------	--

<b>11. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung</b>		Ja [ ]	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Erhaltungssatzung <u>nicht</u> im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.			
Bezeichnung			

<b>12. Lage im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung</b>		Ja [ ]	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Gestaltungssatzung <u>nicht</u> 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 [ ]	[Nein <input checked="" type="checkbox"/> ]
Bezeichnung		[Quelle: GeoDatenportal LSA]	

<b>14. Lage in einem von Hochwasser gefährdeten Gebiet</b>		Ja [ ]	Nein [ ]
Datum letzte/s Betroffenheit/Ereignis			

<b>15. Vorhandensein eines Gemeinde-/Stadtentwicklungskonzeptes</b>		Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein [ ]
Ist das Konzept <u>nicht</u> im Internet abrufbar, stellen Sie dieses bitte möglichst digital zur Verfügung.			

<b>16. Vorhandensein einer kommunalen Wärmeplanung</b>		Ja [ ]	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Planung <u>nicht</u> im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.			

<b>17. Vorhandensein eines Mietspiegels für die Gemeinde/Stadt</b>		Ja [ ]	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Ist der Mietspiegel <u>nicht</u> im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung.			

<b>18. Vorhandensein grundstücksbezogener Bauakten</b>		Ja [ ]	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme / Jahr			
Ansprechpartner			
Kontaktdaten			

Bernburg, den 06.12.2024

Ort/Datum

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

Unterschrift/Stempel



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030

**Oktober 2018**

## **Auftraggeber**

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

## **Auftragnehmer**

Büro Stephan Westermann  
Stadt- und Landschaftsplaner

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

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

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

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



## 2. Regionales Zentrum Bernburg (Saale)

### 2.1 Räumliche Einordnung

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

Die Einheitsgemeinde Bernburg (Saale) setzt sich aus der Kernstadt mit ihren fünf Stadtteilen Dröbel, Neuborna, Roschwitz, Strenzfeld und Waldau sowie den acht Ortsteilen Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Gröna, Peißen, Poley, 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 stadteigenen Haltepunkten angekoppelt. Es bestehen stündliche Direktverbindungen im Regionalverkehr nach Köthen bzw. Dessau-Roßlau und im Zweistundentakt nach Aschersleben, Magdeburg und Halle (Saale).

## 2.2 Aussagen der Raumordnung

Bernburg (Saale) liegt, laut landesplanerischer Definition, im ländlichen Raum. Dieser überlagert sich im Stadtgebiet von Bernburg (Saale) mit einem Raum, welcher durch besondere Entwicklungsaufgaben geprägt ist. Die Stadt grenzt raumordnerisch an ein Entwicklungsachsenkreuz von europäischer als auch Bundes- und Landesbedeutung.<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-Strenzfeld ist die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft zu fördern. Ziel ist die Erhöhung der Markttransparenz und die Schaffung von positiven Beschäftigungseffekten. Als Bestandteil der Hochschule Anhalt ist der Standort Bernburg (Saale) bedarfsgerecht auszubauen.
- Durch das Schloss und den Reichtum an historischer Bausubstanz ist Bernburg (Saale) bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege. Die Stadt hat eine besonders identitätsstiftende Funktion in der Region.
- Bernburg (Saale) ist regionalbedeutsamer Standort für die Abfallbeseitigung (Müllverbrennungsanlage/Ersatzbrennstoffkraftwerke, Untertageversatz Bernburg).

#### 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

- Städtegrenze / Gebäude
- Bundesautobahn / Bundesstraße
- Landesstraße / Bahntrasse

Darstellung auf der Grundlage von Daten der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (1. Entwurf vom 02.06.2016), MR  
Genehmigung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, Gen.-Nr.: RPM / REP MD / 0500094.

## Stadt an der Saale

**Leitbild 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.**

Die Stadt hat in den letzten Dekaden viel erreicht um die Potenziale dieser beiden Flussperspektiven zu entwickeln. Urbane Promenaden und landschaftliche Auenwege, Anlegestellen für motorisierte und nichtmotorisierte Flussnutzer, attraktive Querungsstellen und Blickachsen lassen die Saale - nach dem Schloss - zum zweitbeliebtesten Ort der Stadt aus Bürgersicht werden.<sup>4</sup>

**Ziel: Die Stadt Bernburg (Saale) nutzt ihre Lage am Fluss zur Profilierung des Stadtbildes und zur Entwicklung spezifischer Nutzungsangebote.**

Handlungsfelder:

- Die Uferbereiche werden weiter entwickelt zu städtisch geprägten und barrierearmen Promenaden im Innenstadtbereich (wegbegleitendes Spiel, Bänke, Themenpfade, temporäre Gastronomie, Kunstobjekte, u.ä.) und naturnah erlebbaren Uferbereichen im Landschaftsraum. (Badebuchten, Wiese, Sand u.ä.).
- Blickbeziehungen von der Stadt auf den Fluss sowie vom Fluss(-ufer) auf die Stadt werden auf eine Ausweitung und mögliche Inszenierung überprüft (z.B. punktuelle Gehölzentfernung Werder, Schwimmponton Rosenhag u.ä.).
- Die Ufer werden für weitere Angebote im Freizeitbereich, Wassersport und der Wassertouristik zoniert und entsprechend vorgehalten (Bootsverleih und -anleger, Flussbadeanstalt, Wegweiser, Fahrradabstellanlagen, Wohnmobilstellflächen u.ä.).
- Die Stadt entwickelt das Thema „Wohnen, Hotellerie, Gastronomie an der Saale weiter (z.B. in der ehemaligen Saalemühle, auf dem Areal des ehemaligen Schlosses Gröna, ...)



