

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Prödeler Weg 2
39245 Gommern OT Dannigkow
eingetragen im Grundbuch von Dannigkow, Blatt 711 bzw. Blatt
G-21 (Gebäudegrundbuchblatt)

Auftrags-Nr. 240016

Ersteller: Dipl.-Ing. Steffen Klahn
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sachverständiger

Gerichtl. Az: 32 K 16/23 **neu 32 K 12/24**
Auftraggeber: Amtsgericht Burg

Achtung:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, Bauunterlagen lagen nicht vor.
Die Bewertung basiert auf den vorliegenden Unterlagen, den bei der Außenbesichtigung ge-
wonnenen Eindrücken, eigenen Recherchen sowie plausiblen Annahmen. Die mit der fehlen-
den Innenbesichtigung einhergehenden Unsicherheiten werden mit einem Risikoabschlag von
30 % im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks inkl. des Gebäudes wurde zum Wertermitt-
lungsstichtag 25.01.2024 ermittelt mit:

55.000 EUR

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftrag	5
2.3	Angaben für das Gericht	6
2.4	Angaben zum Gutachten	6
2.5	Grundlagen	8
2.6	zusätzliche Angaben	8
3	Lagebeschreibung und –beurteilung	9
3.1	Makrostandort	9
3.2	Mikrostandort	10
3.3	Beurteilung	10
4	Immobilienmarkt	11
5	Grundstück	12
5.1	Beschreibung	12
5.2	Altlasten	12
5.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
5.3.1	Grundbuch Abt. II	12
5.3.2	Grundbuch Abt. III	13
5.3.3	Miet- und Pachtverhältnisse	13
5.3.4	öffentlicht-rechtliche Situation	13
5.3.5	privatrechtliche Situation	14
5.4	Beurteilung	14
6	Gebäude	15
6.1	Objektart	15
6.2	Baubeschreibung	15
6.3	Grundrisse / Konzeption	15
6.4	Ausstattung	16
6.5	Energieeffizienz	16
6.6	Zustand	16
6.7	Flächenangaben	16
6.8	Beurteilung	17
7	Wertermittlung	18
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.2	Bodenwert	19
7.2.1	Herleitung der Wertansätze	19
7.2.2	Bodenwertermittlung	20
7.3	Sachwert	21
7.3.1	Herleitung der Wertansätze	21
7.3.2	Sachwertermittlung	24
7.4	Verkehrswert (Marktwert)	25
8	Plausibilisierung	25
9	Literaturverzeichnis	26
10	Anlagen	27

1 Übersicht

Allgemeines

Stichtag der Wertermittlung	25.01.2024
Qualitätsstichtag	25.01.2024
Erstellungsdatum	20.06.2024

Objektdaten

Adresse	Prödeler Weg 2, 39245 Gommern OT Dannigkow
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Wohnfläche	172 m ²
Baujahr / Sanierung	k. A., vermutlich geringfügig teilmodernisiert
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre

Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	2.819 m ²
Wert je Quadratmeter	Gebäudeumgriffsfläche: 10,00 €/m ² (1.429 m ²) Grünfläche/Garten: 2,40 €/m ² (1.390 m ²)
Bodenwert (gerundet)	17.600 €

Sachwertdaten

Brutto-Grundfläche BGF	244 m ²
Normalherstellungskosten NHK	(EFH, vorderer Gebäudeteil)
Restnutzungsdauer RND	1.540 €/m ² BGF 20 Jahre

Ergebnisse

Verkehrswert (gerundet)	55.000 €
Wert je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	320 €/m ²

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objekt

Objektart: freistehendes Einfamilienhaus

Adresse: Prödeler Weg 2, 39245 Gommern OT Dannigkow

Grundbuchangaben

Für das Bewertungsgrundstück liegen ein Grundbuchauszug (Blatt-Nr. 711) sowie ein Gebäudegrundbuch (Blatt-Nr. G-21) vor. Demnach besteht separates Eigentum an Grundstück und Gebäude.

Blatt-Nr. 711

Bestandsverzeichnis:

Blatt-Nr.: 711 (Grund und Boden)
Amtsgericht / Grundbuch von: Burg / Dannigkow
Gemarkung / Flur: Dannigkow / 4
Flurstücks-Nr.: 38
Fläche: 2.819 m²

In Abt. I sind als Eigentümer eine männliche Person zu 1/2 Anteil und eine Erbengemeinschaft, bestehend aus sechs Personen, zu 1/2 eingetragen (weibliche Person mit 1/2 Anteil gelöscht).

In Abteilung II ist *kein* dingliches Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer eingetragen.

Blatt G-21 (Gebäudegrundbuch, bestehend aus ursprünglicher und umgeschriebener Version)

Bestandsverzeichnis:

Blatt-Nr.: G-21 (Gebäude: Gebäudegrundbuchblatt)
Amtsgericht / Grundbuch von: Burg / Dannigkow-GGB
Gemarkung / Flur: Dannigkow / 4
Flurstücks-Nr.: 38
Fläche: 2.819 m²

In Abt. I sind als Eigentümer eine weibliche Person zu 1/2 Anteil und eine Erbengemeinschaft, bestehend aus den o.g. sechs Personen und einer weiteren Person, zu 1/2 eingetragen (männliche Person mit 1/2 Anteil gelöscht).

Im Bestandsverzeichnis sind die Hinweise „Gebäude errichtet“ (ursprüngliche Version) sowie „Als Eigentümer des Grundstücks sind heute [eine männliche und eine weibliche Person, beide wohnhaft in Dannigkow] zu je 1/2 Anteil im Grundbuch von Dannigkow Blatt 711 eingetragen“ (umgeschriebene Version) vermerkt.

Hinweis

Gemäß Schreiben des Gerichts vom 31.05.2024 sind die Grundbücher aktuell, die Eintragungen hinsichtlich der Erben aber unvollständig.

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft sind die Antragssteller (sechs Personen) in beiden Grundbüchern gelistet. Der Antragsgegner (1 Person) ist hingegen lediglich im Gebäudegrundbuch geführt.

Exkurs getrenntes Eigentum von Grundstücken und Gebäuden

Nach DDR-Recht konnte an Grundstück und Gebäude gesondertes Eigentum begründet werden. Das BGB kennt jedoch keine Trennung zwischen Gebäudeeigentum und Eigentum an Grund und Boden.

Bei identischen Eigentümern ist i.d.R. die Aufhebung des gesonderten Eigentums durch Schließung des Gebäudegrundbuchs infolge Löschung des Nutzungsrechts am Grundstück möglich.

Nach § 78 SachRBerG ist bei identischen Eigentümern eine Veräußerung allein des Gebäudes oder des Grundstücks (ohne das Gebäude) nicht mehr zulässig. Die Befugnis zur Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung bleibt unberührt.

Der Verkehrswert für das Grundstückseigentum entspricht dem Bodenwert und ermittelt sich aus der Bodenwertermittlung.

Der Verkehrswert für das Gebäudeeigentum ermittelt sich aus dem Sachwert abzgl. Bodenwert.

2.2 Angaben zum Auftrag

Auftrag

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Burg vom 15.11.2023.

Gemäß Schreiben des Gerichts vom 31.05.2024 sind für Grundstück (ohne Gebäude) und Gebäude einzelne Werte sowie ein Gesamtwert zu ermitteln.

Außerdem wird um folgende Angaben gebeten:

- a) Bestehen Miet- bzw. Pachtverhältnisse und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§§ 26, 27 WEG)?
- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art, Umfang und Inhaber)?
- c) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- d) Bestehen baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen?

Auftraggeber

Amtsgericht Burg
In der Alten Kaserne 3
39288 Burg (bei Magdeburg)

Auftragnehmer

KR Immobilienbewertung GmbH
Hegelstraße 1
99423 Weimar

Ersteller: Dipl.-Ing. Steffen Klahn, von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.3 Angaben für das Gericht

Es wird wie folgt auf die Fragen des Gerichts Stellung genommen:

- a) Bestehen Miet- bzw. Pachtverhältnisse und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§§ 26, 27 WEG)?

Hierzu lagen dem Sachverständigen keine Angaben vor. Das Objekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art, Umfang und Inhaber)?

Hierzu lagen dem Sachverständigen keine Angaben vor.

- c) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Ein Verdacht auf Hausschwamm bzw. Schädlingsbefall kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht ausgeschlossen werden.

- d) Bestehen baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen?

Es bestehen keinerlei baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen.

2.4 Angaben zum Gutachten

Besichtigung

Eine Ortsbesichtigung fand am 25.01.2024 statt.

Besichtigungsteilnehmer: (Ersteller)

Das Bewertungsobjekt wurde lediglich von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

Der Sachverständige kann über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes nur insoweit sichere Feststellungen bzw. Annahmen treffen, wie es sich aus der Außenbesichtigung ableiten lässt. Der verbleibenden Unsicherheit wird durch einen angemessenen Abschlag Rechnung getragen. Die Bewertung basiert auf den vorliegenden Unterlagen, den bei der Außenbesichtigung gewonnenen Eindrücken, eigenen Recherchen sowie plausiblen Annahmen.

