

Dipl.-Ing. Bernd Müller

von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Weißenfels
- Zwangsversteigerungsgericht -
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Geschäfts-Nr.: 20 K 21/25

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 15.01.2026
Az.: 001/26
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das
unbebaute Grundstück
in 06688 Weißenfels OT Wengelsdorf, Unter der Mühle
(Gemarkung Wengelsdorf, Flur 4, Flurstück 89)



Der Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 08.01.2026 ermittelt rd.:

900,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 19 Seiten. Darin sind 7 Anlagen mit 9 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
I. Allgemeine Angaben	3
1. Auftraggeber	3
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
3. Ortstermin	3
4. Wertermittlungstichtag	4
5. Qualitätsstichtag	4
6. Zweck der Gutachtenerstellung	4
7. Rechtsgrundlagen.....	5
8. Literatur- und Quellenverzeichnis	5
II. Beschreibung des Grundstücks	6
1. Vorbemerkung	6
2. Grundstückslage.....	6
3. Bauplanungsrechtliche Merkmale	6
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
5. Entwicklungszustand	7
6. Sonstige Merkmale	7
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks	8
III. Wertberechnungen	9
1. Bodenwertermittlung	9
2. Verkehrs(Markt)wert	10
IV. Anlagen	11
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	11
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	12
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	13
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte	14
5. Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	15
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-2	16
7. Anlage Nr. 7: Auskunft des Umweltamtes vom 11.12.2025 Blatt 1-2	18

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 21.10.2025 (Geschäfts-Nr.: **20 K 21/25**)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 24.10.2025 entnommen.

Grundbuch von: **Wengelsdorf**
Blatt: **1107**
Bestandsverzeichnis-Nr.: **1**

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: **Wengelsdorf**
Flur: **4**
Flurstück: **89**
Größe in m²: **1.940**

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 1:

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 21/25); eingetragen am 11.09.2025.

Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3. Ortstermin: **08.01.2026**

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin durchgeführt. Wegen des dichten Bewuchses war das Grundstück überwiegend nicht zugänglich. Die Inaugenscheinnahme fand auftragsgemäß **vom Wirtschaftsweg aus** statt.

4. **Wertermittlungsstichtag¹⁾: 08.01.2026**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 08.01.2026**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 21/25.

¹⁾ § 2 Abs. 4 ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

²⁾ § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

7. Rechtsgrundlagen

- 7.1 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G. vom 12.08.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189)
- 7.2 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist
- 7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr.306)
- 7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**)
- 7.5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 7.6 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und dazugehörige amtliche Begründung
- 7.7 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- 7.8 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8. Literatur- und Quellenverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Grundstückswertermittlung Sachsen-Anhalt¹⁾
- 8.2 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten 2024/25 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- 8.3 Sprengnetter
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand November 2025)
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand Dezember 2025)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Januar 2026)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

¹⁾ <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Vorbemerkung

In diesem Wertgutachten werden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich getroffen. Es erfolgt grundsätzlich keine Altlastenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung spezieller Sachverständiger notwendig).

Spezielle landwirtschaftliche Einflussfaktoren können im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht beurteilt werden. Hierzu ist die Heranziehung eines besonderen (landwirtschaftlichen) Sachverständigen erforderlich.

Da das Grundstück wegen des dichten Bewuchses überwiegend nicht zugänglich war, konnten Feststellungen nur **vom Wirtschaftsweg aus** getroffen werden.

Das Grundstück wird (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Altlasten und Schadstoffbelastungen aller Art, Zustand und Nutzbarkeit des Grundstücks usw. sind daher, so weit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

2. Grundstückslage

Ort: Weißenfels Mittelzentrum mit ca. 38.000 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 35.000 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich nordöstlich des Ortsteils Großkorbetha im Außenbereich (siehe Anlage Nr. 2). Es liegt an einem ausgebauten Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Wiesenstraße an der Gemarkungsgrenze.

Die Grundstücke in der Umgebung werden landwirtschaftlich genutzt.

3. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Von der Abteilung Stadtplanung wurde mit Schreiben vom 10.11.2025 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation erteilt:

Dieses Grundstück liegt im Außenbereich des Ortsteiles Wengelsdorf und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels als Grünfläche ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ und ist Teil des Biotopes 3/23 Feldgehölz Weidberg²⁾.

