

# 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 6/24

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9  
06667 Weißenfels  
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81  
E-Mail:  
bewertung-muellerb@gmx.de  
Datum: 17.12.2024  
Az.: 034/24  
Bankverbindung: IBAN:  
DE71 8005 3000 3400 1351 00  
Sparkasse Burgenlandkreis  
BIC: NOLADE21BLK

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem  
**Wohnhaus und Nebenglass bebaute Grundstück**  
**06682 Teuchern OT Runthal, Bachweg 16**  
**und weitere unbebaute Flurstücke**



**Der Verkehrs(Markt)wert der unbelasteten Grundstücke**  
wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit rd.:

**12.000,00 €**

### 1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten. Darin sind 7 Anlagen mit 17 Seiten enthalten. Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
<b>I. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1. Auftraggeber .....	3
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
3. Ortstermin .....	4
4. Wertermittlungsstichtag .....	4
5. Qualitätsstichtag.....	4
6. Zweck der Gutachtenerstellung .....	4
7. Rechtsgrundlagen.....	5
8. Literaturverzeichnis .....	5
<b>II. Beschreibung der Grundstücke .....</b>	<b>6</b>
1. Vorbemerkung .....	6
2. Grundstückslage.....	6
3. Erschließungszustand des Hausgrundstücks.....	6
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	7
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale, Entwicklungszustand .....	7
6. Sonstige Merkmale .....	7
7. Bebauung und Nutzung der Grundstücke .....	9
7.1 Hausgrundstück Bachweg 16 (Flurstücke 244/83 und 245/83).....	9
7.2 Flurstücke 246/68, 247/62, 248/68, 249/61 und 251/83 .....	11
7.3 Flurstücke 101 und 102.....	11
7.4 Flurstück 220/47 .....	11
<b>III. Wertberechnungen .....</b>	<b>12</b>
1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	12
2. Bodenwertermittlung .....	13
3. Verkehrs(Markt)wert .....	16
<b>IV. Anlagen .....</b>	<b>18</b>
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen .....	18
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte .....	19
3. Anlage Nr. 2: Luftbild.....	20
4. Anlage Nr. 4: Auszüge aus der Liegenschaftskarte Blatt 1-3 .....	21
5. Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	24
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-7 .....	25
7. Anlage Nr. 7: Auskunft des Umweltamtes vom 11.11.2024 Blatt 1-3 .....	32

## I. Allgemeine Angaben

### 1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 09.09.2024 (Geschäfts-Nr.: 20 K 6/24)

### 2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 16.09.2024 entnommen.

**Grundbuch von:** Gröben  
**Blatt:** 533

#### Katasterbezeichnungen

**Gemarkung:** Gröben  
**Flur:** 3

Bestandsverzeichnis-Nr.	1	2	3	4
Flurstück	101	102	220/47	244/83
Größe in m <sup>2</sup>	52	330	452	467

Bestandsverzeichnis-Nr.	5	6	7	8	9
Flurstück	246/68	247/62	248/68	249/61	251/83
Größe in m <sup>2</sup>	18	81	67	2.456	1

#### Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 1: **Erbengemeinschaft**

#### Grundbuch Abt. II<sup>1)</sup>

Eintragung Nr. 1 (zu 3): Ein Überfahrtsrecht zugunsten der im Vertrag vom 04.07.1935 bezeichneten Berechtigten und deren Rechtsnachfolger. ...

Eintragung Nr. 2 (zu 1-9): Ein Wohnungs- und Auszugsrecht für ... und dessen Ehefrau ...

Eintragung Nr. 3 (zu 8): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwassertransportleitungsrecht DN 400 GGG) für den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg, in Bad Dürrenberg. ...

Eintragung Nr. 4 (zu 1-9): Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 6/24); eingetragen am 01.07.2024.

#### 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.

<sup>1)</sup> Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte werden bei der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

**3. Ortstermin: 05.11.2024**

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin in Gegenwart von Frau (Betreuerin der ) und Herrn (Ehemann der Frau ) durchgeführt.

Auf dem Hausgrundstück Bachweg 16 waren das Wohnhaus und die Nebengebäude **nicht zugänglich**. Die Inaugenscheinnahme fand auftragsgemäß **von außen** statt.

**4. Wertermittlungsstichtag<sup>1)</sup>: 05.11.2024****5. Qualitätsstichtag<sup>2)</sup>: 05.11.2024****6. Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) der Grundstücke zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 6/24.

---

<sup>1)</sup> § 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.

<sup>2)</sup> § 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 3 des WPGEg vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- 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 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) 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 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)
- 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. Literaturverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt  
Grundstücksmarktbericht 2023
- 8.2 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel  
Baukosten 2020/21 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- 8.3 Sprengnetter  
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand November 2024)
- 8.4 Sprengnetter  
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand August 2024)
- 8.5 Sprengnetter  
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand November 2024)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen  
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

---

## II. Beschreibung der Grundstücke

### 1. Vorbemerkung

In diesem Wertgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Es erfolgt grundsätzlich keine Bauschadens- oder Altlastenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung spezieller Sachverständiger notwendig).

Da die Gebäude auf dem Hausgrundstück Bachweg 16 nicht zugänglich waren, konnten Feststellungen nur augenscheinlich **von außen** getroffen werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie die Kosten für Bauschadensbeseitigungen, Modernisierungserfordernisse und Abbrüche auf den Verkehrswert allein auf Grund der Inaugenscheinnahme **von außen** ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Altlasten und Schadstoffbelastungen aller Art, Bauweise, Gebäudeausstattung, Baumängel/Bauschäden usw. sind daher, so weit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

### 2. Grundstückslage

Ort: Stadt Teuchern mit ca. 8.000 EW (Prognose<sup>1)</sup> 2035 ca. 6.500 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Hausgrundstück (Flurstücke 244/83 und 245/83) befindet sich im Ortsteil Runthal in einer Nebenstraße (siehe Anlage Nr. 2).