Wertermittlungsstichtag: 25.01.2024

Qualitätsstichtag: 25.01.2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Haftungsumfang

Das Gutachten ist nur für den internen Gebrauch des Auftraggebers bestimmt. Dritte können hieraus keine Ansprüche gegen den Auftraggeber und den Ersteller herleiten.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der Objektbesichtigung, der Angaben des Auftraggebers, von Auskünften sowie nutzungs- und objektspezifischen, plausiblen Annahmen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Es werden ohne Nachweis ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzement) oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten, s.o.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

2.5 Grundlagen

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden die nachfolgenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt bzw. eingeholt:

- Grundbuchauszug vom 05.03.2024
- Gebäudegrundbuchblatt vom 05.03.2024
- Auszug aus der Flurkarte 03.01.2024
- schriftliche Auskunft zu Bauakten vom 03.01.2024/13.02.2024
- schriftliche Auskunft zu Baulasten vom 05.01.2024
- schriftliche Auskunft zu Altlasten vom 28.12.2023
- schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz vom 18.01.2024
- schriftliche Auskunft zum Planungsrecht vom 03.01.2024
- schriftliche Auskunft über Erschließungs- und Beitragssituation vom 03.01.2024

Die Aktualität und Richtigkeit der vorgenannten vorgelegten Unterlagen und Angaben wird unterstellt.

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden des Weiteren die nachfolgenden Unterlagen und Informationen herangezogen:

- Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023
- IVD Immobilienpreisspiegel Sachsen, Sachsen-Anhalt 2023
- diverse aktuelle Immobilienmarktberichte
- Veröffentlichungen zur Kaufkraft- und Umsatzkennziffern 2023, GfK
- Demographiebericht Gommern, Bertelsmann Stiftung
- Zukunftsatlas 2022, Prognos

2.6 zusätzliche Angaben

Die Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Angaben wird unterstellt. Das Gutachten enthält keine Namen beteiligter Personen, Angaben wurden ggf. anonymisiert.

3 Lagebeschreibung und –beurteilung

3.1 Makrostandort

Beschreibung des Standorts

Die Stadt und Einheitsgemeinde Gommern mit rd. 10.500 Einwohner zum 31.12.2022 liegt im Landkreis Jerichower Land im Bundesland Sachsen-Anhalt. Gommern ist ein Grundzentrum. Die Wirtschaft ist überwiegend durch kleine und mittelständische Gewerbebetriebe geprägt.

Entfernungen und überregionale Verkehrsanbindung

Gommern liegt ca. 9 km nordöstlich von Schönebeck, ca. 15 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 65 km nördlich von Halle (Saale) und ca. 90 km südwestlich von Potsdam entfernt (jeweils Luftlinie).

Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen B 184 und B 246a. Über die B 246a ist die BAB 2 (Anschlussstelle Burg-Ost) nach ca. 25 km zu erreichen. Über die B 184 besteht ebenfalls Anbindung an die BAB 2 (Anschlussstelle Burg-Zentrum). Gommern verfügt über einen Bahnhof. Vom Bahnhof Gommern besteht Regionalanbindung an die nächstgrößeren Städte u.a. Magdeburg und Leipzig.

Strukturdaten

wirtschaftliche Situation

Kaufkraftindex: 90,8 (BRD=100), Zentralitätsindex: 76,4

Arbeitslosenquote

7,4 % (Land 8,0 %, Bund 6,1 %; 01/2024)

Demografie

Stadt seit 2011: negativ (-3,4 %, Land -4,7 %)

Zukunftsähnlichkeit

sehr hohe Zukunftsrisiken (Platz 392 von 400)

Quellen:

Bertelsmann-Stiftung, GfK 2023, Prognos Zukunftsatlas 2022, BA 01/2024

3.2 Mikrostandort

Beschreibung der Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der zu Gommern gehörenden Ortschaft Dannigkow (rd. 610 Einwohner), im Ortsteil Kressow (23 Einwohner). Kressow ist ein ländlich geprägter Ortsteil und liegt ca. 5 km südöstlich der Stadt Gommern zwischen Dannigkow und Leitzkau direkt an der B 184. Bei der Straße „Prödeler Weg“ (asphaltierte Straße) handelt es sich um eine voll ausgebauten Erschließungsstraße mit mäßiger Fahrzeugfrequenz.

Das Grundstück liegt im Norden der kleinen Siedlung in relativ solitärer Lage ca. 80 m von der B 184 entfernt.

Beschreibung des Umfeldes

Die Nachbarbebauung wird durch einige Wohnhäuser sowie in unmittelbarem Umfeld durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Infrastruktur

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 50 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks. Der Bahnhof Gommern ist in ca. 5 km (Luftlinie) nordwestlicher Richtung gelegen.

Für den Individualverkehr besteht Anbindung durch die in ca. 80 m in nördlicher Richtung verlaufende B 184. Im Umfeld stehen straßenbegleitend Freistellplätze in begrenzter Anzahl zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen sind in der Stadt Gommern ausreichend vorhanden. In Dannigkow/Kressow sind keine Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden.

Immissionen

Es sind keine Beeinträchtigungen feststellbar.

3.3 Beurteilung

Das Objekt befindet sich in einfacher, ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage von Gommern, in der Ortschaft Dannigkow, im Ortsteil Kressow. Die Versorgungssituation ist als schlecht einzustufen.

4 Immobilienmarkt

Kaufpreise EFH (GMB, 2022, Landkreis Jerichower Land, 270 Kauffälle):
Median 144.000 €

Wohnflächenpreise freist. EFH (GMB, 2022, Sachsen-Anhalt, Baujahr 1949 bis 1990, unsaniert):

Regionstyp Dörfer:	Median 636 €/m ² WF (73 Kauffälle)
Regionstyp Grundzentren/Kleinstädte:	Median 868 €/m ² WF (20 Kauffälle)

Wohnflächenpreise freist. EFH (GMB, 2022, Landkreis Jerichower Land, Baujahr 1949 bis 1990):

Regionstyp Dörfer:	Median 800 €/m ² WF (15 Kauffälle)
Regionstyp Grundzentren/Kleinstädte:	Median 1.566 €/m ² WF (13 Kauffälle)

Gebäudefaktor freist. EFH (GMB; unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten für Gebäudestandard, Bodenrichtwert, Baujahr und Grundstücksfläche; Auswertungszeitraum 11/2020 bis 06/2022; Baujahr vor 1991; 427 Kauffälle; Region u.a. Landkreis Jerichower Land):

rd. 718 €/m² WF

Kaufpreise freist. EFH (IVD, Stadt Schönebeck):

einfacher Wohnwert: Ø 75 T€

mittlerer Wohnwert: Ø 125 T€

Angebotspreise, Vergleichsobjekte EFH/ZFH (letzten 3 Jahre), Auswertung nach Objektmerkmalen (8 Kaufangebote):

357 - 1.233 €/m² WF; Ø 794 €/m² WF (Ø 160 m² WF)

Quellen:

Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt; IVD-Preisspiegel 2023 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt; aktuelle Capital-Wohnmarktanalyse

5 Grundstück

5.1 Beschreibung

Größe/Abmessung:	2.819 m ² ; 38 m (Straßenfront) x 89 m (Tiefe)
Zuschnitt, Ebenheit:	unregelmäßig; nahezu eben
Baugrund:	lagetypisch normal
Grundwasser:	keine Beeinträchtigung bekannt
Hochwasser:	keine Hochwassergefahr bekannt
Lage, Zufahrt:	direkter Anschluss an öffentliche Straße, ortsüblich ausgebaut
Ver- und Entsorgung:	ortsüblich (Wasser, Kanal, Strom, Telefon)
Immission:	relativ ruhige Anliegerstraße, keine nennenswerten Beeinträchtigungen
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Bebauung:	freistehendes Einfamilienhaus
Nutzung:	Wohnen

5.2 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das zu bewertende Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst. Das Grundstück befindet sich in mehreren Kampfmittelverdachtsgebieten (Munitionsverdachtsflächen). Deshalb ist bei zukünftig erdeingreifenden Maßnahmen das Vorhandensein von Kampfmitteln zu überprüfen.

Die sich daraus ergebende Wertrelevanz (Minderwert aufgrund ggf. vorhandener Kampfmittel mit dem Risiko, dass der Verdacht eines möglicherweise verborgenen Schadens oder eines möglicherweise zukünftig eintretenden Schadens besteht, bei dem ein potentieller Käufer befürchten könnte, zukünftig einen Nachteil zu erleiden) wird in der Bewertung in Abzug gebracht. Dieser Sachverhalt wird als merkantiler Minderwert mittels eines pauschalen Abschlages in Höhe von 30 % vom Bodenwert berücksichtigt. Dieser Abschlag berücksichtigt jedoch nicht ggf. zusätzlich anfallende Entsorgungskosten.

5.3 Rechtliche Gegebenheiten

5.3.1 Grundbuch Abt. II

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den unbeglaubigten Kopien der Grundbuchauszüge vom 05.03.2024.

Grundbuch von Dannigkow, Blatt 711

Ifd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 16/23); eingetragen am 27.09.2023.

Gebäudegrundbuch von Dannigkow, Blatt 21

Ifd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 16/23); eingetragen am 27.09.2023.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist hinsichtlich einer möglichen Zwangsversteigerung in Bezug auf das Zwangsversteigerungsgesetz u.U. wertbeeinflussend. In dieser Wertermittlung bleibt dieser Aspekt jedoch unberücksichtigt, da gem. § 194 BauGB bei der Wertermittlung vom gewöhnlichen/normalen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse ausgegangen wird.

5.3.2 Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es ist davon auszugehen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

5.3.3 Miet- und Pachtverhältnisse

Es sind keine Miet- und Pachtverhältnisse bekannt.

5.3.4 öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist das Grundstück nicht belastet.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft wird das Grundstück nicht im Denkmalverzeichnis geführt.

Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Grundstück in dem seit dem 28.02.2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Gommern im Bereich des Prödeler Weges in Kressow als Wohnbaufläche W (westlicher Grundstücksbereich) bzw. als Grünfläche (östlicher Grundstücksbereich) ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/98 für den Ortsteil Kressow (rechtskräftig seit 22.01.1999).