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben können entsprechend der kommunalen Beitragsatzungen erhoben werden.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

¹⁾ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2020 - 2035

²⁾ Hecke außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen

5. Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3: Lage im Außenbereich und Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche) lässt sich der Entwicklungszustand des Grundstücks als sonstige Fläche i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 qualifizieren.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 06.11.2025 sind für das bezeichnete Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Weißenfels eingetragen.

Zum Denkmalschutz wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weißenfels im Schreiben vom 13.01.2026 folgende Auskunft erteilt:

Das Grundstück Unter der Mühle auf der Gemarkung Wengelsdorf, Flur 4, Flurstück 89 ist in das Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt eingetragen als:

Verdachtsfläche für Bodendenkmale

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass alle Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder in seiner Umgebung, wie z. B. eine Instandsetzung oder Nutzungsänderung oder jegliche sonstige Veränderung, den Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG LSA unterliegen und das nach § 17 (1) DenkmSchG LSA der Veräußerer eines Kulturdenkmals verpflichtet ist, den geplanten Verkauf der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und den Erwerber auf die Denkmaleigenschaft hinzuweisen.

Auf dem vorgenannten Grundstück sind aufgrund früherer Funde in direkter Nähe möglicherweise archäologische Kulturdenkmale vorhanden. Die allgemeinen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Falle des Freilegens archäologischer Kulturdenkmale ist deren Dokumentation und Bergung zeitlich und finanziell durch den Eigentümer bzw. Veranlasser der Baumaßnahme zu gewährleisten. Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weißenfels anzuzeigen und bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das LDA oder von ihm Beauftragter zu ermöglichen.

Eine weitere Konkretisierung des Denkmalschutzes liegt für das zu bewertende Grundstück derzeit jedoch nicht vor. Die aus dem Denkmalschutz resultierenden Wertbeeinflussungen (z. B. durch Auflagen der Denkmalschutzbehörde bei baulichen Maßnahmen oder Abbrüchen, Gewährung von Fördermitteln usw.) können bei der Bewertung daher nur unter Vorbehalt berücksichtigt werden und sind ggf. zu ergänzen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 11.12.2025 eine Auskunft erteilt, die als Anlage Nr. 7 diesem Wertgutachten beigelegt ist.

Die untere Naturschutzbehörde verweist auf den festgesetzten Biotop-Schutzstatus (Biototyp Hecken- und Feldgehölze) auf dem Grundstück und auf die Verbote und Erlaubnisvorbehalte, die mit der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ verbunden sind.

Wegen des vorhandenen (teils dichten) Bewuchses muss daher mit (erheblichen) Nutzungseinschränkungen gerechnet werden.

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurden im Schreiben vom 07.11.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbelastung gemacht:

*Die Überprüfung der betroffenen Fläche anhand der hier gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnissen hat ergeben, dass es sich **um eine Kampfmittelverdachtsfläche** handelt.*

Mögliche daraus resultierende Wertbeeinflussungen (z. B. durch Kosten der Kampfmittelsuche oder Kampfmittelbeseitigung, die der Eigentümer zu tragen hat) sind ggf. zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte sowie Pachtbindungen sind nicht bekannt. Dem Sachverständigen sind auch keine offensichtlichen Mängel bekannt geworden.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

7. **Bebauung und Nutzung des Grundstücks**

Das Grundstück ist unbebaut und dicht mit Hecken- und Feldgehölzen bewachsen. Die Nutzbarkeit ist insbesondere aus naturschutzrechtlichen Gründen (vgl. Ziffer II/6 und Anlage Nr. 7) erheblich eingeschränkt.

III. Wertberechnungen

1. Bodenwertermittlung

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 2,60 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf Acker (Ackerzahl 80, Flächengröße 3 Hektar, Restpachtdauer 4 Jahre).

Aufgrund des Entwicklungszustands (vgl. Ziffer II/5: sonstige Flächen i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21) ist dieser Bodenrichtwert als Bewertungsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 ungeeignet.

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt entsprechend der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3) und des Entwicklungszustands (vgl. Ziffer II/5) auf der Grundlage von „privaten Grünflächen“.

Zur Einschätzung des Kaufpreisniveaus für „private Grünflächen“ wird auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (siehe Anlage Nr. 5) Bezug genommen.

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 20.05.2025 wurden aus dem Burgenlandkreis 24 Kauffälle der preisbestimmenden Grundstücksart 420 (private Grünanlagen) mit einem Mittelwert = 2,33 €/m² und einer durchschnittlichen Fläche von 2.781 m² selektiert und in einer Stichprobenübersicht erfasst.