In der Umgebung des Grundstücks ist aufgelockerte Wohnbebauung vorhanden.

Die Wohnlage lässt sich als mittlere Lage im Ortsteil einschätzen.

Die Verkehrslage ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend durchschnittlich.

Südlich schließen sich die Garten- und Grünflächen (Flurstücke 246/68, 247/62, 248/68, 249/61 und 251/83) an.

Die Flurstücke 101 und 102 liegen südlich der Hauptstraße (siehe Anlage Nr. 4 Blatt 1) und das Flurstück 220/47 ca. 60 m östlich der Ernst-Thälmann-Straße (siehe Anlage Nr. 4 Blatt 2).

### 3. Erschließungszustand des Hausgrundstücks

3.1 **Straßenausbau:** Betonpflaster

3.2 **Versorgungsleitungen:** Wahrscheinlich bestehen Anschlüsse für Elektroenergie und Trinkwasser an das öffentliche Netz.

3.3 **Abwasserableitung:** Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 25.09.2024 ist das Grundstück von einer zentralen Abwasserbeseitigung ausgeschlossen. Bis 2013 wurde eine geschlossene Grube betrieben. Die zentrale Erschließung mittels Ortskanalisation „Runthal“ befindet sich in Planung.

---

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

#### 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.

#### 5. Bauplanungsrechtliche Merkmale, Entwicklungszustand

Vom Bauamt der Stadt Teuchern wurde in der E-Mail vom 24.09.2024 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation der Grundstücke erteilt:

*Flurstück 101: Über das Grundstück verläuft die öffentlich gewidmete Straße „Ernst-Thälmann-Straße“ (Baulastträger Stadt Teuchern).*

*Flurstück 102: Außenbereich, Grünfläche*

*Flurstück 220/47: Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Grünfläche*

*Flurstücke 244/83 und 245/83: § 34, Wohnbaunutzung, 2 vollgeschossige Bauweise möglich*

*Flurstücke 246/68 und 251/83: teils § 34 (zum Wohngebäude dazugehörige Gartenland) dann in den Außenbereich übergehend (Grünland)*

*Flurstücke 248/68, 249/61 und 247/62: Außenbereich, Grünfläche*

Für das im Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegene Hausgrundstück (Flurstücke 244/83 und 245/83) lässt sich der Entwicklungszustand als baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 qualifizieren.

Bei den übrigen Flurstücken handelt es sich um sonstige Flächen i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 mit den Nutzungsarten private Garten- oder Grünflächen und öffentliche Straßenfläche (Flurstück 101).

#### 6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises vom 30.09.2024 liegen für die Grundstücke keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulastenverzeichnis vor.

Zur Denkmaleigenschaft wurden von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises im Schreiben vom 08.10.2024 folgende Auskunft erteilt:

*Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 23.10.2024 teile ich Ihnen mit, dass bei o.g. Flurstücken keine baudenkmalpflegerischen und archäologischen Belange im Sinne der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der derzeit gültigen Fassung berührt werden. Es wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jederzeit die Möglichkeit der Entdeckung bisher unbekannter archäologischer Kulturdenkmale besteht. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Erhaltungs- und Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.*

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 11.11.2024 eine Auskunft erteilt, die als Anlage Nr. 6 diesem Wertgutachten beigelegt ist.

Gemäß dieser Auskunft gibt es für die Grundstücke keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 13.11.2024 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

*Eine Belastung der oben benannten Fläche mit Kampfmitteln anhand der gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse ist nicht bekannt. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf dieser Fläche zu rechnen.*

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Pachtbindungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt. Dem Sachverständigen sind auch keine nicht offensichtlichen Mängel bekannt geworden.

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

## 7. Bebauung und Nutzung der Grundstücke

### 7.1 Hausgrundstück Bachweg 16 (Flurstücke 244/83 und 245/83)

#### Wohnhaus

**Art des Gebäudes:** zweigeschossiges Wohnhaus mit Anbauten

**Baujahr:** nicht bekannt, geschätzt um 1900

**Raumaufteilung:** EG/OG: Wohnräume  
DG: Bodenraum

#### Ausführung und Ausstattung

Fundamente: Streifenfundamente

Umfassungs- und Innenwände: Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Fußböden: Holz- und Massivfußböden

Innenansichten: glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten

Fenster: einfache Holzfenster

Türen: einfache Holztüren

Elektro- und Sanitärinstallation: einfache Ausstattung bzw. keine funktionstüchtigen Installationen

Heizung: Einzelöfen bzw. ohne

Außenansicht: Dämmfassade mit Kunststoffbekleidung bzw. Putzfassade

Dachkonstruktion: Holzdach

Dachform: Satteldach als Steildach

Dacheindeckung: Betondachsteine, Anbau Bitumendachbahnen

**Zustand:** Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem stark sanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand.

Der Gesamtumfang der Baumängel und Bauschäden und die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Sanierung des Gebäudes kann nicht abschließend beurteilt werden. Auswirkungen sind ggf. zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen, da eine Untersuchung im Rahmen des Wertgutachtens nicht erfolgen kann (vgl. Vorbemerkung zu Ziffer II).

Es ist jedoch absehbar, dass eine Sanierung nur im Rahmen einer Grundinstandsetzung und umfassenden Modernisierung (Kernsanierung) möglich ist.