Der Bebauungsplan enthält folgende wesentliche Festsetzungen:

westlicher Grundstücksbereich:

- allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4
- max. 1 Vollgeschoss
- offene Bauweise
- max. Traufhöhe 4,0 m ü Straße

östlicher Grundstücksbereich:

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (Streuobstwiese)

Es wurde keine Baugenehmigung vorgelegt. Es wird von der Legalität der aufstehenden Bebauung ausgegangen.

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft sind keine Erschließungs- und Straßenausbaubebiträgen offen. In absehbarer Zeit fallen angabegemäß keine Beiträge an.

5.3.5 privatrechtliche Situation

sonstige Rechte und Lasten

Sonstige Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

5.4 Beurteilung

Das Grundstück ist normal nutzbar und unterdurchschnittlich ausgenutzt.

Wertbeeinflussende Rechte und Lasten sind nicht vorhanden.

6 Gebäude

6.1 Objektart

Hinweis:

Nach amtlicher Auskunft (Quelle: Stadt Gommern, Bauamt, E-Mail vom 03.01.2024 und 13.02.2024; s. Anlage) sind für das Bewertungsobjekt keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Die nachstehenden Angaben basieren auf den vor Ort gewonnenen Eindrücken, resultierend aus der Außenbesichtigung.

Objektart:	Einfamilienhaus mit Anbau
Bauweise:	Massivbauweise
Geschosse:	Erdgeschoss, tlw. ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach), vermutlich nicht unterkellert
Baujahr:	k. A.
Sanierung:	vermutlich geringfügig teilmodernisiert
Nutzung/Einheiten:	Annahme: 1 Wohneinheit

6.2 Baubeschreibung

Dach:	Betondachsteine, Eingangsbereich Flachdach mit Bitumenbahn
Fassade:	Putz
Fenster/Außentüren:	Kunststofffenster, Rollläden; Leichtmetallaußentür mit Glasauschnitt
Geschosshöhe:	normal

Bezüglich der Haustechnik und des Innenausbau kann keine Angaben gemacht werden, da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt wurde und auch keine diesbezüglich relevanten Unterlagen bzw. Informationen vorlagen.

Außenanlagen

tlw. befestigte Flächen, verwilderte Grünflächen, Einfriedung, massives Nebengebäude mit 2 Garagen (Zufahrt mit Gras zugewachsen), kleiner massiver Schuppen ohne Tür

6.3 Grundrisse / Konzeption

Zu der Konzeption bzw. Grundrissgestaltung können keine Angaben gemacht werden, da keine Planunterlagen vorlagen. Für die Bewertung werden plausible Annahmen getroffen.

Es werden objektarttypische, funktionale Grundrisse unterstellt:

vorderer Gebäudeteil (EFH):	insgesamt einfache Konzeption; EG und DG ausgebaut als eine Wohnung
hinterer Gebäudeteil (Anbau):	insgesamt einfache Konzeption; EG vermutlich Lager-/Abstellräume; DG vermutlich nicht ausgebaut

6.4 Ausstattung

Zu der Ausstattung können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nicht von innen besichtigt wurde. Für die Bewertung werden plausible Annahmen getroffen.

Es wird eine objektart- und nutzungstypische sowie insgesamt einfache Ausstattung, bei einem der Nutzung entsprechend einfachen Umfang unterstellt.

6.5 Energieeffizienz

keine Angaben, ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

6.6 Zustand

Sanierungsmaßnahmen

Zu ggf. durchgeführten Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen lagen keine Angaben vor. Für die Bewertung wird von einem weitgehend unsanierten, im Innenbereich tlw. modernisierten Zustand (i.W. Heizung, Bad) ausgegangen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Insgesamt unterdurchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand mit folgendem Instandsetzungsbedarf:

- partiell schadhafte Dacheindeckung
- schadhafte Dachkästen und vermutlich auch schadhafte Dachentwässerung
- fehlende Farbbebeschichtung und partielle Putzschäden an der Fassade

Die Kosten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus wurden vorbehaltlich einer genauen Kalkulation grob überschlägig ermittelt, mit rd. 15.000 EUR angesetzt und dienen nur dem Erhalt der Restnutzungsdauer.

Es wird von einem ausgebauten und zu Wohnzwecken nutzbaren Zustand im Inneren des Gebäudes ausgegangen.

Mängel / Schäden / Restbaukosten

Von außen waren Setzungsrisse an der Fassade und vollständig fehlender Sockelputz ersichtlich. Die Sanierung wird vorbehaltlich einer genauen Kalkulation grob überschlägig mit rd. 10.000 EUR angesetzt.

6.7 Flächenangaben

Angaben zu Wohn-/Nutzflächen und Grundrisse mit Flächenangaben lagen nicht vor. Eine genaue Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen ist somit nicht möglich.

Die Wohnfläche wurde daher lediglich über objektarttypische Ausbaufaktoren (Verhältnis von Wohnfläche zu BGF) überschlägig geschätzt. Hierbei werden in der einschlägigen Literatur Verhältniszahlen von 0,7 bis 0,8 angegeben. Aufgrund der Objektspezifik (Bauweise) wird der Wertermittlung ein Verhältnis von 0,8 zu Grunde gelegt. Diese überschlägige Ableitung der Wohn-/Nutzfläche ist im Rahmen der Wertermittlung insofern vertretbar, da die Ableitung des Sachwertes ausschließlich auf Basis der Bruttogrundfläche ermittelt wird und die Wohn-/Nutzfläche nur nachrichtlich aufgeführt und zur Ergebnisplausibilisierung herangezogen wird.

Die Bruttogrundfläche wurde über die Flurkarte bzw. das Geoportal Sachsen-Anhalt (Online-Messfunktion) ermittelt. Ein ggf. vorhandener Spitzboden wurde nicht in der BGF erfasst, da Spitzböden nach ImmoWertV nicht in der BGF zu berücksichtigen sind. Anhand der durchgeführten Besichtigung wurden bezüglich der Gebäudeaufteilung plausible Annahmen getroffen. Hierbei wurden für den vorderen Gebäudeteil (EFH) 2/3 der Gesamtgebäudelänge und für den hinteren Gebäudeteil (Anbau) 1/3 der Gesamtgebäudelänge berücksichtigt (siehe Anlage Auszug aus der Flurkarte, mit Bezeichnung).

Für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wird ausdrücklich keine Haftung übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Brutto-Grundfläche (BGF): insgesamt 355 m²

davon 244 m² vorderer Gebäudeteil (EFH):
EG: rd. 132 m² (mit Eingang, 1-geschossig, Flachdach);
DG: rd. 112 m²

davon 111 m² hinterer Gebäudeteil (Anbau):
EG: 55,5 m²; DG: 55,5 m²

Wohnfläche (WF): vorderer Gebäudeteil: insgesamt rd. 172 m² WF

EG: 132 m² BGF x 0,8 = rd. 105 m² WF
DG: 112 m² BGF x 0,8 x 0,75 (pauschaler Abzug der Dachschrägen) = rd. 67 m² WF

Der hintere Gebäudeteil (Anbau) fungiert augenscheinlich als Lager bzw. Kellerersatz und wird nicht als Wohnfläche angerechnet.

6.8 Beurteilung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Baujahr nicht bekannt).

Nach dem von außen gewonnenem Eindruck ist der Zustand des Gebäudes unterdurchschnittlich. Im Rahmen der Bewertung wird von einer einfachen Konzeption und einem einfachen Ausstattungsstandard ausgegangen. Für das gesamte Gebäude wird ein unterdurchschnittlicher jedoch bewohnbarer Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt. Für notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen kommen insgesamt 25.000 EUR zum Abzug.

7 Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und ImmoWertV sind in der Regel das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren anzuwenden.

Bei dem **Vergleichswertverfahren** werden Verkaufsfälle herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen möglichst dem Bewertungsobjekt ähneln. Das Vergleichswertverfahren wird vorwiegend zur Bewertung von Eigentumswohnungen und von Grundstücken angewendet.

Die Ermittlung des Bodenwertes kann durch direkte Vergleichspreise oder durch eine Ableitung aus Bodenrichtwerten erfolgen.

Immobilien, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (z.B. Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke), werden mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** bewertet. Das Ertragswertverfahren kommt bei Renditeobjekten zur Anwendung.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Zeitwert der baulichen Anlagen zzgl. Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren wird vorwiegend für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt, ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten.

7.2 Bodenwert

7.2.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Preise von Vergleichsgrundstücken konnten nicht recherchiert werden. Für das Bewertungsobjekt wird die Ermittlung des Bodenwertes auf Grundlage des Bodenrichtwertes durchgeführt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt unter Berücksichtigung § 19 SachRBerG.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, der sogenannten Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Zustand für die Bodenrichtwertzone typisch ist. Abweichungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale und Umstände (z. B. Erschließungszustand, spezifische Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung oder Grundstücksschnitt) bewirken eine Abweichung des objektspezifischen Bodenwertes vom lagetypischen Bodenrichtwert.

12,00 EUR/m², Stichtag 01.01.2022
baureifes Land, allgemeines Wohngebiet, beitragsfrei, 1- bis 2-geschossig, 50 m Tiefe, 1.000 m² Fläche

Eine zeitliche Anpassung ist aufgrund unveränderter Wertverhältnisse nicht erforderlich.