Der Mittelwert der Vergleichspreise kann der Bewertung als Ausgangswert zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der erheblichen Nutzungseinschränkungen (vgl. Ziffer II/7) wird ein Abschlag von 80% angesetzt.

• relativer Bodenwert:	$2,33 \text{ €/m}^2 \times 0,20 =$	<u>0,47 €/m²</u>
Bodenwert des Grundstücks:	$1.940 \text{ m}^2 \times 0,47 \text{ €/m}^2 =$	911,80 €
	rund	<u>910,00 €</u>

2. Verkehrs(Markt)wert

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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Er ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Bodenwert wurde in Ziffer III/1 mit rd. **910,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 08.01.2026 auf rd.:

900,00 €

in Worten: **Neunhundert Euro**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

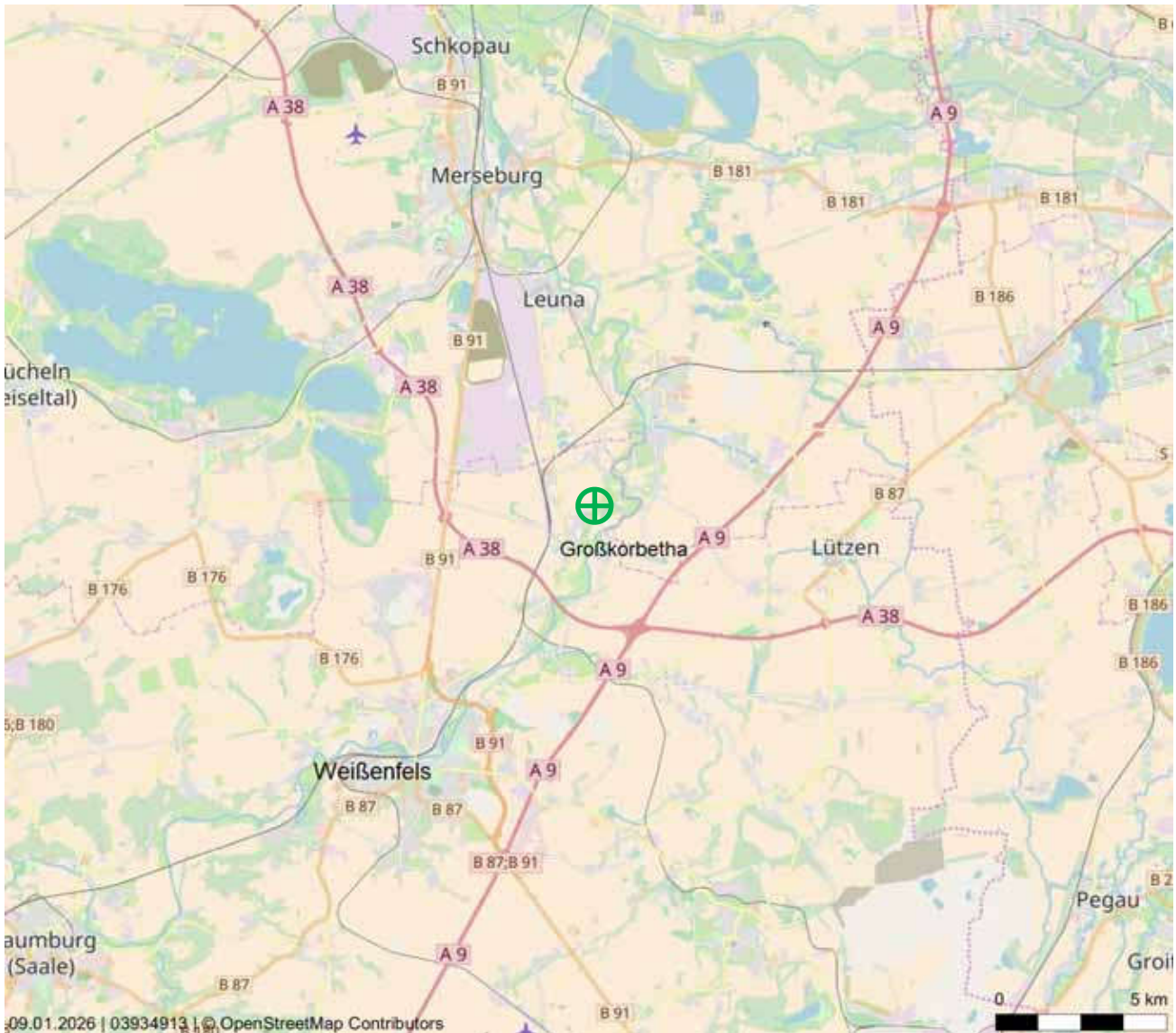
Weißenfels, den 15.01.2026

Dipl.-Ing. Bernd Müller

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Leuna (4,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Großkorbetha (1,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (23,9 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Leipzig-Halle [LEJ] (21,9 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (98,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Dürrenberg, Stadt (4,5 km)



