

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) –
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA
Consulting AG - akkreditiert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

**Uder Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung**
- bundesweit

Sudenburger Straße 4
39387 Oschersleben (Bode)

Telefon 07961-5790-155

Zentralfax 07961-5790-159

mail@uder-immobilienbewertung.de

www.immobilienbewertung-uder.de

GUTACHTEN

AZ 11/32 25 / 32 K 20/25

über den Verkehrswert i. S. § 194 BauGB des Grundstückes
Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und
Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².



Wertermittlungsstichtag:

14.11.2025

Verkehrswert:

46.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 54 Seiten, wurde einseitig bedruckt, für den Auftraggeber anonymisiert in 3-fach gedruckter Ausfertigung, davon 1-fach ohne Hefung, in 1-facher digitaler Form auf CD, nebst Kurzexposé mit Bild erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung	3
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1	Allgemeine Hinweise	5
3.	Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage und Umgebung	7
3.2	Liegenschaftskataster	12
3.3	Baurecht	14
4.	Grundbuch	25
4.1	Grundbuchbestand	25
4.2	Eintragungen in Abt. II des Grundbuches	26
5.	Grundstückszustand	27
5.1	Bebauung	27
5.2	Topografie	28
5.3	Bewuchs	28
5.4	Nutzung, Marktgängigkeit	29
6.	Wertermittlung	30
6.1	Allgemeine Grundsätze	30
6.2	Wahl des Bewertungsverfahrens	31
7.	Bodenwertermittlung	32
7.1	Grundstücksaufteilung	32
7.2	Bodenrichtwerte	33
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
7.4	Verfahrenswert (Bodenwert)	40
8.	Verkehrswert und Zusammenfassung	41
9.	Anlagen	43
9.1	Leitungsauskunft, Legende	43
9.2	Leitungsauskunft, Leitungsschutzanweisung	44
9.3	Fotodokumentation	46
10.	Literaturverzeichnis	54

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 11/32 25
Auftraggeber:	Amtsgericht Burg, In der alten Kaserne 3, 39288 Burg
Aktenzeichen:	32 K 20/25 wg. Zwangsvollstreckung
Beschluss vom:	04.07.2025
Gläubigerin:	Deutsche Bank AG, CRW Mortgages & Bu- siness Products, Team Recovery Manage- ment, vertr. d. Vorstand, Otto-Suhr-Allee 16, 10585 Berlin
	gegen
Schuldner 1 und 2:	siehe Beschluß vom 04.07.2025
Auftrag vom:	17.09.2025
Ortsbesichtigung:	14.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	14.11.2025
Abschluß Recherchen:	28.01.2026
Gutachtenerstattung am:	28.01.2026
Grundstücksgröße:	4.386 m ²
Vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert)	
rd.:	49.000 €
BoG:	-3.000 €
Verkehrswert (Bodenwert):	46.000 €

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Burg mit Beschluss vom 04.07.2025 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 32 K 20/25.

Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß o.g. Beschlusses des Amtsgerichtes Burg ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes:

- Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

zu schätzen.

Auszug Beschluß vom 04.07.2025

Die Schuldner sind Eigentümer zu je 1/2 Anteil des im Grundbuch von Burg Blatt 12965 eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Burg	22	10026	Grünfläche, Neuenzinnen	4386

Quelle: Auszug Beschluß vom 04.07.2025

Wertermittlungstichtag (WEST)

Wertermittlungstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 14.11.2025.

Lage des Bewertungsobjektes

Nähe Ecke Erkenthierstraße/ Koloniestraße

Seite Koloniestraße

39288 Burg

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde für 14.11.2025 um 13:00 Uhr anberaumt. Teilnehmer war der Eigentümer (Nr. 1 lt. Beschluss) sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Grundstück und die Umgebung.

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 28.01.2026 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Gutachterausschuss Sachsen Anhalt
- Grundbuchamt am Amtsgericht Burg
- Geoportal Sachsen-Anhalt
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Landratsamt Jerichower Land, Fachbereich Bau
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 02.07.2025
- Liegenschaftskarte, Flurstück und Eigentüternachweis vom 06.10.2025
- Handschriftliche Notizen nebst 171 Bilder des Ortstermins
- Städtebauliche Auskunft der Stadt Burg vom 06.10.2025
- Auskunft vom 15. Januar 2026 zu Verwaltungsvorgängen

2.1 Allgemeine Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilenden Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Urheberrecht

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität gegebenenfalls vorhandener baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag vorausgesetzt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Es wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

3. Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Jerichower Land
Stadt:	Burg
Einwohner:	22.585 Einwohner (Stand 31. Dez. 2024)
Landeshauptstadt:	Magdeburg

3.1.1 Makrolage¹

Burg ist die Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land in Sachsen-Anhalt. Sie ist eine Rolandstadt und wird zudem Stadt der Türme genannt.

Stadtgliederung

Die Stadt Burg ist eine Einheitsgemeinde und besteht gemäß Hauptsatzung aus dem inneren Stadtgebiet sowie den Ortsteilen Blumenthal, Detershagen, Gütter, Ihleburg, Madel, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau.

Die Ortsteile Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau bilden außerdem Ortschaften gemäß Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)[2]. Jede dieser Ortschaften bildet einen Ortschaftsrat, der die Interessen der Einwohner der jeweiligen Ortschaft wahrnimmt.