Wertansatz

Für die Bewertung wird das Grundstück auf Basis der Markierungen in der Flurkarte, der Ausführungen im Bebauungsplan und der Gegebenheiten vor Ort in Gebäudeumgriffsfläche und Grünfläche/Garten aufgeteilt. Die zu bewertende Grundstücksfläche beträgt 2.819 m².

Gebäudeumgriffsfläche (Hauptfläche, ca. 1.429 m²):

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Die Art der baulichen Nutzung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Aufgrund der deutlich abweichenden Grundstücksfläche wurde der Bodenrichtwert mit einem pauschalen Abschlag von 15 % angepasst und mit rd. 10,00 EUR/m² als Bodenwert angesetzt.

Grünfläche/Garten (Nebenfläche, ca. 1.390 m²):

Für diese Fläche erfolgt der Ansatz nach Erfahrungswerten (hier u.a. aufgrund der Größe und des Zuschnittes) mit 20 % des BRW, 2,40 EUR/m².

7.2.2 Bodenwertermittlung

Hauptfläche

Gebäudeumgriffsfläche: $1.429 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2$ = 14.290 €

Nebenfläche

Grünfläche/Garten: $1.390 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ €/m}^2$ = 3.336 €

Bodenwert, insgesamt 17.626 €

rd. 17.600 €

7.3 Sachwert

7.3.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Demnach wird der Sachwert aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist dabei, wie oben erfolgt, getrennt zu ermitteln. Der Sachwert des Objektes (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage seiner Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie bspw. Objektart, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Die Einordnung des zu bewertenden Objektes in die jeweilige Standardstufe erfolgt aufgrund der Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 4 der ImmoWertV.

Brutto-Grundfläche - BGF

Basis der Sachwertermittlung ist die BGF (s. Pkt. 6.7).

Ermittlung des Gebäudestandards

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung werden für die Bewertung plausible Annahmen getroffen. Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung der Standardstufen im Sinne der ImmoWertV:

vorderer Gebäudeteil (EFH: Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut)

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0%		1,00			
Dach	15,0%		1,00			
Fenster und Außentüren	11,0%		1,00			
Innenwände und -türen	11,0%		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0%	1,00				
Fußböden	5,0%		1,00			
Sanitäreinrichtungen	9,0%	0,50	0,50			
Heizung	9,0%		1,00			
Sonstige technische Ausstattung	6,0%		1,00			
gesamt	100%	0,155	0,845	0	0	0
gewogener Standard	1,85					

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

vorderer Gebäudeteil (Gebäudeart 1.21: freist. EFH: Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 in EUR/m ² BGF	relativer Gebäude- standardanteil in %	relativer NHK 2010- Anteil in EUR/m ² BGF
1	790	15,50%	122
2	875	84,50%	739
3	1.005	0,00%	0
4	1.215	0,00%	0
5	1.515	0,00%	0
gewogene Standardbezogene NHK 2010			= 861

Die Zeitwerte für den Anbau und das massive Nebengebäude mit 2 Garagen werden pauschal in der Wertermittlung angesetzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeführt.

Herstellungswert

Die Baukosten gemäß Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, inkl. Baunebenkosten) wurden auf der Grundlage gebäudespezifischer Erfahrungswerte angesetzt, indexiert (akt. Baupreisindex) und gerundet.

vorderer Gebäudeteil

1.21, Standardstufe 1,85: 861 EUR/m² BGF
Baupreisindex für Wohngebäude (4. Quartal 2023): 1,79

861 EUR/m² BGF x 1,79 = rd. 1.540 EUR/m² BGF

Gesamtnutzungsdauer / Wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes wurde entsprechend der ImmoWertV unter Berücksichtigung der Objektspezifik mit 80 Jahren angesetzt.

Die RND wird unter Berücksichtigung der relevanten Parameter (Alter, Ausstattung, Bau- und Unterhaltungszustand) mit 20 Jahren angesetzt. Bei einer GND von 80 Jahren ergibt sich als fiktives Baujahr 1964.

Daraus ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) von 20/80 = 0,25.

Außenanlagen

In dem prozentualen Wertansatz für die Außenanlagen ist der Zeitwert der befestigten Flächen enthalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als Zeitwerte für den Anbau und das massive Nebengebäude mit 2 Garagen kommen auf Basis von Erfahrungswerten Pauschalansätze von 10.000 EUR (Anbau) und 5.000 EUR (Garagen) zum Ansatz. Die Summe von 15.000 EUR wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal aufgeführt.

Es kommen Kosten zur Instandsetzung des Grundstücks (i.W. Instandsetzung verwilderte Grünflächen, Beräumung des Gartens) sowie Abbruchkosten für den kleinen massiven Schuppen in Höhe von insgesamt 5.000 EUR zum Abzug.

Die ermittelten Kosten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus (s. Pkt. 6.6) kommen zum Abzug.

Marktanpassungsfaktor

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden für die vorliegende Objektkategorie Marktanpassungen (Sachwertfaktoren nach NHK 2010) veröffentlicht.

Im Grundstücksmarkbericht Sachsen-Anhalt 2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kauffällen der Jahre 11/2020 bis 06/2022 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes nach NHK 2010 (gem. Anlage 4 ImmoWertV) abgeleitet und als Diagramm dargestellt. Die Faktoren nehmen mit steigendem vorläufigem Sachwert ab.

Für die hier naheliegendste Kategorie (vorläufiger Sachwert rd. 115.000 EUR) wurde vom Gutachterausschuss ein Sachwertfaktor von ca. 0,98 ausgewiesen (Parameter (Median): BRW 20 EUR/m², Grundstücksgröße 864 m², Wohnfläche 125 m², Gebäudestandard 2,4, RND 29 Jahre).

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten für Gebäudestandard und Bodenrichtwert ergibt sich ein Sachwert-Faktor von 0,84.

Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (EFH: 1,85):	0,896
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (12,00 EUR/m ²):	0,952

Berechnung: 0,98 x 0,896 x 0,952 = 0,84

Hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes, der Objektspezifik sowie der Marktentwicklung wurde auf Basis der Veröffentlichung des Gutachterausschusses sachverständlich eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 0,85 (entspricht Abschlag von 15 %) vorgenommen.

7.3.2 Sachwertermittlung

indexierte Herstellungskosten (EFH, vorderer Gebäudeteil)

244 m ² BGF x 1.540 €/m ²	= 375.760 €
Herstellungskosten gesamt	= 375.760 €
x Regionalfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht 2023)	x 1,00
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	x 0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	93.940 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonst. Anlagen 4,0 %	3.758 €
zzgl. Bodenwert	<u>17.600 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	115.298 €
Sachwertfaktor 0,85 -15 %	-17.295 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	98.003 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Zeitwert Anbau und Nebengebäude	15.000 €
Abbruch Schuppen, Instandsetzung Grundstück	-5.000 €
Instandsetzung Gebäude	-25.000 €
merkantiler Minderwert wg. Verdacht auf Kampfmittel (30 % vom Bodenwert)	-5.280 €
 Sachwert des Grundstücks	77.723 €
Sachwert rd.	78.000 €

7.4 Verkehrswert (Marktwert)

Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Zudem lagen keine Bauunterlagen vor. Es wird daher ein Risikoabschlag in Höhe von 30 % auf den Sachwert berücksichtigt:

$$78.000 \text{ €} \times 0,30 = 23.400 \text{ €}$$

$$78.000 \text{ €} - 23.400 \text{ €} = 54.600 \text{ €}$$

Nach Abzug des Risikoabschlags wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks inkl. des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 ermittelt mit rd.

55.000 EUR

(in Worten: einundfünfzigtausend Euro)

anteiliger Grundstückswert: 17.600 EUR

anteiliger Gebäudewert: 37.400 EUR

8 Plausibilisierung

Der Verkehrswert des Grundstücks inkl. des Gebäudes von insgesamt rd. 98.000 EUR bzw. rd. 570 EUR/m² WF ohne Berücksichtigung der Zu- und Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale liegt im marktüblichen Rahmen (siehe 4. Immobilienmarkt). Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) ist somit plausibel.



Weimar, den 20.06.2024

Dipl.-Ing. Steffen Klahn

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

9 Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
Vogels, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, 1996
Bayerlein, W.: Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage, 2008
Brauer, K.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, 2006

Bürgerliches Gesetzbuch BGB
Baugesetzbuch BauGB
DIN 276 und 277
Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021
Zweite Berechnungsverordnung II.BV
Wohnflächenverordnung WOFIV
Betriebskostenverordnung BetrKV

10 Anlagen

Grundbuchauszug
Gebäudegrundbuchblatt
Auskunft zu Bauakten
Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis
Auskunft aus dem Altlastenkataster
Auskunft zum Denkmalschutz
Auskunft zum Planungsrecht
Auskunft zu Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Übersichtskarte
Stadtplan
Luftbild
Auszug aus der Flurkarte
Auszug aus der Flurkarte (mit Bezeichnung)
Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu
gefaßt worden und dabei an die Stelle des
bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt
enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 28.09.2000, M. Steffen.

Amtsgericht

Burg

Grundbuch

von

Dannigkow

Blatt

711

Grundbuchseitentitel		Burg		Grundbuch von		Dannigkow		Blatt 711		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechten								Größe		
		Gemarkung	Flur	Flurstück		Wirtschaftsart und Lage	c			ha	a	m ²
		a	b		3					4		
1	2									28	19	
1	1	Dannigkow		4	38/1	Ortsteil Kressow				28	19	
2	1	Dannigkow		4	38	Wohnbaufläche, Straßenverkehr, Geböll, Landwirtschaft Prödeler Weg 2				28	19	

Burg Dannigkow 711 - Geändert am 16.01.2024 - Abdruck vom 05.03.2024 - Seite 2 von 9 Seiten
GB 11 - Bestandsverzeichnis (weiß) - LSA - für 1995
© Krahnenhoff, Postfach 3344, 30333 Hannover

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Md. Nr. der Grund- stücke	Zur Md. Nr. der Grund- stücke	Zur Md. Nr. der Grund- stücke	Zur Md. Nr. der Grund- stücke
5	6	7	8
1	Von Dannigkow Blatt 541 hierher übertragen am 12.01.1998.		