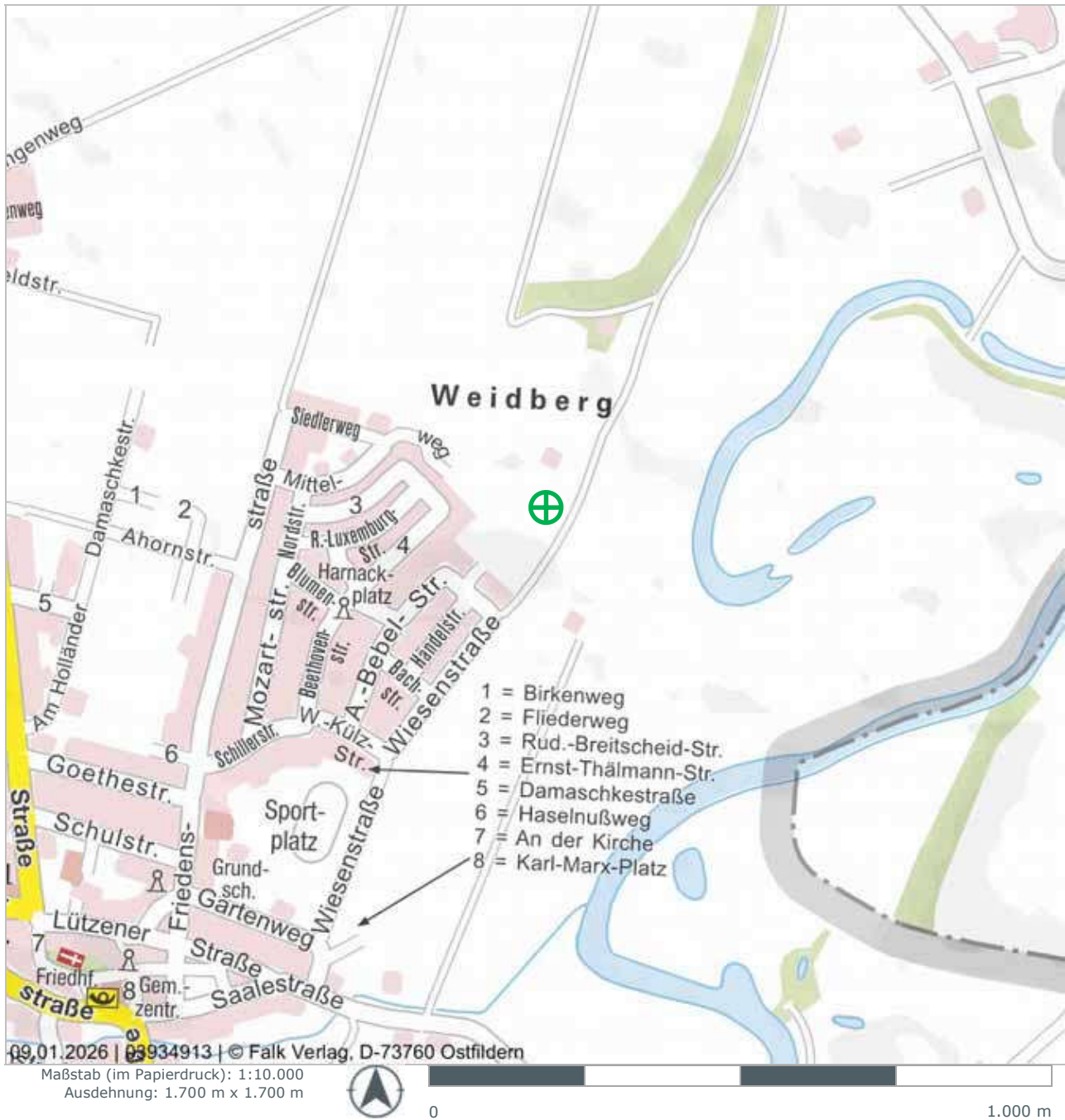
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