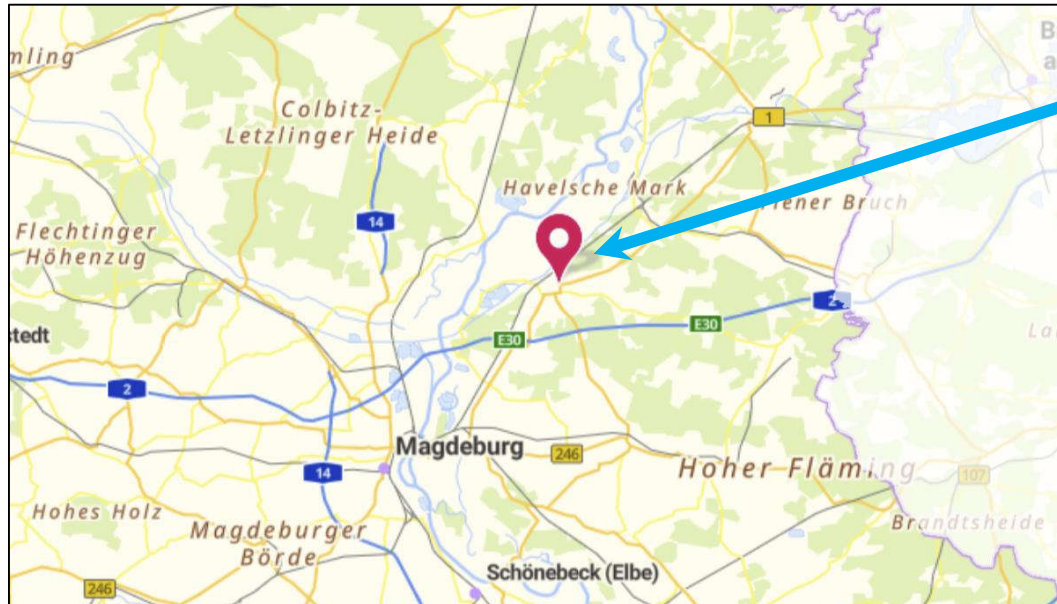
Außerdem bestehen noch die Wohnplätze Obergütter, Überfunder, Waldfrieden, Waldschule und Brehm.

Verkehr

Der Bahnhof Burg liegt an der Bahnstrecke Berlin–Magdeburg und wird durch die Regional-Express-Linie Magdeburg–Brandenburg an der Havel–Potsdam–Berlin–Frankfurt (Oder) und durch die Regionalbahn-Linie (Genthin–)Burg–Magdeburg–Helmstedt–Braunschweig bedient. Burg ist außerdem Halt des wöchentlich verkehrenden Harz-Berlin-Express auf der Strecke Berlin–Magdeburg–Halberstadt–Goslar/Thale. Wichtige

¹ www.wikipedia.org

Verkehrsachsen sind die Bundesstraßen 1, 246a und die Bundesautobahn 2 sowie der Elbe-Havel-Kanal. Am südlichen Stadtrand ist ein Sonderlandeplatz für Flugzeuge vorhanden.



Quelle: [www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...](http://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

3.1.2 Mikrolage



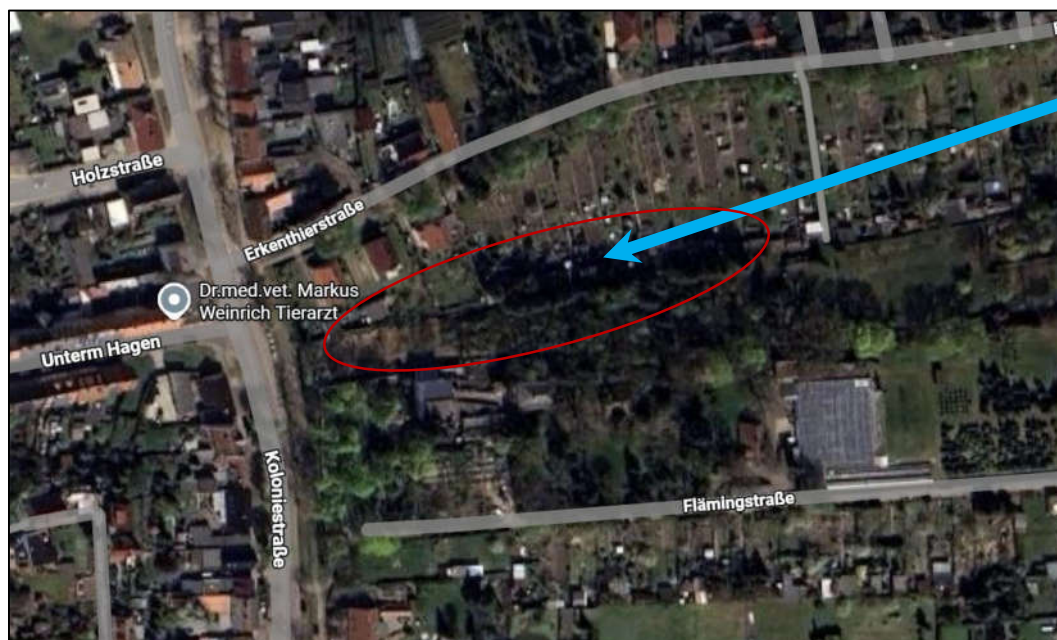
Quelle: [www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...](http://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².



Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Burg, Nähe Ecke Erkenthierstraße/ Koloniestraße, Seite Koloniestraße.