1, 2 Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster
berichtigte und Nr. 1 (Veränderung am Flurstück) neu
eingetragen als Nr. 2 am 16.01.2024.

Grundbuchamt		Burg		Grundbuch von		Dannigkow		Blatt		711		Erste Abteilung		1	
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis		Grundlage der Eintragung		3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
1															
1a															
1b															
<p style="text-align: center;">- zu <u>10</u> 1/2 Anteil -</p>															
<p>Anstelle von 1b:</p>															
2.1															
2.2															
2.3															
2.4															
2.5															
2.6															
<p>- 11. ERBEGEMEINDESCHEID ZU 4/4 -</p>															
<p>Aufgrund Erbschein vom 20.10.2020 (Amtsgericht Burg, 62 VI 283/19) eingetragen am 26.07.2023.</p>															
<p>Behrend</p>															
<p>Burg Dannigkow 711 - Gerändert am 16.01.2024 - Abdruck vom 05.03.2024 - Seite 4 von 9 Seiten GB 12 - I. Abteilung (ross) - LSA - für 1996</p>															
<p><small>© Kademtec, Postfach 3344, 30003 Hannover</small></p>															

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Eigen tümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Grundbuchamt	Burg	Grundbuch von	Dannigkow	Blatt	711	Zweite Abteilung	Einlegebogen
Lasten und Beschränkungen							
1	2	3					
1	1	Die Zwangsvorsteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Burg, 32 K 16/23); eingetragen am 27.09.2023.					

Gebäudegrundbuchblatt

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefaßt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 15.09.2000, H. Steffen.

Amtsgericht

Burg

Grundbuch

von

Dannigkow-GGB

Blatt 21

Burg Dannenigkow-GGB 21 - Geändert am: 25.01.2024 - Abdruck vom 05.03.2024 - Seite 3 von 17 Seiten
Grundbuchblatt

Fortschizung Seile

Grundbuchblatt	Burg	Grundbuch von	Dannigkow	Bestandsverzeichnis				Einliegebogen 1	
				Blatt G-21					
				Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer d. Grund- stücke	Gemarkung		Flur	Flurstock	Wirtschaftsart und Lage			
		a		b		c			
							ha	m ²	
							4		
1	2	1	Als Eigentümer des Grundstücke sind heute beide wohnhaft in Dannigkow, zu je 1/2 Anteil im Grundbuch von Dannigkow Blatt 711 eingetragen. Hier vermerkt am 12.01.1998.	3	4	Wohnbauläche, Straßenverkehr, Gehölz, Landwirtschaft Prödeler Weg 2	38	19	
	2	1							
	2	1							

—Burg@Dannigkow-03B-21—Generiert am 26.01.2024 - Ablaufdatum vom 05.03.2024 - Seite 4 von 17 Seiten

Bestand und Zuschiebungen		Abschreibungen	
Zur Inv. Nr. der Grund- stücke		Zur Inv. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8

Grundbuchamt		Burg		Dannigkow - GGB		Blatt 21		Bestandsverzeichnis		Größe	
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer d. Grund- stücke	Beschreibung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Wirtschaftsart und Lage	Flurstück	Flur	Gemarkung	a	ha
		3	4	5	6					c	m ²
1	2										

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Hd. Nr. der Grund- stücke		Zur Hd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
1 r 2	Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt und Nr. 1 neu eingetragen als Nr. 2 am 25.01.2024.		

Grundbuchblatt Gebäudegrundbuchblatt Eigenum		Besitzkreis Kreis Gemeinde		Wegdeben Burg Dannogkow		GB-Nr.		Abt.		Seite	
						1		2		3	
						LD		07		01	
						04					
Eigentümer, Rechtsnachfolger von Verkaufsgutthum (IT)		FAM, VOR, GEB, ADR, PLZ RT; NAM, ADR, PLZ		Grundstück bei RT/Wechsel auch Datum der Wirksamkeit (m.W.v.)		Grundstück zum Zeitpunkt der Eintragung		Eigentümer am Tag		Unterschrift	
amt. So. b. Auf Einn. b. Auf		ANT der Miltigentümer; RV der Gesamteigentümer		10		11		12		13	
8		9		10		11		12		13	
1		1.		1.		1.		1.		1.	
1		2.		2.		2.		2.		2.	
1		3.		3.		3.		3.		3.	
1		4.		4.		4.		4.		4.	
1		5.		5.		5.		5.		5.	
1		6.		6.		6.		6.		6.	
1		7.		7.		7.		7.		7.	
1		8.		8.		8.		8.		8.	
1		9.		9.		9.		9.		9.	
1		10.		10.		10.		10.		10.	
1		11.		11.		11.		11.		11.	
1		12.		12.		12.		12.		12.	
1		13.		13.		13.		13.		13.	
1		14.		14.		14.		14.		14.	

Buchbem.	Burg	Grundbuch von	Dannigkow	Blatt	G-21	Erste Abteilung	1
ende mer er- gen	Eigentümer	Grundstück	Läufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundstück der Eintragung	4		
2a	-	2	3	1	Anteilsverhältnis berichtet gemäß Art. 234 § 4a Abs. III EGBGB und im Übrigen aufgrund bissheriger Eintragung eingetragen am 12.01.1998.	1	
b	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-</

Laufende Nummer der Bewer- tungen	Eigentümer	Grundlage der Eintragung	Laufende Nummer der Grundstücke im Bergstands- verzeichnis	4
			3	
1	- 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6 und 3.2 in Erbengemeinschaft zu 1/2 -			

Grundbuchamt		Burg		Grundbuch von	Dannigkow-GGB	Blatt	21	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen						
1	2	3						
1	1							

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Burg, 32 K 16/23); eingetragen am 27.09.2023.

Auskunft zu Bauakten

Gesendet: Mittwoch, 3. Januar 2024 14:30
An:
Cc:
Betreff: Gommern OT Kressow, Prödeler Weg 2
Anlagen: Dannigkow-OT_Kressow.pdf; Abschrift_FNP-Neuaufst_Dannigkow-
Kressow_A3-10000.pdf; 1_FNP-Gommern-Neuaufst_Planzeichen_4a-3.pdf;
Gebührenbescheid Kressow, Prödeler Weg 2.pdf

Sehr geehrte Frau ,

anbei die Antworten zu Ihren Fragen zu folgendem Grundstück:

Grundstück: Gemarkung Dannigkow, Flur 4, Flurstück 38/1
Adresse: 39245 Gommern OT Kressow, Prödeler Weg 2

Erschließungs- und Straßenausbaubeträgen gem. BauGB und KAG
Es sind keine Beiträge offen. In absehbarer Zeit fallen keine Beiträge an.

Auskunft zur Bauleitplanung sowie zu evtl. geltenden Satzungen (städtbaulichen Sanierungs- und Entwicklungmaßnahmen)
B- Plan für dieses Gebiet liegt vor, in Kraft gesetzt zum 22.01.1999. (siehe Anlage)
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorhanden.
In dem seit dem 28.02.2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Gommern (FNP
Stadt Gommern) wird der Bereich des Prödeler Weges in Kressow als Wohnbaufläche (W) und der östliche Teil als
Grünfläche ausgewiesen.

Informationen aus der Bauakte
Liegen dem Bauamt der Stadt Gommern nicht vor

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Die Rechnungslegung erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Dienstag, 13. Februar 2024 08:59
An: - KR Immobilienbewertung GmbH
Betreff: AW: Gommern OT Kressow, Prödeler Weg 2

Sehr geehrte

zu dem oben genannten Objekt liegen uns keine Unterlagen vor.
Über eine Hinterlegung von Akten zum genannten Objekt, in anderen Behörden, haben wir keinen Kenntnisstand.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Gommern

Platz des Friedens 10
39245 Gommern

Von: - KR Immobilienbewertung GmbH <@kr-wert.de>
Gesendet: Friday, 9 February 2024 08:35
An:
Betreff: AW: Gommern OT Kressow, Prödeler Weg 2

Sehr geehrte Frau

wir kommen nochmals zurück auf Ihre E-Mail vom 03.01.2024.

Sie haben angegeben, dass Ihnen keine Informationen aus der Bauakte vorliegen. Demnach gehen wir davon aus, dass Ihnen keine Grundrisse, Flächen oder sonstige Eingaben für das Objekt vorliegen.

Können Sie uns bitte mitteilen ob ggf. eine andere Behörde über die entsprechenden Unterlagen verfügen könnte?

Wir bitten Sie freundlichst um schnellstmöglich Rückmeldung.

Vielen Dank.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

KR-Wert
Hegelstr. 1
99423 Weimar

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: **63 16-2024-00039**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
Zimmer-Nr.: 268
Telefon: 03921 949-
Telefax: 03921 949-9663
E-Mail: bau@ljl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr
Datum
5. Januar 2024

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Aktenzeichen: 63 16-2024-00039 **Ort: Gommern, Stadt** **Straße: Prödeler Weg** 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist hier am 21. Dezember 2023 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftsersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
Dannigkow	4	38		X		

Bei eventuellen Rückfragen geben Sie bitte immer das o. g. Aktenzeichen an, wenn möglich ver- einbaren Sie vorher mit mir einen Termin. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass sowohl persönliche als auch telefonische Konsultationen nur während o. g. Sprechzeiten möglich sind.