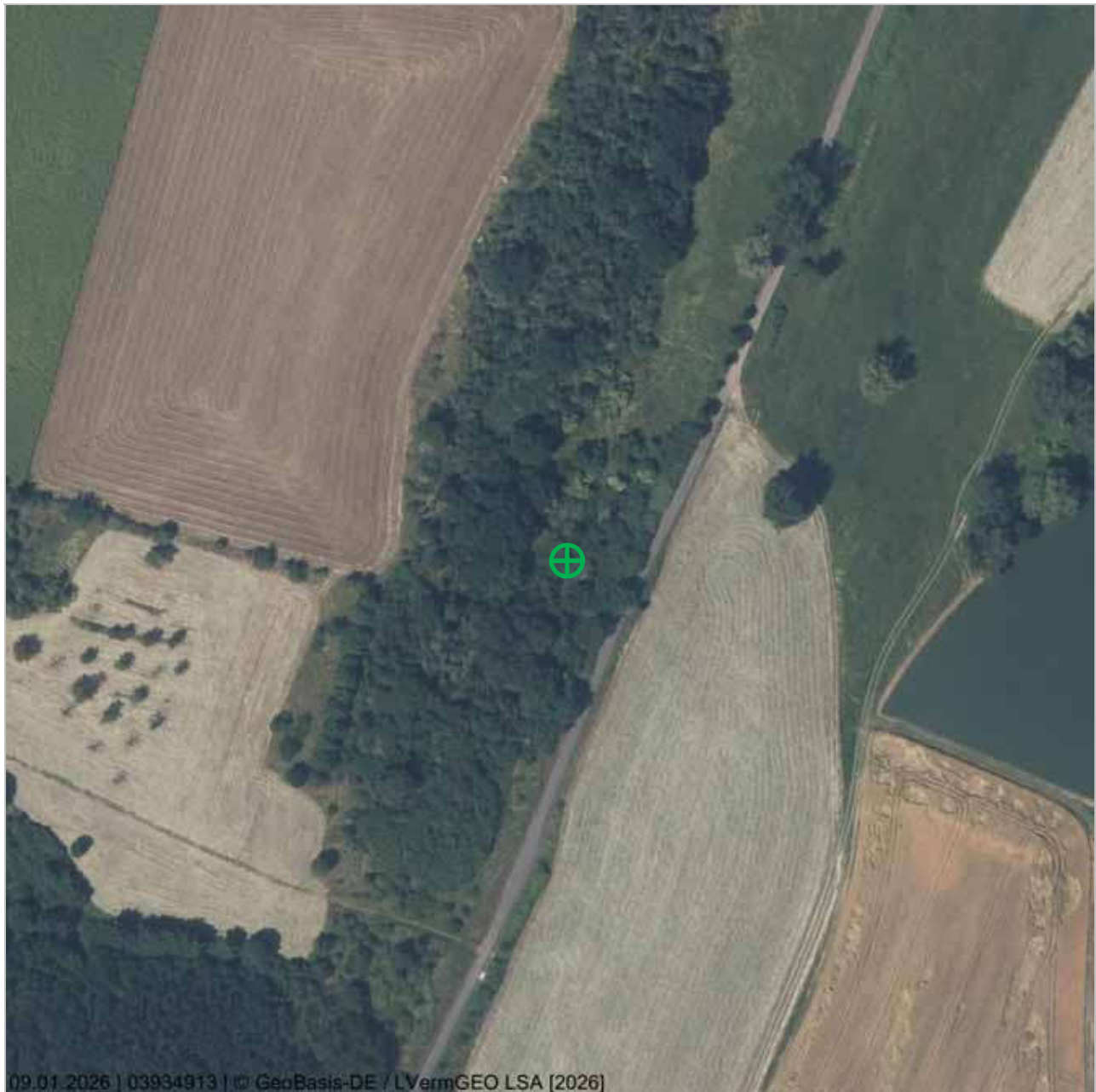
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025

Regionalkarte¹⁾



¹⁾ **Quelle:** Regionalkarte MairDumont, MAIRDUMONT GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2025

Luftbild¹⁾



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

¹⁾ **Quelle:** Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Aktualität: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾



¹⁾ **Quelle:** Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Auskunft aus der Kaufpreissammlung¹⁾