Orthophoto



Quelle: <https://www.google.de/maps/>

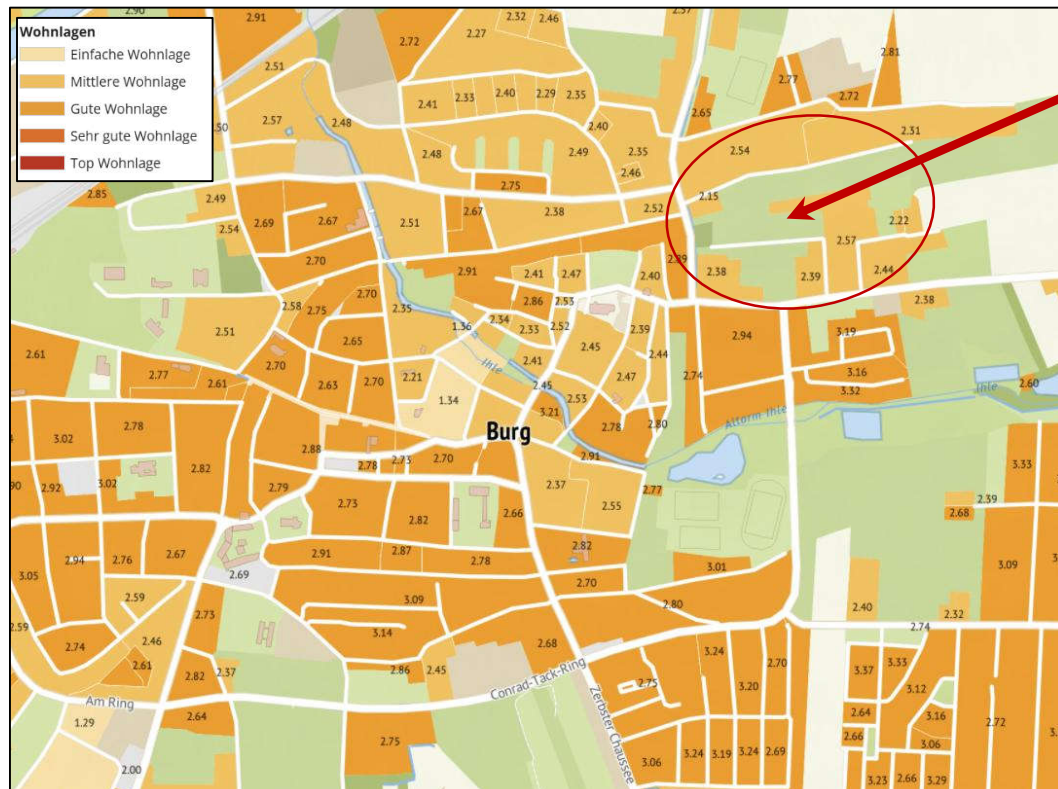
Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

3.1.3 Verkehrsanbindung

- ZOB Burg ca. 2,7 Kilometer
- Hauptbahnhof Magdeburg ca. 31 Kilometer
- Bahnhof Magdeburg-Buckau ca. 31,6 Kilometer
- Bundesstraßen B1 ca. 400 Meter
- Bundesstraße B 246a ca. 6 Kilometer
- Autobahnanschluss BAB A2, Anschlussstelle 74 Burg-Ost, ca. 6 Kilometer
- Flughafen Berlin Brandenburg ca. 136 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- Innenstadt Burg ca. 1,7 Kilometer
- Landeshauptstadt Magdeburg ca. 32,50 Kilometer (Stadtzentrum)

3.1.4 Wohnlage

Die grobe Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf der Basis der vom iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH veröffentlichten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen“ variiert.



Quelle: <https://www.capital.de/immobilien-kompass/burg-bei-magdeburg> in Zusammenarbeit mit IIB Institut