Unter dem Eindruck einer solchen Totalsanierung des Roh- und Ausbaubereichs und den damit verbundenen Aufwendungen und Risiken wird die Mehrzahl der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung dem Gebäude keinen Wert beimessen und zudem eine Wertminderung infolge der zu erwartenden Abbruchkosten berücksichtigen.

### **Nebengelass**

***Art der Gebäude:***

im Hofbereich ehemaliges Stallgebäude und ein angrenzendes Nebengebäude

***Baujahre:***

nicht bekannt, geschätzt um 1900

***Raumaufteilung:***

ehemalige Ställe, Abstell- und Nebenräume

***Ausführung und Ausstattung:***

Mauerwerksbauten

***Zustand:***

Die Nebengebäude befinden sich nach dem äußeren Eindruck in einem desolaten Bau- und Erhaltungszustand, der eine Nutzung nicht mehr zulässt.

Da mit einer Verwertung dieser Baulichkeiten im Rahmen künftiger Nutzungen des Grundstücks nicht gerechnet werden kann, wird die Mehrzahl der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung eine Wertminderung infolge der zu erwartenden Abbruchkosten berücksichtigen.

## 7.2 Flurstücke 246/68, 247/62, 248/68, 249/61 und 251/83

Die Flurstücke liegen südöstlich des Hausgrundstücks. Im unmittelbaren Anschluss an das Hausgrundstück werden die Flurstücke 246/68, 251/83 und eine Teilfläche des Flurstücks 249/61 als Hausgarten genutzt.

Bei der übrigen Teilfläche des Flurstücks 249/61 und den Flurstücken 247/62 und 248/68 handelt es sich um Grünflächen im Außenbereich, die im südöstlichen Teil durch die Rippach gekreuzt werden und im Aue-/Überflutungsbereich dieser liegen (vgl. Anlage Nr. 7).

## 7.3 Flurstücke 101 und 102

Das Flurstück 101 liegt im öffentlichen Straßenraum der Ernst-Thälmann-Straße. Gemäß E-Mail vom 24.09.2024 hat die Stadt Teuchern ein öffentliches Interesse am Erwerb dieses Flurstücks. Vor der Inanspruchnahme als öffentliche Fläche handelte es sich wahrscheinlich um eine Grünfläche im Außenbereich ebenso wie das Flurstück 102, das sich südwestlich anschließt.

## 7.4 Flurstück 220/47

Beim Flurstück 220/47 handelt es sich um eine Grünfläche im Außenbereich, die teilweise mit Bäumen und Büschen bewachsen ist.

Es wird durch den Froschbach und die Rippach gekreuzt und liegt in deren Aue-/Überflutungsbereich (vgl. Anlage Nr. 7).

### III. Wertberechnungen

#### 1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts durchgeführt.

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den **§§ 35 - 39 ImmoWertV 21** gesetzlich geregelt.

#### **§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens**

*(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

*(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

*1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*

*2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*

*3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. ...*

*(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

#### **§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Im Ergebnis der Einschätzung des Zustands der Bebauung in Ziffer II/7.1 wird für das Hausgrundstück ein angepasster Bodenwert für die Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

## 2. 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.

#### 2.1 Hausgrundstück Bachweg 16 (Flurstücke 244/83 und 245/83)

Da für die Stadt Teuchern Bodenrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht wurden, wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Bauland; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 15,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Dorfgebiet.

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Erschließungszustands sowie Art und Maß der baulichen Nutzung kann dieser Bodenrichtwert der Bewertung ohne Zu- oder Abschläge zu Grunde gelegt werden.

• relativer Bodenwert	=	<u>15,00 €/m<sup>2</sup></u>
vorläufiger Bodenwert:	$468 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 =$	7.020,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>1)</sup>	=	- 40.300,00 €
<b>angepasster Bodenwert des Hausgrundstücks</b>	=	- 33.280,00 €
	rund	- <u><b>33.300,00 €</b></u>

<sup>1)</sup> vgl. die Einzelaufstellung S. 14

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)<sup>1)</sup>**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
Freilegungsarbeiten <sup>2)</sup>	- 40.300,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnhaus - 26.002,24 € ca. 890 m<sup>3</sup> BRI × 16 €/m<sup>3</sup> × 1,10<sup>3)</sup> × 1,66<sup>4)</sup></li> <li>• Nebenglass - 14.315,84 € ca. 490 m<sup>3</sup> BRI × 16 €/m<sup>3</sup> × 1,10<sup>3)</sup> × 1,66<sup>4)</sup></li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>- 40.300,00 €</b>

<sup>1)</sup> Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Bodenwertansätzen bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen.

<sup>2)</sup> Die Freilegungskosten wurden auf der Grundlage von Vergleichswerten (vgl. Ziffer I/8.2; Preisbasis 2015) grob geschätzt, um die Größenordnung aufzuzeigen, in der sich diese Kosten voraussichtlich bewegen werden.

Für eine genauere Kostenermittlung wird eine differenzierte Untersuchung, Mengenermittlung und Angebotseinholung empfohlen, die im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht durchgeführt werden kann (vgl. Ziffer II/1).

<sup>3)</sup> Baunebenkosten 10%

<sup>4)</sup> Baupreisindex (2015 = 100)

## 2.2 Grünflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Die Bewertung der Flurstücke 246/68, 251/83 und einer Teilfläche des Flurstücks 249/61 (bis zu einer Tiefe von ca. 60 m hinter der Straßenflucht) erfolgt entsprechend der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/5: Lage im Innenbereich mit Übergang zum Außenbereich) als „Hinterland“, das im Zusammenhang mit dem Hausgrundstück genutzt werden kann.

Auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) kann dabei ein Bodenwert in Höhe von 70% des Bodenrichtwerts für Bauland angehalten werden.

- relativer Bodenwert:  $15,00 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 10,50 \text{ €/m}^2$   
rund 11,00 €/m<sup>2</sup>

## 2.3 Grünflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die Bewertung der Flurstücke erfolgt entsprechend der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/5: Lage im Außenbereich) auf der Grundlage von Kauffällen von „privaten Grünflächen“.

Zur Einschätzung der regionalen Entwicklung des Kaufpreisniveaus für „private Grünflächen“ wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 5) eingeholt.

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wurden aus dem Burgenlandkreis 19 Kauffälle der preisbestimmenden Grundstücksart 420 (private Grünflächen) mit einem Mittelwert = 2,28 €/m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Fläche von 2.536 m<sup>2</sup> selektiert und in einer Stichprobenübersicht erfasst.

Der Mittelwert der Vergleichspreise kann der Bewertung ohne Zu- oder Abschläge zu Grunde gelegt werden.

- relativer Bodenwert = 2,28 €/m<sup>2</sup>  
rund 2,30 €/m<sup>2</sup>

## 2.4 Zusammenfassung

Bodenwert Flurstück 246/68:	18 m <sup>2</sup> × 11,00 €/m <sup>2</sup> =	198,00 €
Bodenwert Flurstück 251/83:	1 m <sup>2</sup> × 11,00 €/m <sup>2</sup> =	11,00 €
Bodenwert Flurstück 249/61 (Innenbereich):	ca. 450 m <sup>2</sup> × 11,00 €/m <sup>2</sup> =	4.950,00 €
Bodenwert Flurstück 249/61 (Außenbereich):	ca. 2.006 m <sup>2</sup> × 2,30 €/m <sup>2</sup> =	4.613,80 €
Bodenwert Flurstück 247/62:	81 m <sup>2</sup> × 2,30 €/m <sup>2</sup> =	186,30 €
Bodenwert Flurstück 248/68:	67 m <sup>2</sup> × 2,30 €/m <sup>2</sup> =	154,10 €

**a) Bodenwert Flurstücke 246/68, 251/83, 249/61, 247/62 und 248/68** = 10.113,20 €  
rund **10.100,00 €**

Bodenwert Flurstück 101:	52 m <sup>2</sup> × 2,30 €/m <sup>2</sup> =	119,60 €
Bodenwert Flurstück 102:	330 m <sup>2</sup> × 2,30 €/m <sup>2</sup> =	759,00 €

**b) Bodenwert Flurstücke 101 und 102** = 878,60 €  
rund **880,00 €**

**c) Bodenwert Flurstück 220/47:** 452 m<sup>2</sup> × 2,30 €/m<sup>2</sup> = 1.039,60 €  
rund **1.040,00 €**

### 3. 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 des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### 3.1 Hausgrundstück Bachweg 16 (Flurstücke 244/83 und 245/83)

Der **angepasste Bodenwert** wurde in **Ziffer III/2.1** mit rd. - **33.300,00 €** ermittelt.

Eine wirtschaftliche Nutzung der Flurstücke ist in Frage gestellt. Die Beräumungskosten übersteigen den Bodenwert um ein Mehrfaches. Unter diesen Umständen kann als Verkehrswert nur ein „symbolischer Wert“ angesetzt werden.

Da beide Flurstücke eine räumliche Einheit bilden, ist eine Einzelversteigerung nicht sinnvoll.

Auf der Grundlage des angepassten Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 05.11.2024 auf den „symbolischen Wert“ von:

**1,00 €**

in Worten: **Ein Euro**

#### 3.2 Flurstücke 246/68, 247/62, 248/68, 249/61 und 251/83

Der **Bodenwert** wurde in **Ziffer III/2.4a** mit rd. **10.100,00 €** ermittelt.

Da die Flurstücke eine räumliche Einheit bilden, ist eine Einzelversteigerung nicht sinnvoll. Wegen der Lage und Nutzbarkeit im Zusammenhang mit dem Hausgrundstück kommt auch eine Versteigerung der Flurstücke zusammen mit dem Hausgrundstück in Frage. Auf Grund der Beschaffenheit der Bebauung muss dann aber ggf. mit einer Minderung des Erlöses gerechnet werden.

Die Einzelverkehrswerte der Flurstücke sind der Zusammenfassung der Bodenwerte in Ziffer III/2.4 zu entnehmen.

Auf der Grundlage des Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert der unbelasteten Grundstücke zum Wertermittlungstichtag 05.11.2024 auf rd.:

**10.100,00 €**

in Worten: **Zehntausendeinhundert Euro**

### 3.3 Flurstücke 101 und 102

Der **Bodenwert** wurde in **Ziffer III/2.4b** mit rd. **880,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 auf rd.:

**880,00 €**

in Worten: **Achthundertachtzig Euro**

### 3.4 Flurstück 220/47

Der **Bodenwert** wurde in **Ziffer III/2.4c** mit rd. **1.040,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 auf rd.:

**1.040,00 €**

in Worten: **Eintausendvierzig 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 17.12.2024