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: 2025-28630-W04 Auftragsdatum: 01.10.2025
Auftragsart: Grünflächen Ihr Zeichen:
Abgabedatum: 16.10.2025

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
24				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
24	1	1	1	102	STAT	Status
24	679530,00	730022,00	711140,17	1031	KOOR RW	Koordinate -Rechtswert-
24	5655142,00	5682489,00	5665215,62	1032	KOOR HW	Koordinate -Hochwert-
24	0140023	0140111		104	GEME	Gemeindeteil
24	15084015	15084590		133	GEDE	Gemeinde
24	21.03.2024	20.05.2025	02.09.2024	201	DATU	Datum des Vertrages
24	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
24	1	11	3	208	VERA	Veräußerer
24	1	9	1	209	ERWE	Erwerber
24	729	34.900	6.700	216	PREI	Kaufpreis
24	0	0	0	217	ENTK	Entstehung des Kaufpreises
24	0	0	0	2201	UNGE AU	Ungewöhn. Verhältnisse - Ausprägung-
24	0,30	5,00	2,33	221	VERG	Vergleichsmaßstab
24			420	301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart 420 = Grund- stück für private Grünanlage)
24	1	1	1	303	SELB	Objektselbstständigkeit
24	1027	8760	2781	401	FLAC	Fläche

Vergleichswert = Kaufpreis / Fläche in € pro m² (Vergleichsmaßstab)

¹⁾ Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2025-28630-W04

Flurstück 89 Bewuchs mit Hecken- und Feldgehölzen



Wirtschaftsweg Richtung Wengelsdorf



Wirtschaftsweg Richtung Großkorbetha



Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Bernd Müller
Luise-Bachmann-Str. 9
06667 Weißenfels

Umweltamt

Rückfragen an:

Telefon: 03443 372
Telefax: 03443 372 240
E-Mail: umweltamt@blk.de
Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 123

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

08.11.2025

23674-2025

11.12.2025

Auskunftsersuchen vom 08.11.2025 zum Vorhaben Wengelsdorf**Umweltamt****Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Entsprechend Ihrer Anfrage hinsichtlich einer Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde eine Recherche im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ durchgeführt.

Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Wengelsdorf, Flur 4, Flurstück 89 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Hinweise

Das Flurstück befindet sich im Hochwasser / Überschwemmungsbereich der Saale. Dadurch kann es vor allem in niederschlagsreichen Perioden zu einem länger andauernden bzw. periodisch hohen Bodenwassergehalt / einer hohen Bodennässe kommen und damit zu einer schädlichen Bodenveränderung gemäß BBodSchG.

Anhand des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (BFBV-LAU) besitzt die Fläche einen sehr guten Ertrag (sehr fruchtbare Böden). Gemäß § 1, 7 BBodSchG in Verbindung mit § 4 BBodSchG sind die Funktionen von Böden nachhaltig zu sichern und schädliche Bodenveränderungen vorzubeugen.

Untere Naturschutzbehörde

Für das Flurstück sind Eintragungen im Naturschutzregister des Burgenlandkreises geführt. Das Flurstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ ist somit zu beachten. Unter anderem sind gemäß § 4 der LSG-VO „Saaletal“ die Beseitigung oder Veränderung von Gehölzen sowie die Beseitigung von Halbtrockenrasen, die Umwandlung von Grünland in Acker und die Beweidung von Gebüsch verboten. Gemäß § 5 der LSG-VO unterliegen unter anderem die Errichtung von Zäunen und anderen baulichen Anlagen sowie die Herstellung von Wegen dem Erlaubnisvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde.



Die auf dem Flurstück befindlichen Gehölze sind dem Biotoptyp Hecken und Feldgehölze zuzuordnen und unterliegen damit zusätzlich einem festgesetzten Biotop-Schutzstatus gemäß § 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, sind gemäß § 30 BNatSchG verboten.

Untere Wasserbehörde

Lage: Gemarkung Wengelsdorf, Flur 4, Flurstück 89

Ein Teil des Flurstücks befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Saale:



Das Flurstück befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Flurstück befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers SAL GW 014 „Mansfeld-Querfurt-Naumburger Triasmulden und -platten“. Der Grundwasserkörper ist mengenmäßig und chemisch in einem schlechten Zustand.

Hinweis

Die Auskunft ist kostenpflichtig.

Die Kosten entnehmen Sie bitte aus dem Kostenbescheid, der Ihnen bereits zugegangen ist.

Im Auftrag

Amtsleiter