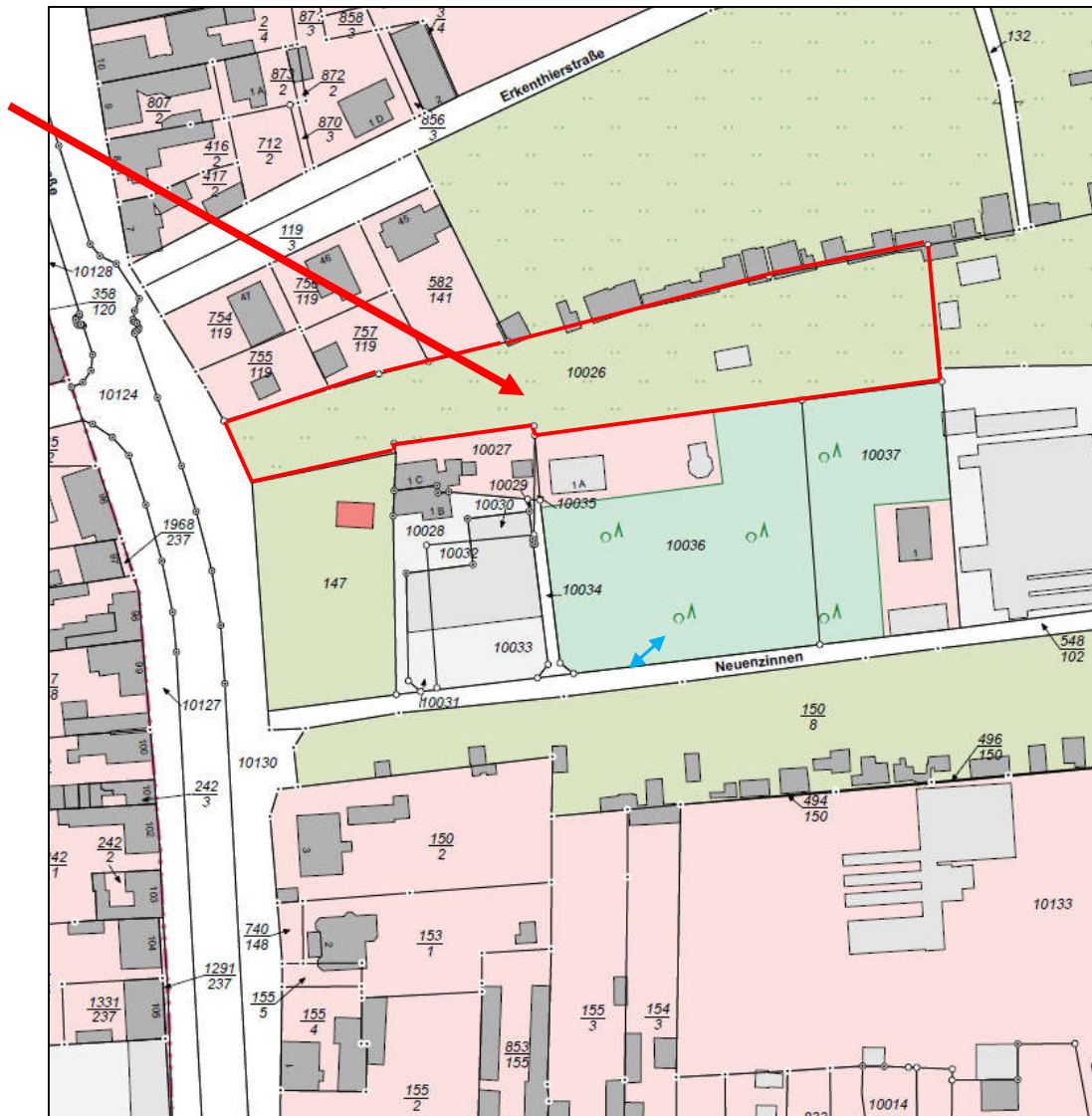
Burg wird von guten und mittleren Wohnlagen geprägt.

Das Bewertungsobjekt ist keiner Wohnlage direkt zugeordnet. Die angrenzenden Bereiche sind jedoch der mittleren Wohnlage zuordenbar.

Das Bewertungsobjekt wird der mittleren Wohnlage zugeschrieben.

3.2 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte



Quelle: Vermessungsbehörde Sachsen-Anhalt, Stendal, hier nicht maßstabsgerecht, Auszug

Hinweis:

Die Darstellung der Liegenschaftskarte im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flst. 119/2 deutet auf leichte Überbauungen durch Gartenhäuser hin. Diese beeinträchtigen die Nutzung des Bewertungsgrundstückes nicht wesentlich und werden als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

Weitere Nachforschungen wurden hier nicht angestellt.

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

Flurstücksnachweis

	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal	Auszug aus dem Geobasisinformationssystem Flurstücks- und Eigentumsübersicht Erstellt am: 06.10.2025 Aktualität der Daten: 04.10.2025
Flurstück 10026, Flur 22, Gemarkung Burg		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Burg, Stadt Landkreis Jerichower Land	
Lage:	Neuenzinnen	
Fläche:	4 386 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	4386 m ² Grünanlage	

Quelle: Vermessungsbehörde Sachsen-Anhalt, Stendal

3.3 Baurecht

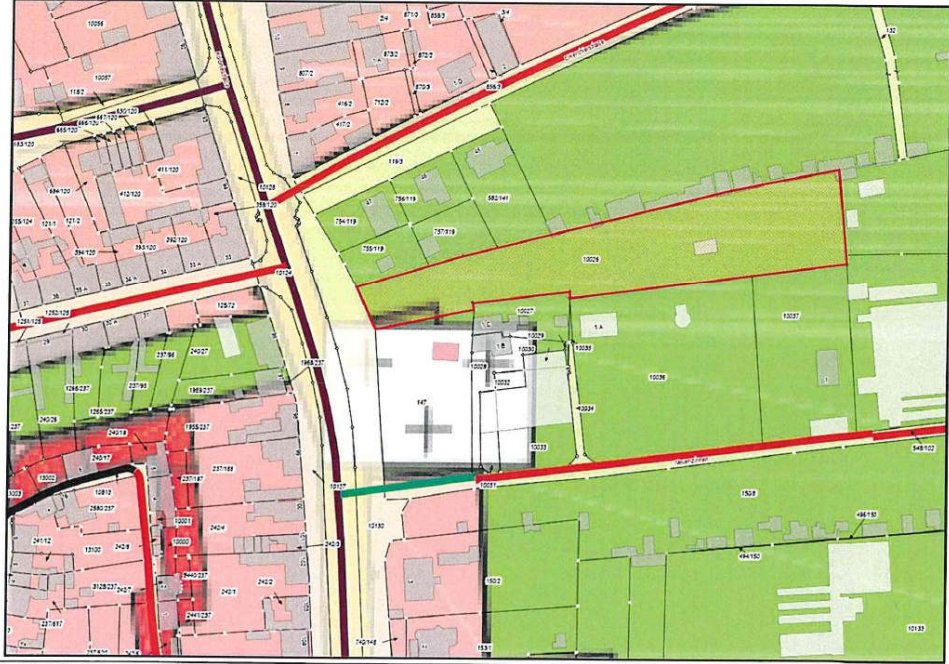
3.3.1 Städtebauliche Auskunft

Auskunftsersuchen zu dem Grundstück in der Flur 22, Flurstück 10026 in der Gemarkung Burg