Saale bei Gröna

<sup>4</sup> In der Haushaltsbefragung 2017 benannten 203 der 740 Teilnehmer die Saale, deren Ufer und Promenaden als lokalen Lieblingsort.



---

**Von:**

**Gesendet:**

**An:**

**Betreff:**

Montag, 20. Januar 2025 09:15

jens.kirste@sv-zvw.de

AW: [EXT] H/3549/24, AG Bernburg 2 K 7/24 - Auskunft f. d.  
Erstattung v. Verkehrswertgutachten

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes "Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde". Hier wurden untertägig bis 1973 Kalisalze und bis 1996 Steinsalz gewonnen.

Die im Bereich des Standortes gelegenen Baufelder führen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort bildet sich eine großräumige, flache Senkungsmulde aus.

Im Bereich des Grundstücks werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen von maximal 90 cm einstellen. Dies führt zu Schieflagewerten von bis zu 2 mm/m. Im gleichen Zeitraum sind maximale Zerrungen von 1 mm/m zu erwarten.

Das Bundesberggesetz (BBergG) sieht in § 110 vor, dass der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung trägt.

Zu diesen Anpassungsmaßnahmen zählt ggf. auch die Berücksichtigung von Grundwasserständen. Weiterhin sind bei der Planung und Bauausführung die o.g. zu erwartenden Einflüsse zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen



**Überschlägige Schätzung der Brutto-Grundflächen der maßgeblichen Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage vorliegender Unterlagen i. V. m. dem äußeren Anschein**

**Wohnhaus**

Kellergeschoss (Annahme: teilweise unterkellert)

6,50 m	6,30 m	40,95 m <sup>2</sup>	
- 4,20 m	0,50 m	-2,10 m <sup>2</sup>	<u>38,85 m<sup>2</sup></u>

Erdgeschoss

12,90 m	6,30 m	81,27 m <sup>2</sup>	
- 4,20 m	0,50 m	-2,10 m <sup>2</sup>	<u>79,17 m<sup>2</sup></u>

Obergeschoss

12,90 m	6,30 m	81,27 m <sup>2</sup>	
- 4,20 m	0,50 m	-2,10 m <sup>2</sup>	<u>79,17 m<sup>2</sup></u>

Dachgeschoss

12,90 m	6,30 m	81,27 m <sup>2</sup>		
- 4,20 m	0,50 m	-2,10 m <sup>2</sup>	<u>79,17 m<sup>2</sup></u>	<u>276,36 m<sup>2</sup></u>
				<b><u>275 m<sup>2</sup></u></b>

**Wirtschaftsgebäude**

Kellergeschoss (Annahme: nicht unterkellert)

0,00 m	0,00 m	0,00 m <sup>2</sup>	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>
--------	--------	---------------------	---------------------------

Erdgeschoss

9,00 m	6,30 m	56,70 m <sup>2</sup>	
+ 4,50 m	3,40 m	15,30 m <sup>2</sup>	<u>72,00 m<sup>2</sup></u>

Obergeschoss

9,00 m	6,30 m	56,70 m <sup>2</sup>	
+ 4,50 m	3,40 m	15,30 m <sup>2</sup>	<u>72,00 m<sup>2</sup></u>

Dachgeschoss

4,50 m	8,20 m	36,90 m <sup>2</sup>		
+ 12,60 m	7,80 m	98,28 m <sup>2</sup>	<u>135,18 m<sup>2</sup></u>	<u>279,18 m<sup>2</sup></u>
				<b><u>280 m<sup>2</sup></u></b>

**Überschlägige Schätzung der Wohnfläche im Wohnhaus in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Gebäudegeschossflächen und des äußeren Anscheins**

**Wohnhaus**

Kellergeschoss (Annahme: teilweise unterkellert)

38,85 m <sup>2</sup>	0 %	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>
----------------------	-----	---------------------------

Erdgeschoss

79,17 m <sup>2</sup>	70 %	<u>55,42 m<sup>2</sup></u>
----------------------	------	----------------------------

Obergeschoss

79,17 m <sup>2</sup>	70 %	<u>55,42 m<sup>2</sup></u>
----------------------	------	----------------------------

Dachgeschoss (Annahme: nicht ausgebaut)

79,17 m <sup>2</sup>	0 %	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>	<u>110,84 m<sup>2</sup></u>	<b><u>110 m<sup>2</sup></u></b>
----------------------	-----	---------------------------	-----------------------------	---------------------------------



Foto 1: Anliegerstraße „Hauptstraße“, Blickrichtung Südwest



Foto 2: Anliegerstraße „Hauptstraße“, Blickrichtung Nordost



Foto 3: westliche Ansicht der Grundstücksbebauung



Foto 4: südöstliche Ansicht der Grundstücksbebauung





Foto 5: nordwestliche Ansicht des Wohnhauses



Foto 6: westliche Teilansicht des Wohnhauses



Foto 7: südwestliche Ansicht des Wohnhauses



Foto 8: südöstliche Ansicht des Wohnhauses



Foto 9: straßenseitiger Eingang  
des Wohnhauses



Foto 10: Schäden am straßenseitigen Sockel des Wohnhauses





Foto 11: Putzschäden an der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses



Foto 12: Putzschäden an der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses





Foto 13: nordwestliche Ansicht des Wirtschaftsgebäudes



Foto 14: nördliche Ansicht des Wirtschaftsgebäudes



Foto 15: östliche Ansicht des Wirtschaftsgebäudes



Foto 16: südliche Ansicht des Wirtschaftsgebäudes



Foto 17: straßenseitiger Eingang des Wirtschaftsgebäudes



Foto 18: Putzschäden an der straßenseitigen Fassade des Wirtschaftsgebäudes