Für die Bearbeitung haben Sie gemäß Allgemeiner Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Oktober 2012 in der derzeitig gültigen Fassung die Kosten zu tragen. Der Kostenfestsetzungsbescheid erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Sitz und Postanschrift:
39281 Burg
Bamyrstraße 5
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000
Außenecke:
39207 Genthin
Bamyrstraße 5
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000
Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE29 5105 0272 0511 0071 18
BIC: NOLADE2MDS
Steuernummer: 103144/E0006
Homepage:
www.ljl.de
E-Mail:
post@ljl.de
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

KR-Wert
Hegelstr. 1
99423 Weimar

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Wasserbehörde

Auskunft erteilt:

Mein Zeichen: 75-05-2023-72521

Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100

Zimmer-Nr.: 343

Telefon: 03921 949-

Telefax: 03921 949-9670

E-Mail: Wasserbehoerde@lkjl.de

Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:

Dienstag

9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr

Donnerstag

9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr

Ihre Nachricht vom:
21. Dezember 2023

Ihr Zeichen:

Datum
28. Dezember 2023

**Durchführung des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)
i. V. m. dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und des Umweltinformationsgesetzes
des Landes Sachsen-Anhalt (UIG LSA) i. V. m. dem Umweltinformationsgesetz (UIG)**

Aktenzeichen: 75-05-2023-72521 Eingangsdatum: 28. Dezember 2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort:

Lage: Gemeinde: Gemarkung: Flur: Flurstück:
Gommern, Stadt Dannigkow 4 38

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund Ihres o. g. Antrages teile ich Ihnen Folgendes mit:

Auskunft

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4, 5 und 6 BBodSchG auf den o. g. Grundstücken. Im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land sind die o. g. Grundstücke nicht erfasst.

Das Grundstück befindet sich in mehreren Kampfmittelverdachtsbereichen. Es wird empfohlen für die o.g. Fläche, sollten hier zukünftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Sachsen-Anhalt zu befragen, da einige Bereiche als Kampfmittelverdachtsflächen (Munitionsgefährdung) eingestuft sind. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende

Sitz und Postanschrift: 39288 Burg
Bahnhofstraße 9
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Außengestelle: 39307 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Bankverbindung: Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE20 6105 3272 0511 0071 16
BIC: NOLADE21M0G
Steuernummer: 103/144/50008

Homepage: www.lkjl.de
E-Mail: post@lkjl.de
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Seite 2 zum Aktenzeichen 75-05-2023-72521

Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden.

Auskunft zum Denkmalschutz

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

KR-Wert
Hegelstr. 1
99423 Weimar

Fachbereich Bau
Untere Denkmalschutzbehörde

Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: **63 43-2024-00116**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
Zimmer-Nr.: 256
Telefon: 03921 949-
Telefax: 03921 949-9663
E-Mail: bau@lklj.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr
Datum
18. Januar 2024

Ihre Nachricht vom
21.12.2023

Ihr Zeichen

Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Aktenzeichen: **63 43-2024-00116** Ort: Gommern, Stadt Straße: Prödeler Weg 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist hier am 18. Januar 2024 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftsersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Kein Denkmal	Denkmal	Ausweisungsart
Dannigkow	4	38	x		

Bei eventuellen Rückfragen geben Sie bitte immer das o. g. Aktenzeichen an, wenn möglich vereinbaren Sie vorher mit mir einen Termin. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass sowohl persönliche als auch telefonische Konsultationen nur während o. g. Sprechzeiten möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

SG Denkmalschutz

Ort und Postanschrift: 39288 Burg Bahnhofstraße 9 Telefon: 03921 949-0 Telefax: 03921 949-9000	Außeneinrichtung: 39307 Genthin Brandenburger Str. 100 Telefon: 03921 949-0 Telefax: 03921 949-2000	Bankverbindung: Sparkasse Magdeburg IBAN: DE20 9105 3272 0511 0071 16 BIC: NOLADE21MDG Steuernummer: 103/144/50006	Homepage: www.lklj.de E-Mail: post@lklj.de E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur
--	---	--	--

Auskunft zum Planungsrecht und zu Erschließungs- und Straßenbaubaubeträgen

Gesendet: Mittwoch, 3. Januar 2024 14:30
An: info@kr-wert.de
Cc:
Betreff: Gommern OT Kressow, Prödeler Weg 2
Anlagen: Dannigkow-OT_Kressow.pdf; Abschrift_FNP-Neuaufst_Dannigkow-
Kressow_A3-10000.pdf; 1_FNP-Gommern-Neuaufst_Planzeichen_4a-3.pdf;
Gebührenbescheid Kressow, Prödeler Weg 2.pdf

Sehr geehrte

anbei die Antworten zu Ihren Fragen zu folgendem Grundstück:

Grundstück: Gemarkung Dannigkow, Flur 4, Flurstück 38/1
Adresse: 39245 Gommern OT Kressow, Prödeler Weg 2

Erschließungs- und Straßenbaubaubeträgen gem. Baugesetz und KAG
Es sind keine Beiträge offen. In absehbarer Zeit fallen keine Beiträge an.

Auskunft zur Bauleitplanung sowie zu evtl. geltenden Satzungen (städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungmaßnahmen)
B- Plan für dieses Gebiet liegt vor, in Kraft gesetzt zum 22.01.1999. (siehe Anlage)
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungmaßnahmen sind nicht vorhanden.
In dem seit dem 28.02.2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Gommern (FNP
Stadt Gommern) wird der Bereich des Prödeler Weges in Kressow als Wohnbaufäche (W) und der östliche Teil als
Grünfläche ausgewiesen.

Informationen aus der Bauakte
Liegen dem Bauamt der Stadt Gommern nicht vor

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Die Rechnungslegung erfolgt gesondert.