Sehr geehrte Frau Heise,

bezüglich der Anfrage zu o. g. Grundstücken erhalten Sie folgende Auskünfte:

1. Darstellung im Flächennutzungsplan
– **Grünfläche**



Telefon: (03921) 921-0 Telefax: (03921) 921-600 E-Mail: burg@stadt-burg.de Internet: www.stadt-burg.de
 Leitweg-ID: 15086015-0000-93 Volksbank Jerichower Land eG IBAN: DE14 8106 3238 0003 0120 77 BIC: GENODEF1BRG
 Hinweis zur Datenverarbeitung: Sparkasse MagdeBurg IBAN: DE74 8105 3272 0511 0002 27 BIC: NOLADE21MDG

Hinsichtlich der Verarbeitung von personenbezogenen Daten von betroffenen Personen durch die Stadt Burg unter Berücksichtigung der Regelungen der Datenschutzgrundverordnung der Europäischen Union (EU-DSGVO) wird auf die Amtlichen Datenschutzhinweise der Stadt Burg (ADSH), bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Burg Nr. 18 vom 23.05.2018, verwiesen. Das Amtsblatt kann über die Homepage der Stadt Burg unter dem Link: <https://stadt-burg.de/datenschutz> direkt heruntergeladen bzw. aufgerufen werden. Daneben kann das Amtsblatt auch in den Räumen der Stadtverwaltung Burg eingesehen oder auf Abforderung ein Ausdruck des Amtsblattes ausnahmsweise ausbezogen werden.

2. Rechtskräftiger Bebauungsplan
In diesem Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden.
3. Planungsrechtliche Beurteilung
Das Grundstück befindet sich vollständig im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine Bebauung wäre, ohne Gewähr, straßenbegleitend möglich.

Quelle: Städtebauliche Auskunft vom 06.10.2025, Auszug

Gemäß o. g. Auskunft befindet sich das Bewertungsgrundstück vollständig im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine Bebauung wäre – ohne Gewähr – „straßenbegleitend“ möglich.

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

3.3.2 Vorliegende Verwaltungsvorgänge Fachbereich Bau, Bauaufsichtsbehörde Landkreis Jerichower Land

Vorbemerkung

Bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Jerichower Land wurden vorliegende Verwaltungsvorgänge recherchiert. Informationen zu den Verwaltungsvorgängen werden im Gutachten nur auszugsweise dargestellt, soweit es für die Bewertung relevant erscheint.

Hinweis

Einem potentiellen Interessenten wird empfohlen, hinsichtlich eventueller Bauvorhaben die Bauaufsichtsbehörde zu kontaktieren und gegebenenfalls eine Bauvoranfrage anzustrengen.

Vorbescheid vom 25. Oktober 2001, Auszug

(...)

kammer	ingenieur kammer
8. Fragestellung zum Vorbescheid (§ 70 BauO LSA)	
GRUNDSÄTZLICHE BAUPLANUNG U. BAUPRÜFUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT EINER WOHNBEBAUUNG AUF O.G. GRUNDSTÜCK VARIANTE 1: ECHT / DOPPELHAUS AN DER KOLONIESTRAßE. ANSATZ NACHBAU BEBAUUNG VARIANTE 2: EINFAMILIEN-HEIMWIRTSCHAFTS- IN DIE TIEFE DES GRUNDSTÜCKS	
9. Bautechnische Prüfung von Bauvorlagen und Nachbarn	

Quelle: Bauaufsichtsbehörde, Auskunft vom 15.01.2026, Auszug

(...)

Sie planen auf einem unmittelbar an der Koloniestraße gelegenen Grundstück ein Einfamilien oder Doppelhaus zu errichten, welches sich in seiner äußeren Kubatur der Umgebungsbebauung anpassen wird.

Die zur Beurteilung heranzuziehenden Grundstücke sind sowohl mit Einfamilienhäusern wie auch mit Mehrfamilienhäusern bebaut und zum Teil durch einen Zufahrtsweg über die Koloniestraße erschlossen. Da diese Wohngebäude recht unterschiedlicher Größe und Gestaltung sind, steht z.B. auch dem Bau eines Doppelhauses nichts entgegen.