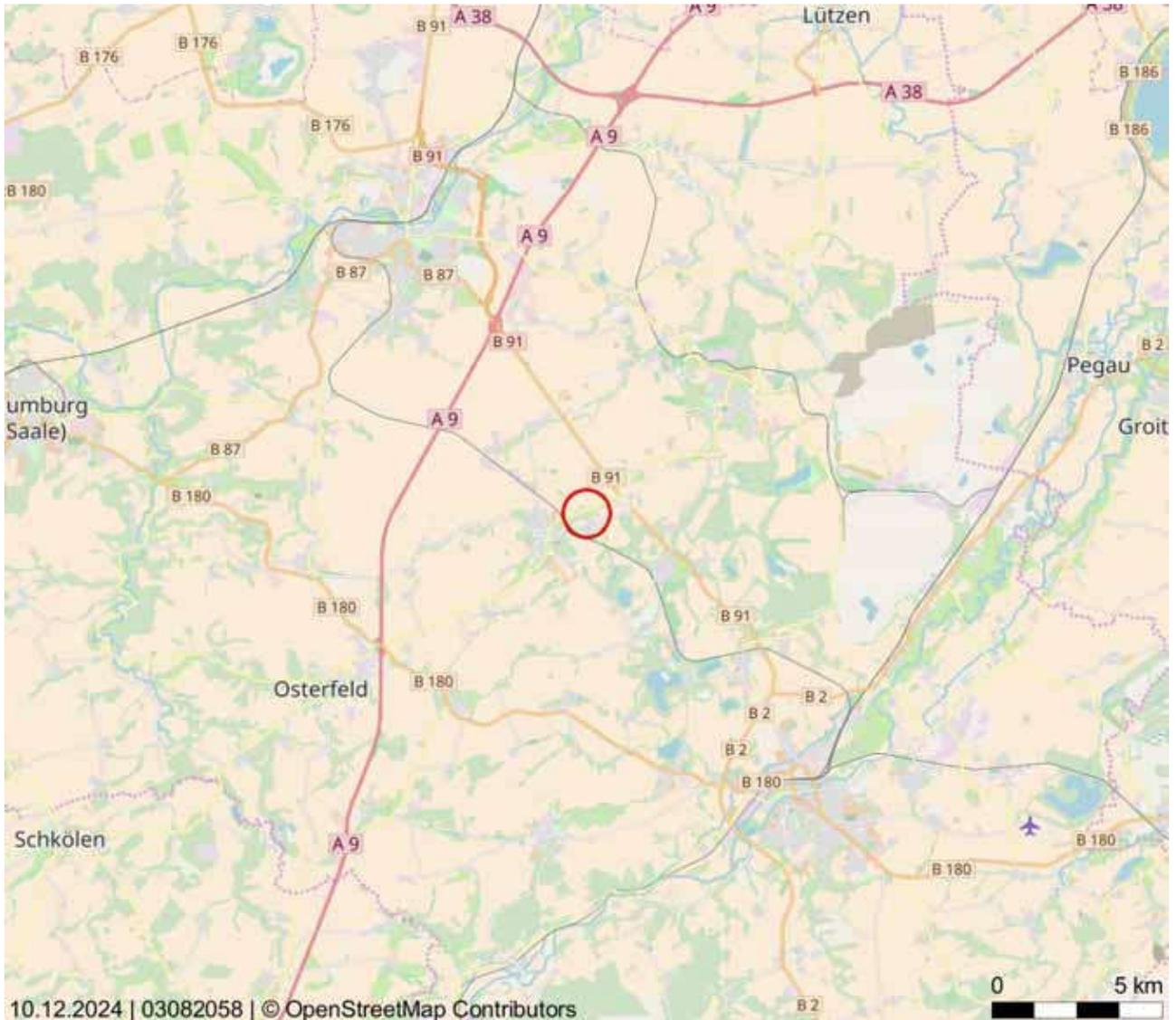
---

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 Weißenfels (6,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Teuchern (1,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (39,3 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (34,9 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (113,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Teuchern, Stadt (1,6 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: 2024

## Regionalkarte<sup>1)</sup>

## Luftbild<sup>1)</sup>



10.12.2024 | 03082058 | © GeoBasis-DE / Verm.GEO LSA [2024]