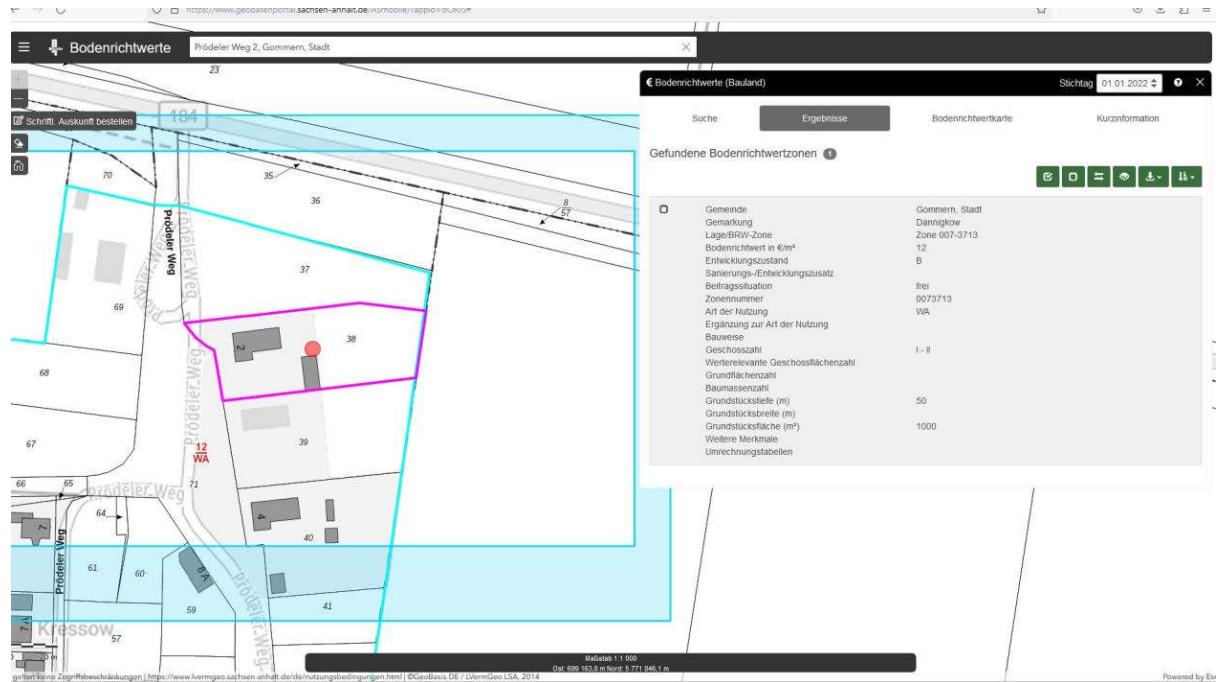
Mit freundlichen Grüßen

Stadt Gommern

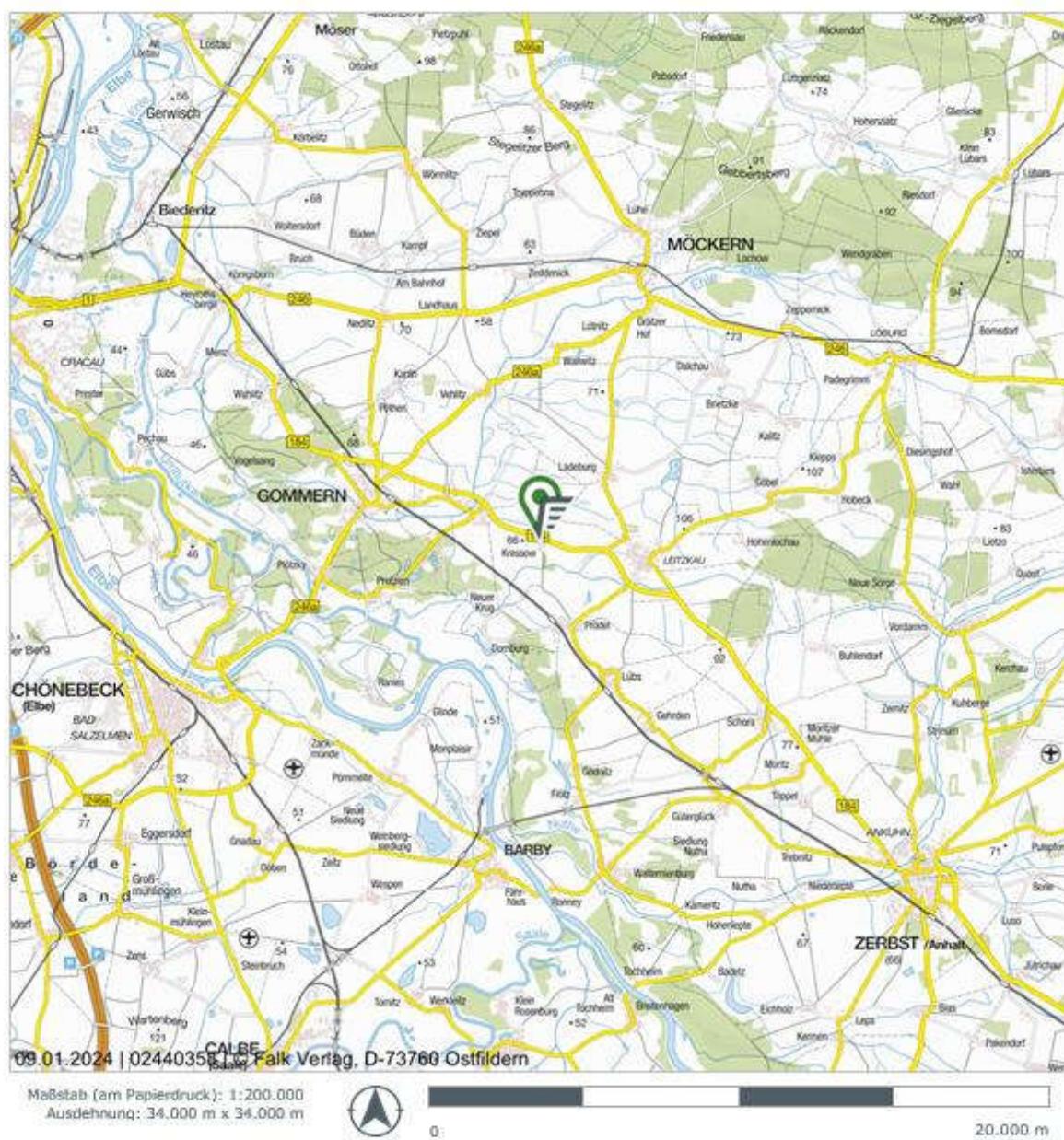
Platz des Friedens 10
39245 Gommern
Tel: 039200- 7789-
Fax: 039200- 7789-99
Mail: @gommern.de



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



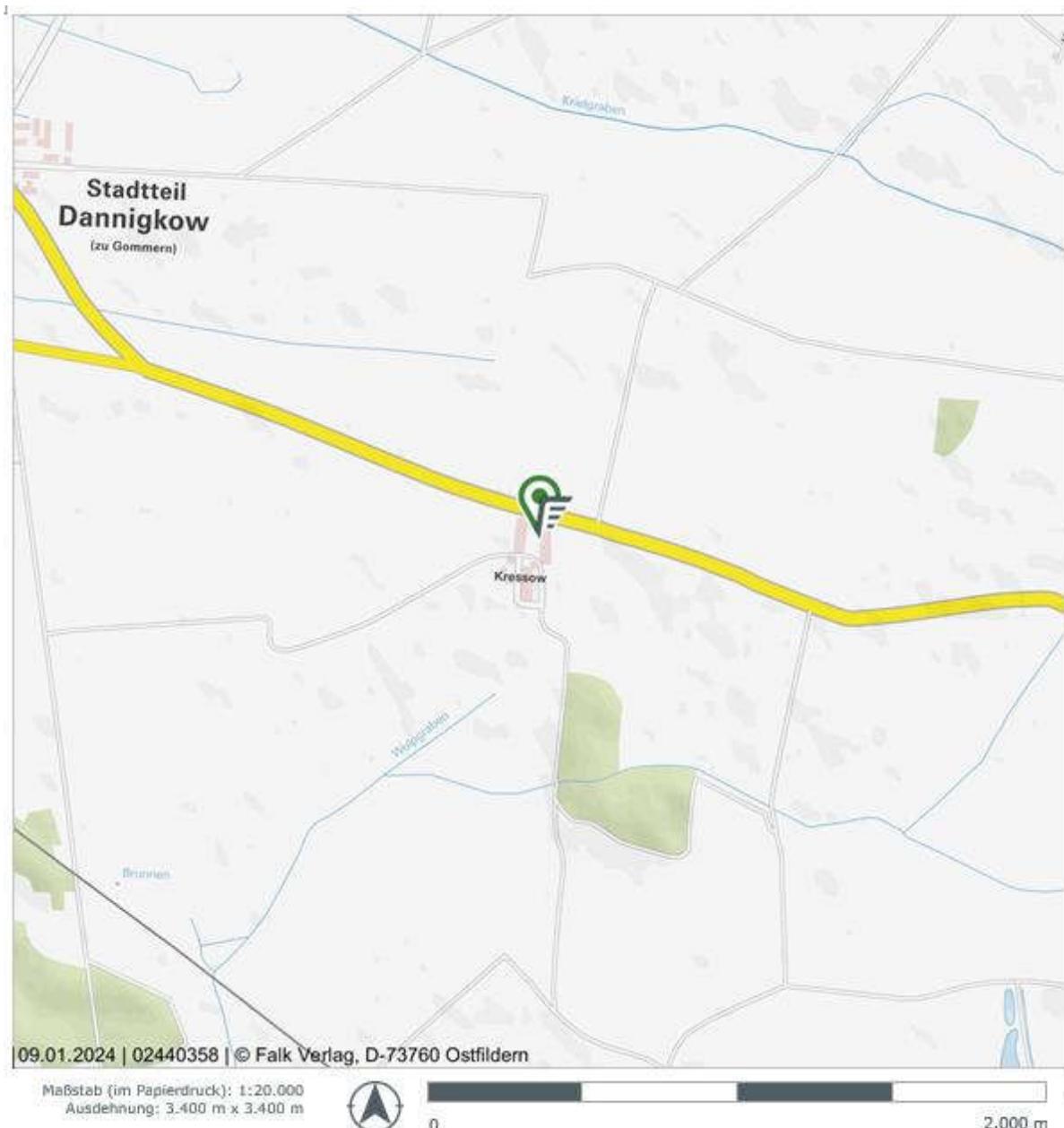
Übersichtskarte



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächenutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Stadtplan

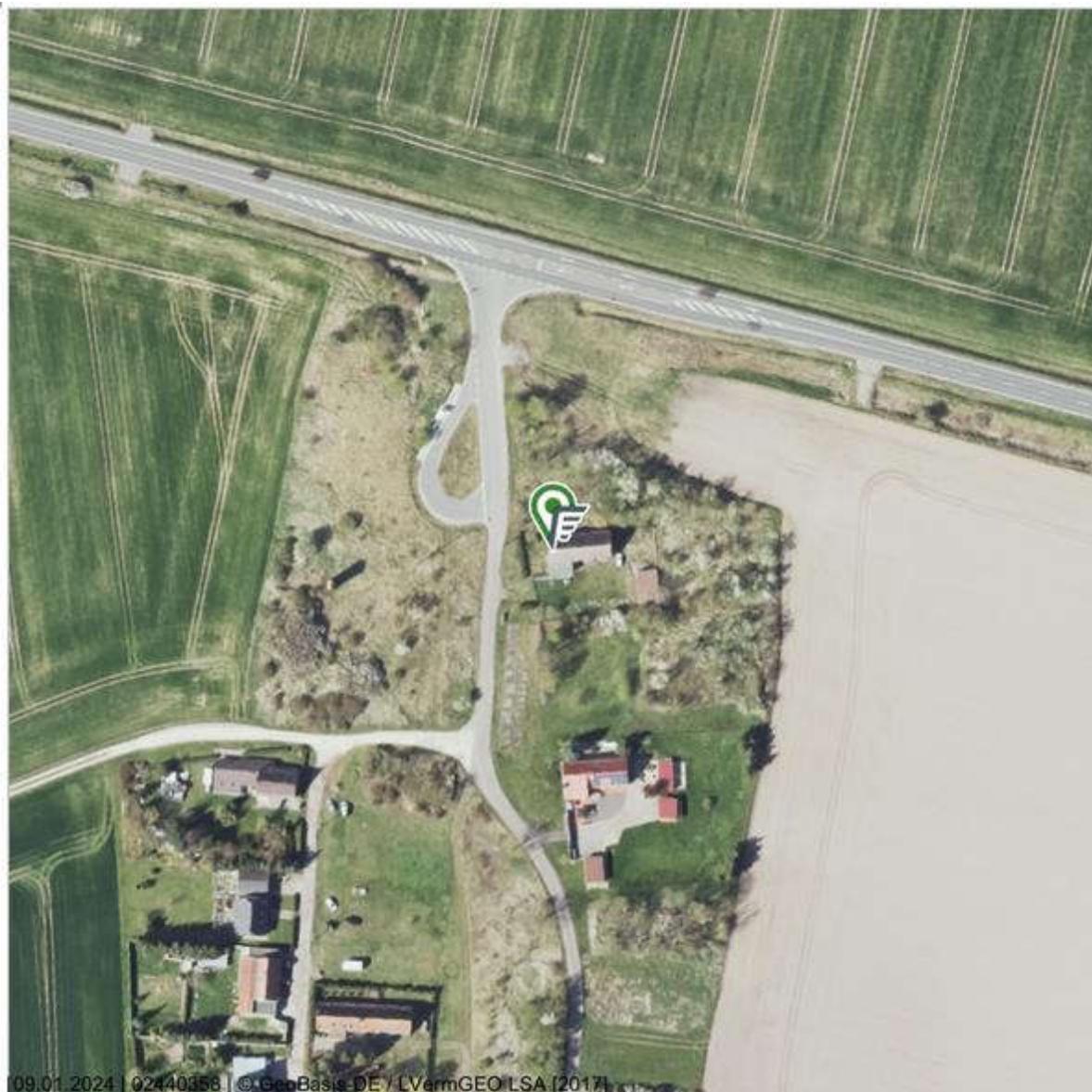


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangserstiegen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
MAIRONDNT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Luftbild