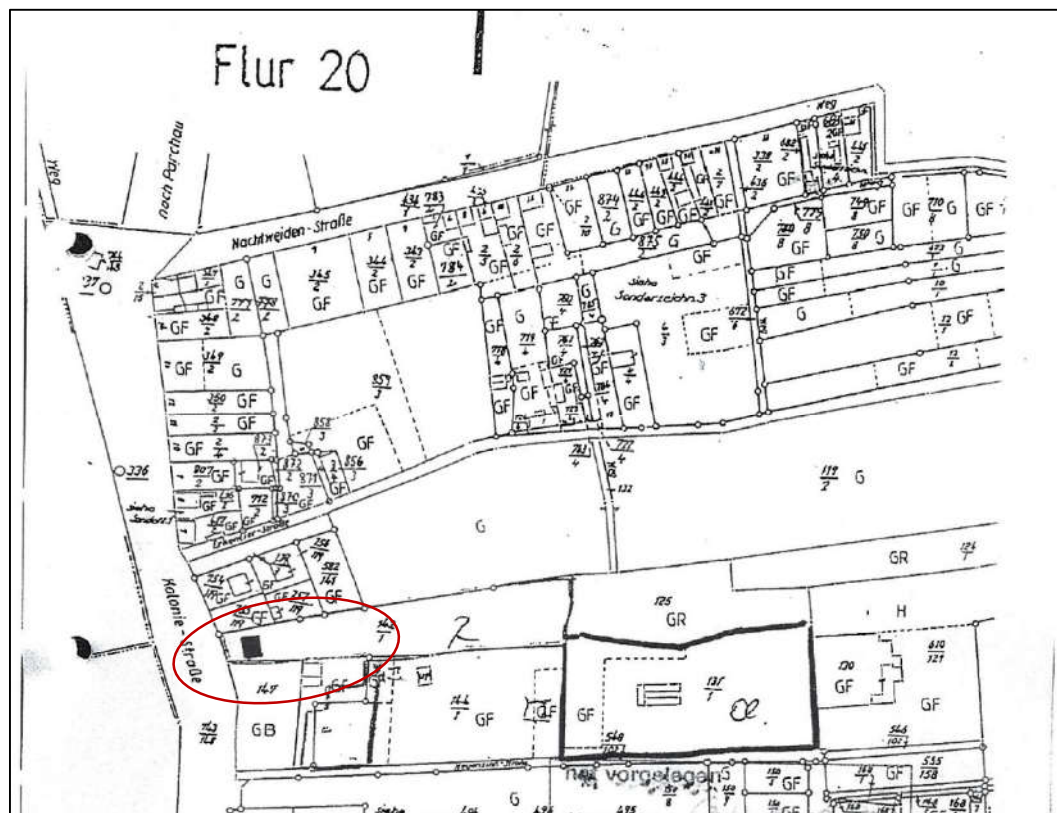
Das Wohnhaus ist max. in der im Lageplan eingezeichneten Bautiefe zu errichten.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist das Einvernehmen der Stadt Burg erforderlich. Diese hat ihr Einvernehmen aus den o. g. Gründen erteilt.

Quelle: Bauaufsichtsbehörde, Auskunft vom 15.01.2026, Auszug

(...)

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².



Quelle: Bauaufsichtsbehörde, Auskunft vom 15.01.2026, Auszug

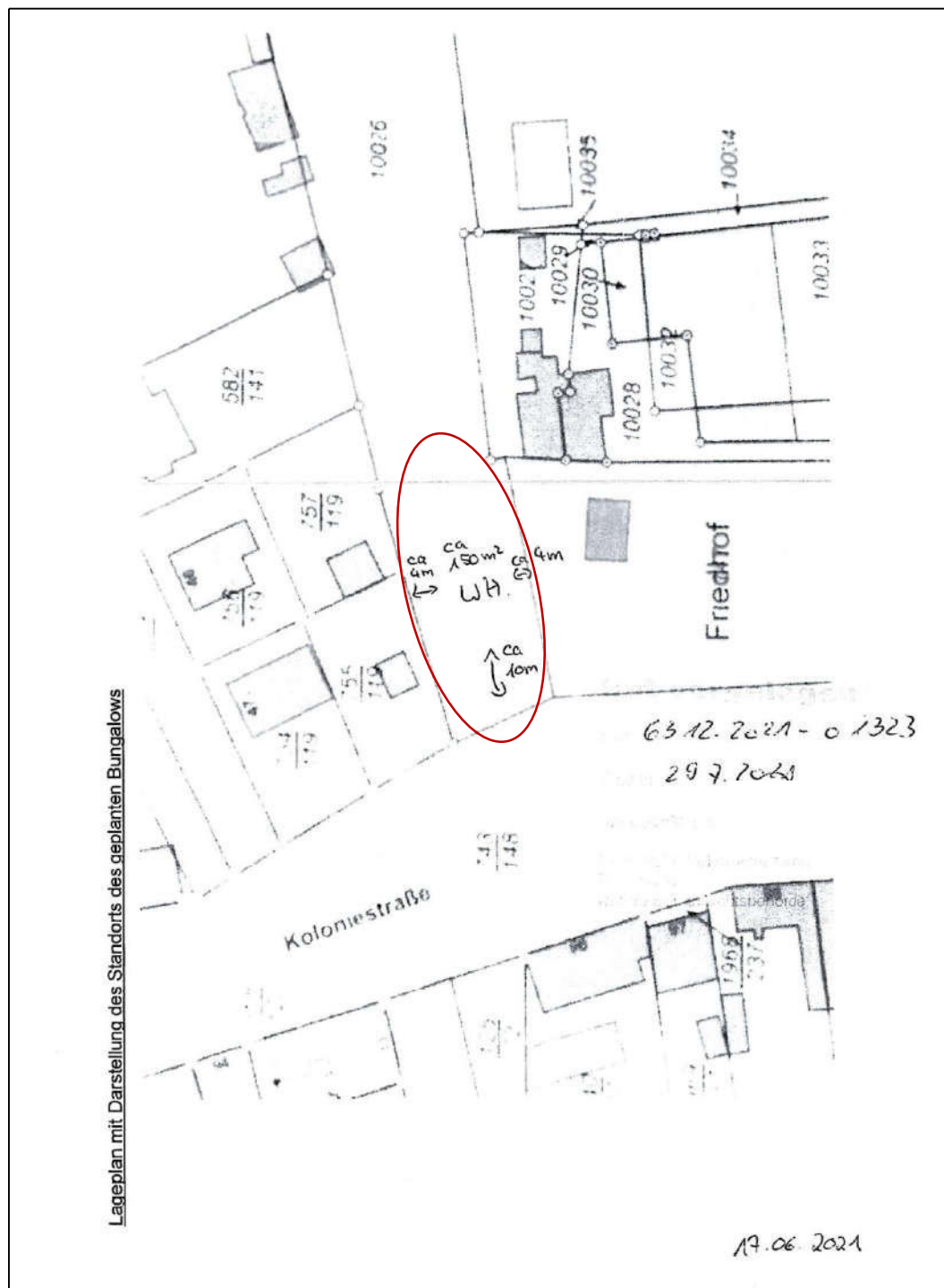
(...)