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



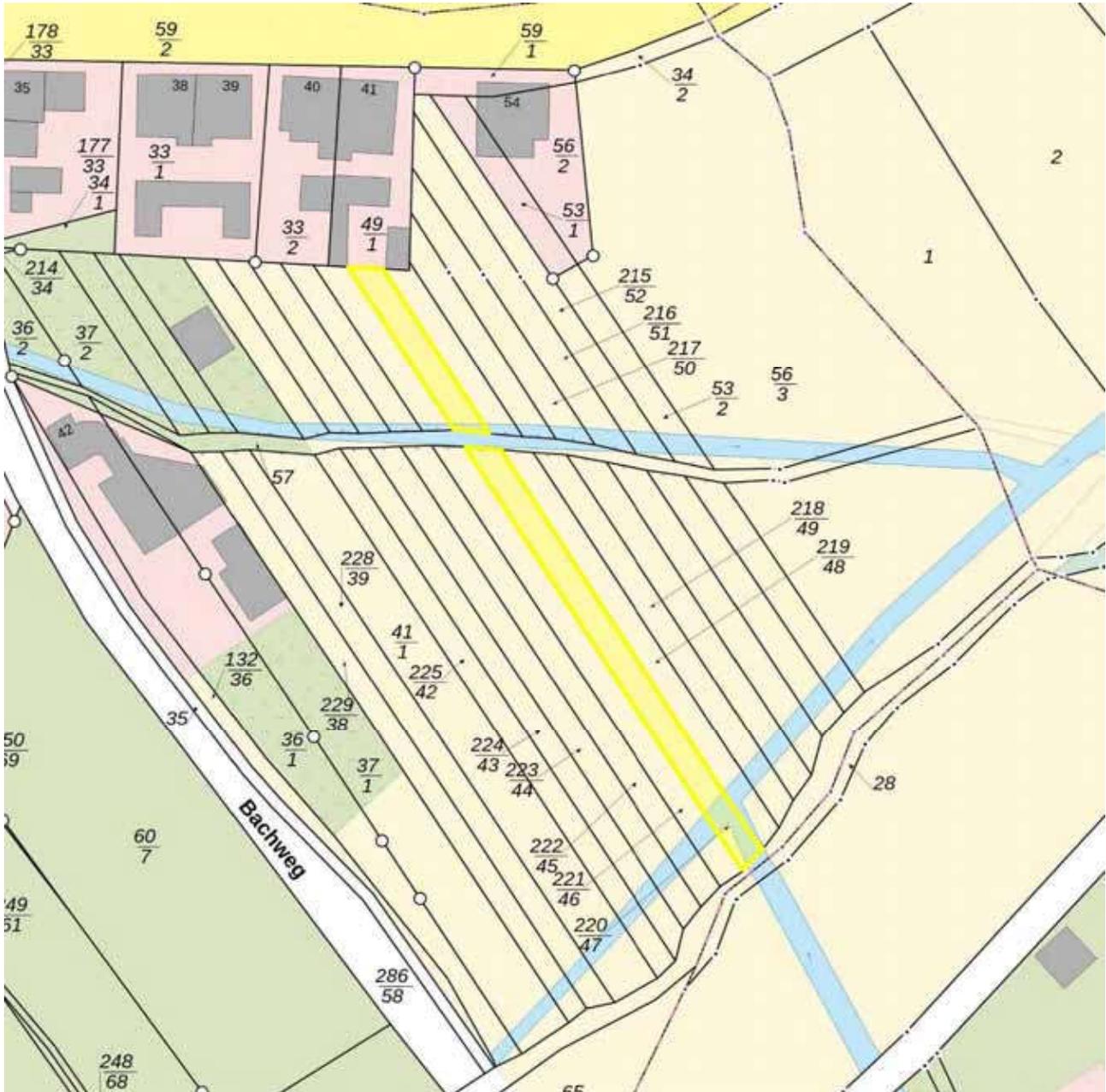
0

500 m

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

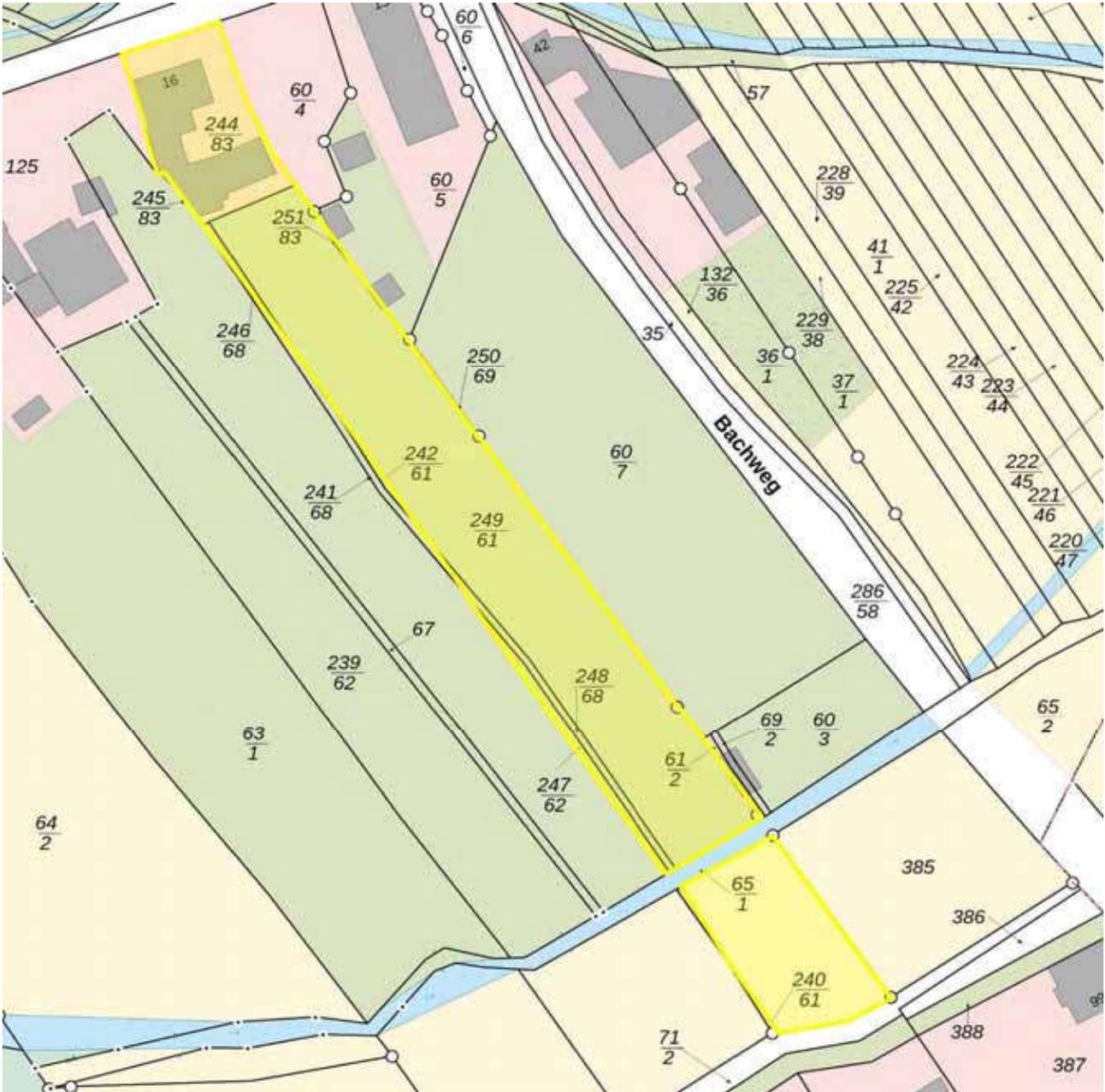


**Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurstück 220/47)<sup>1)</sup>**



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

**Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurstück 244/83 u.a.)<sup>1)</sup>**



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

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung<sup>1)</sup>****Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt****Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Geschäftszeichen: 2024-37898-W04 HAL      Auftragsdatum: 22.10.2024  
 Auftragsart: Grünflächen      Ihr Zeichen:  
 Abgabedatum: 25.10.2024

**Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion**

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
19				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
19	1	1	1	102	STAT	Status
19	679530,00	730022,00	707348,53	1031	KOOR RW	Koordinate -Rechtswert-
19	5655142,00	5681277,00	5665494,74	1032	KOOR HW	Koordinate -Hochwert-
19	0140023	0140111		104	GEME	Gemeindeteil
19	15084015	15084590		133	GEDE	Gemeinde
19			0302	136	ZONE	0302 = BLK
19	18.01.2024	16.08.2024	22.05.2024	201	DATU	Datum des Vertrages
19	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
19	1	10	2	208	VERA	Veräußerer
19	1	1	1	209	ERWE	Erwerber
19	729	15.000	5.254	216	PREI	Kaufpreis
19	0	0	0	217	ENTK	Entstehung des Kaufpreises
19	0	1	0	2201	UNGE AU	Ungewöhn. Verhältnisse - Ausprägung-
19	0,30	5,00	<b>2,28</b>	221	VERG	<b>Vergleichsmaßstab</b>
19			420	301	GRUA	Preisbestimmende Grund- stücksart (420 = Grundstück für private Grünanlage)
19	1	2	1	303	SELB	Objektselbstständigkeit
19	1042	8140	<b>2536</b>	401	FLAC	<b>Fläche</b>

Berechnungsvorschrift:

**Vergleichswert = Kaufpreis / Grundstücksfläche in € pro m<sup>2</sup>**<sup>1)</sup> Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2024-37898-W04 HAL