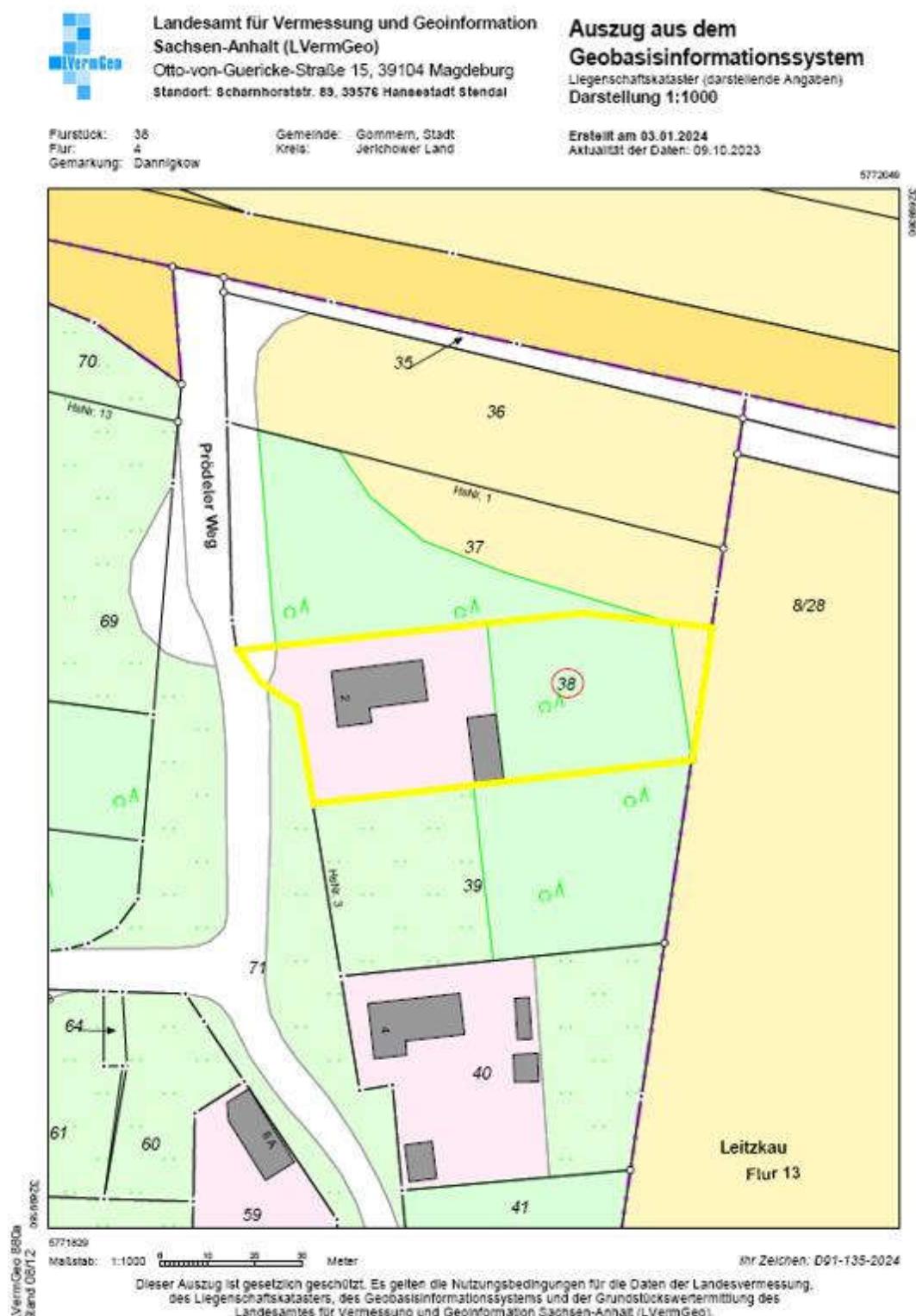
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und gedrehtreferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen-Anhalt vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

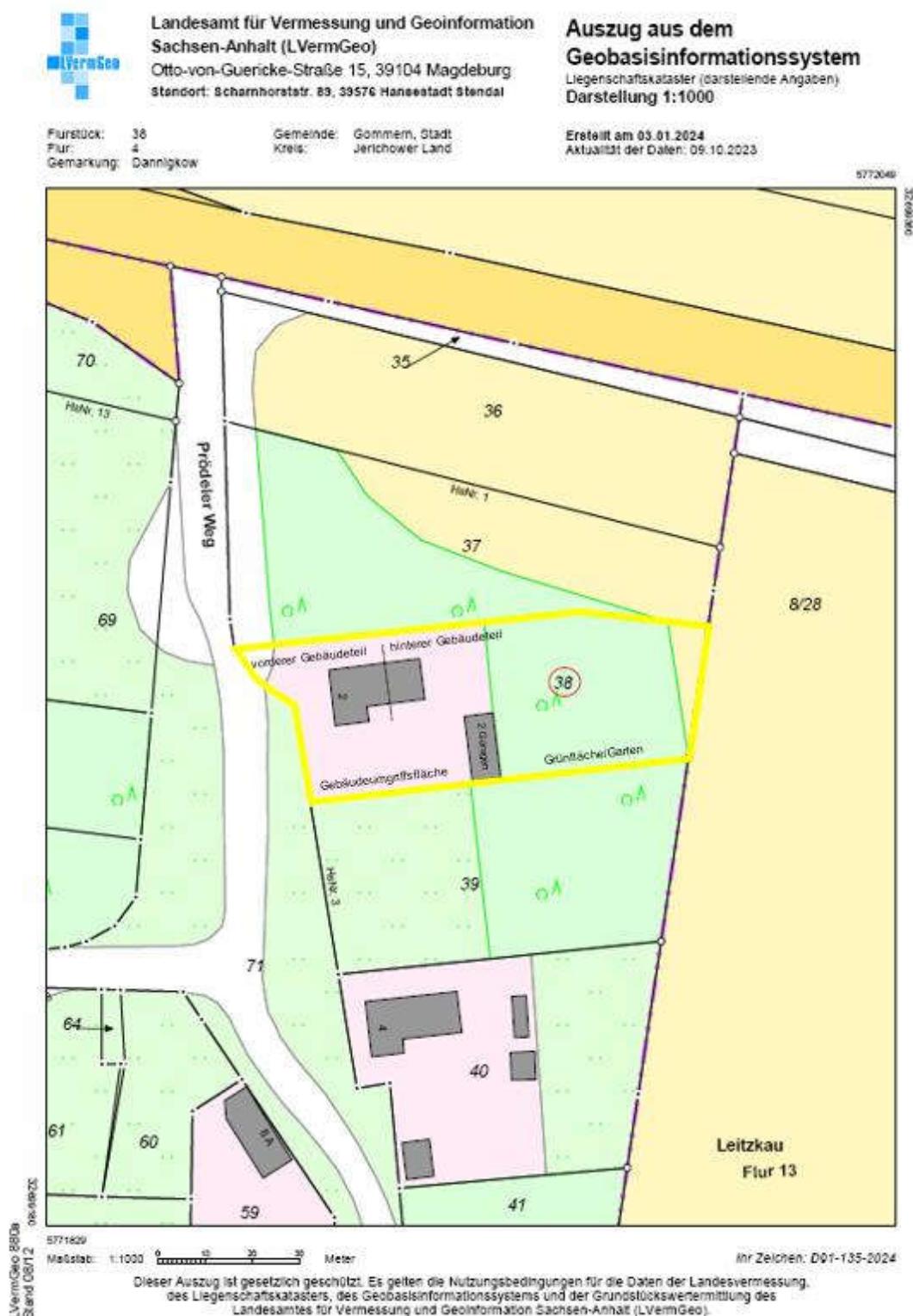
Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Flurkarte



Auszug aus der Flurkarte (mit Bezeichnung)



Fotodokumentation



Straßenansicht



Südwest-Ansicht



Nordwest-Ansicht



vorderer Gebäudeteil, West-Ansicht



Eingang



vorderer Gebäudeteil, partiell schadhafte
Dacheindeckung

Fotodokumentation



hinterer Gebäudeteil, Nord-Ansicht



hinterer Gebäudeteil, Süd-Ansicht



Grundstückszufahrt



Außenanlagen, massives Nebengebäude
(2 Garagen), Schuppen



nordwestliche Umgebung



südliche Umgebung