Zwischenfazit

Gemäß Vorbescheid aus dem Jahr 2001 stand dem Bau eines Einfamilien- oder Doppelhauses im vorderen Grundstücksbereich zur Koloniestraße nichts entgegen.

Dieser Vorbescheid ist aufgrund des Alters nicht mehr gültig.

Vorbescheid vom 29. Juli 2021, Auszug



Quelle: Bauaufsichtsbehörde, Auskunft vom 15.01.2026, Auszug

(...)

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

4. Fragestellung zum Bauvorhaben
Angaben
Ist die Errichtung des geplanten Wohngebäudes inkl. der Carports unter Berücksichtigung der baurechtlichen Bestimmungen nach Erteilung einer Baugenehmigung möglich? <i>planungsrechtlich zulässig.</i>

Quelle: Bauaufsichtsbehörde, Auskunft vom 15.01.2026, Auszug

(...)

Das Gebiet, in dem Sie Ihr Bauvorhaben planen, ist aufgrund seiner Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO einzustufen, da sich in der heranzuziehenden Umgebung überwiegend Wohnhäuser mit ihren dazugehörigen Nebenanlagen befinden. Nach § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete dem Wohnen. Die von Ihnen geplante Wohnbebauung ist somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig. Ausgehend von den eingereichten Bauvorlagen fügt sich der geplante Neubau auch hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies gilt ebenso für das Maß der baulichen Nutzung. Das geplante Bauvorhaben verletzt zudem auch nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist das Einvernehmen der Stadt Burg erforderlich. Diese hat ihr Einvernehmen aus den o. g. Gründen erteilt. In dem vorliegenden Verfahren waren weitere Behörden zu beteiligen, die folgende Hinweise gegeben haben.
--

Quelle: Bauaufsichtsbehörde, Auskunft vom 15.01.2026, Auszug

(...)