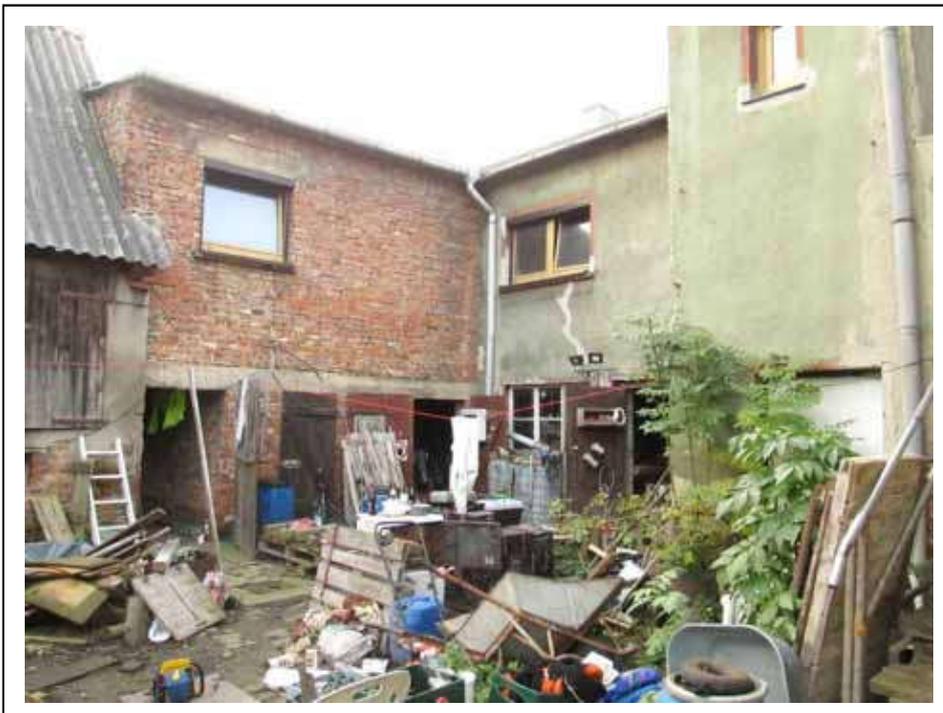
## Wohnhaus Straßenansicht



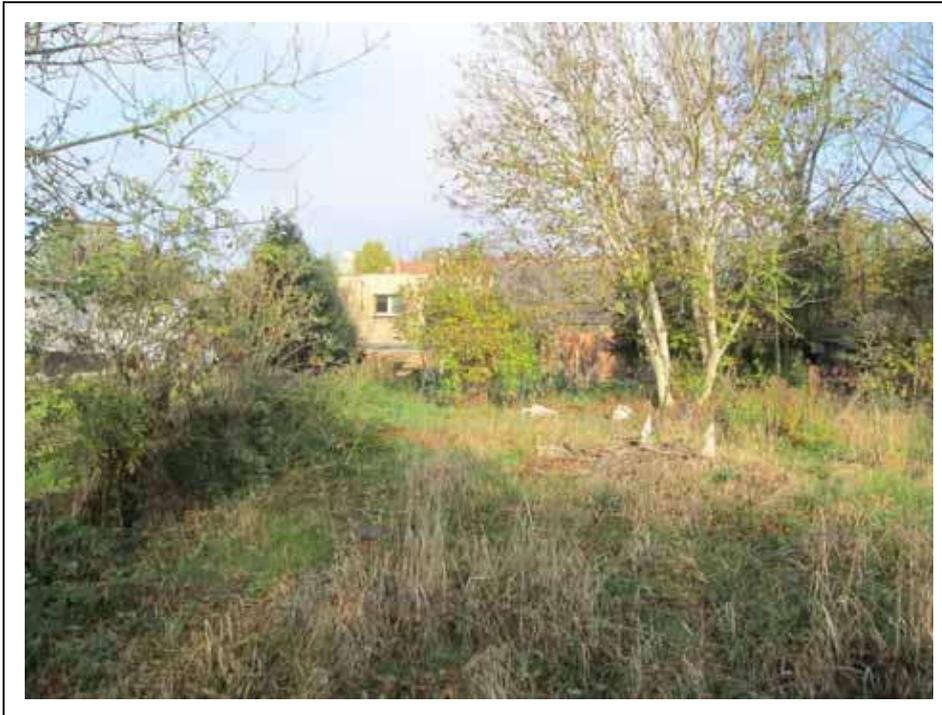
## Wohnhaus Hofansicht mit Anbauten



## Stallgebäude und Nebengebäude im Hof



### Flurstück 249/61 im Anschluss an das Hausgrundstück



### Flurstück 249/61 mittlerer Grundstücksteil



## Rippach



## Flurstück 249/61 Grundstücksteil südöstlich der Rippach



### Flurstück 101 (öffentlicher Straßenraum)



### Flurstück 102 (angrenzende Grünfläche)



## Flurstück 220/47



**EINGEGANGEN**  
30. NOV. 2024

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Dipl.-Ing. Bernd Müller  
Luise- Brachmann-Str. 9  
06667 Weißenfels**Dezernat III****Umweltamt**

Rückfragen an:

Herr Rübartsch

Telefon: 03443 372 223

Telefax: 03443 372 240

E-Mail: umweltamt@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:

Am Stadtpark 6

06667 Weißenfels

Zimmer-Nr. 112

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
23.09.2024Aktenzeichen  
70/P02/3882/24Datum  
11.11.2024**Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über die Grundstücke der Gemarkung Gröben, Flur 3, Flurstücke 101, 102, 220/47, 244/83, 245/83, 246/68, 247/62, 248/68, 249/61 und 251/83**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrer Anfrage habe ich eine Recherche in den unten aufgeführten Bereichen über die Grundstücke der Gemarkung Gröben, Flur 3, Flurstücke 101, 102, 220/47, 244/83, 245/83, 246/68, 247/62, 248/68, 249/61 und 251/83 durchgeführt.

**Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

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

Aktuell gibt es für die oben genannten Grundstücke in der Gemarkung Gröben, Flur 3, Flurstücke 101, 102, 220/47, 244/83, 245/83, 246/68, 247/62, 248/68, 249/61 und 251/83 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Hinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 101, 102, 220/47, 248/68, 247/62 und 249/61 unmittelbar an einem Graben, den Froschbach Runthal/Gröben bzw. die Rippach angrenzen und im Aue- / Überflutungsbereich dieser liegen. Dadurch kann es im Bereich dieser Grundstücke 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.



2. Grundsätzlich ist das gesamte Gebiet um Gröben durch den historischen Braunkohlenbergbau beeinflusst. Bergbaufolgebedingte Baugrundschwächen wie Untergrundschwächen, Vernässungen usw. sind derzeit nicht auszuschließen. Sollten zukünftig Nutzungsänderungen, Bauarbeiten u. ä. geplant sein, wird empfohlen weitere Informationen beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle einzuholen.

### **Untere Naturschutz und Forstbehörde**

Für die Flurstücke 101, 102, 245/83, 246/68, und 251/83 liegen keine Eintragungen im Naturschutzregister des Burgenlandkreises vor.

Auf den Flurstücken 220/47, 247/62, 248/68, 249/61 befinden sich nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop (naturnahe und natürliche Fließgewässer einschließlich ihrer uferbegleitenden naturnahen oder natürlichen Vegetation und regelmäßig überschwemmte Bereiche). Die Beeinträchtigung oder Zerstörung gesetzlich geschützter Biotop ist gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Auf Flurstück 244/83 befindet sich ein Gebäude in Ortsrandlage. Ggf. sind artenschutzrechtliche Belange bei Um-, Ausbau- und Abrissvorhaben zu beachten.

### **Untere Wasserbehörde**

Das Flurstück 102 grenzt an den Graben „Denkmal zum Froschbach“.

Die Flurstücke 220/47, 246/68, 247/62 und 249/61 werden von der Rippach gequert.

Das Flurstück 248/68 grenzt an die Rippach.

Die Rippach ist gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ein Gewässer I. Ordnung.

Der Graben „Denkmal zum Froschbach“ ist gemäß § 5 Abs. 2 WG LSA ein Gewässer II. Ordnung.

Die genannten Flurstücke liegen planungsrechtlich im Außenbereich.

Hinsichtlich wasserrechtlicher Belange soll hier insbesondere soll hier auf § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 50 WG LSA verwiesen werden. Im 10 m breiten (Gewässer 1. Ordnung) und 5 m breiten (Gewässer II. Ordnung) Gewässerrandstreifen ist u. a. verboten,

- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- die Errichtung nicht standortgebundener baulicher Anlagen, z. Bsp. Zäune.

Die Bearbeitung des Vorganges ist kostenpflichtig. Die Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenbescheid, der Ihnen bereits zugegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Christian Kah  
Amtsleiter