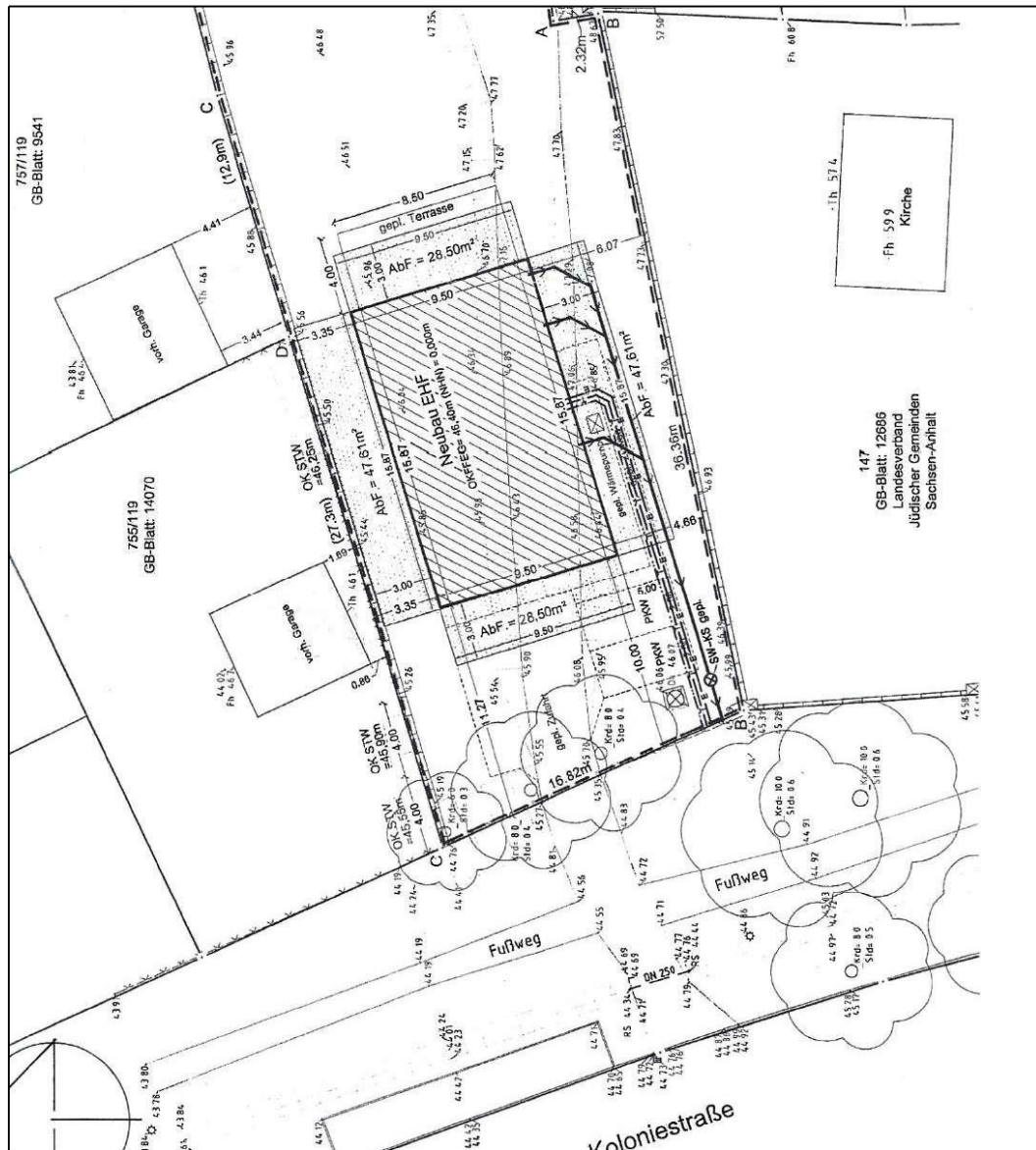
Zwischenfazit

Gemäß Vorbescheid aus dem Jahr 2021 ist der Bau eines Wohngebäudes im vorderen Grundstücksbereich zur Koloniestraße planungsrechtlich zulässig.

Dieser Vorbescheid ist aufgrund des Alters nicht mehr gültig.

(...)

**Bauantrag vom 29. März 2022, (abgelehnt wg. fehlender Unterlagen),
Auszug**



Quelle: Bauaufsichtsbehörde, Auskunft vom 15.01.2026, Auszug

(...)

12. Sonstige ergänzende Angaben

Erläuterungen

Um das Baugrundstück baureif zu gestalten, ist hier die Ausführung einer Stützwand an der nördlichen Nachbargrenze sowie eine Böschungsgestaltung im südlichen Grenzbereich (Mauer auf Flurstück 147, Mauer und Wohnhaus auf Flurstück 10027) zwingend notwendig.
Für beide Maßnahmen sind die Ausführungsplanung und der statische Nachweis durch ein auf diese Thematik spezialisiertes Ingenieurbüro zu erbringen sowie die Realisierung einer Spezialtiefbaufirma zu übertragen.

Quelle: Bauaufsichtsbehörde, Auskunft vom 15.01.2026, Auszug

(...)

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

Ein am 29. März 2022 eingereichter Bauantrag gilt aufgrund fehlender Unterlagen als „zurückgenommen“.

(...)

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Datum
		23. Juni 2022
Aktenzeichen:	63 12-2022-00656	Eingangsdatum: 29. März 2022
Baumaßnahme:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Stützwand und Geländeregulierung	
Ort:	Burg, Stadt Koloniestraße	
Gemarkung:	Burg	Flur: 22 Flurstück(e): 10026
Sehr geehrte und sehr geehrter		
mit Schreiben vom 13.04.2022 habe ich Sie gemäß § 68 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) aufgefordert, Ihre Bauvorlagen zu vervollständigen. Die angeforderten Bauvorlagen wurden von Ihnen bis zum heutigen Tag nicht vorgelegt.		
1. Ihr Antrag gilt als zurückgenommen.		

Quelle: Bauaufsichtsbehörde, Auskunft vom 15.01.2026, Auszug

(...)

FAZIT

Aus gutachterlicher Sicht ist aufgrund der recherchierten Informationen in Verbindung mit der städtebaulichen Auskunft die Bebauung des vorderen Grundstücksteils zur Koloniestraße genehmigungsfähig.

Hinweis

Die gutachterliche Einschätzung ersetzt keine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Einem potentiellen Interessenten wird empfohlen, hinsichtlich eventueller Bauvorhaben die Bauaufsichtsbehörde zu kontaktieren und gegebenenfalls eine Bauvoranfrage anzustrengen.

3.3.3 Erschließungssituation

4. Beitragsrechtlicher Zustand

Es liegen keine beitragsrechtlichen Forderungen vor. Nach heutigem Kenntnisstand sind durch die Stadt Burg mittelfristig keine Baumaßnahmen (Erschließung / grundhafter Ausbau) in der Erschließungsanlage Koloniestraße geplant.

Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen für Maßnahmen, bei denen die sachliche Beitragspflicht nach dem 31.12.2019 entstanden ist oder zukünftig entsteht, wurde in Sachsen-Anhalt per Gesetz am 15.12.2020 abgeschafft. Die Erschließungsanlage Koloniestraße ist aus dem Erschließungsbeitragsrecht nach BauGB entlassen.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wäre von der Koloniestraße aus gesichert.

Quelle: Städtebauliche Auskunft vom 06.10.2025, Auszug

Laut Auskunft der Stadt Burg vom 06.10.2025 wäre die verkehrliche Erschließung von der Koloniestraße aus gesichert.

Straßenbelag Koloniestraße: Schwarzdecke, ca. 15/ 16 Meter breit

Fußwege: beidseitig Fußwege vorhanden

Parken: Parken auf begrenztem Parkstreifen am Straßenrand möglich

3.3.4 Versorgungsträger

Gemäß städtebaulicher Auskunft der Stadt Burg, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung/ Städtebauförderung vom 06.10.2025 wurden Ansprechpartner zuständiger Versorgungsunternehmen wie folgt mitgeteilt:

Medium	Ansprechpartner	
Strom, Gas:	Stadtwerke Burg Energienetze GmbH, Niegripper Chaussee 38a, 39288 Burg	
Fernwärme:	Stadtwerke Burg GmbH, Niegripper Chaussee 38a, 39288 Burg	
Telekommunikation:	Diverse...	
Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser:	Wasserverband Burg, Blumenstraße 9 b, 39288 Burg	

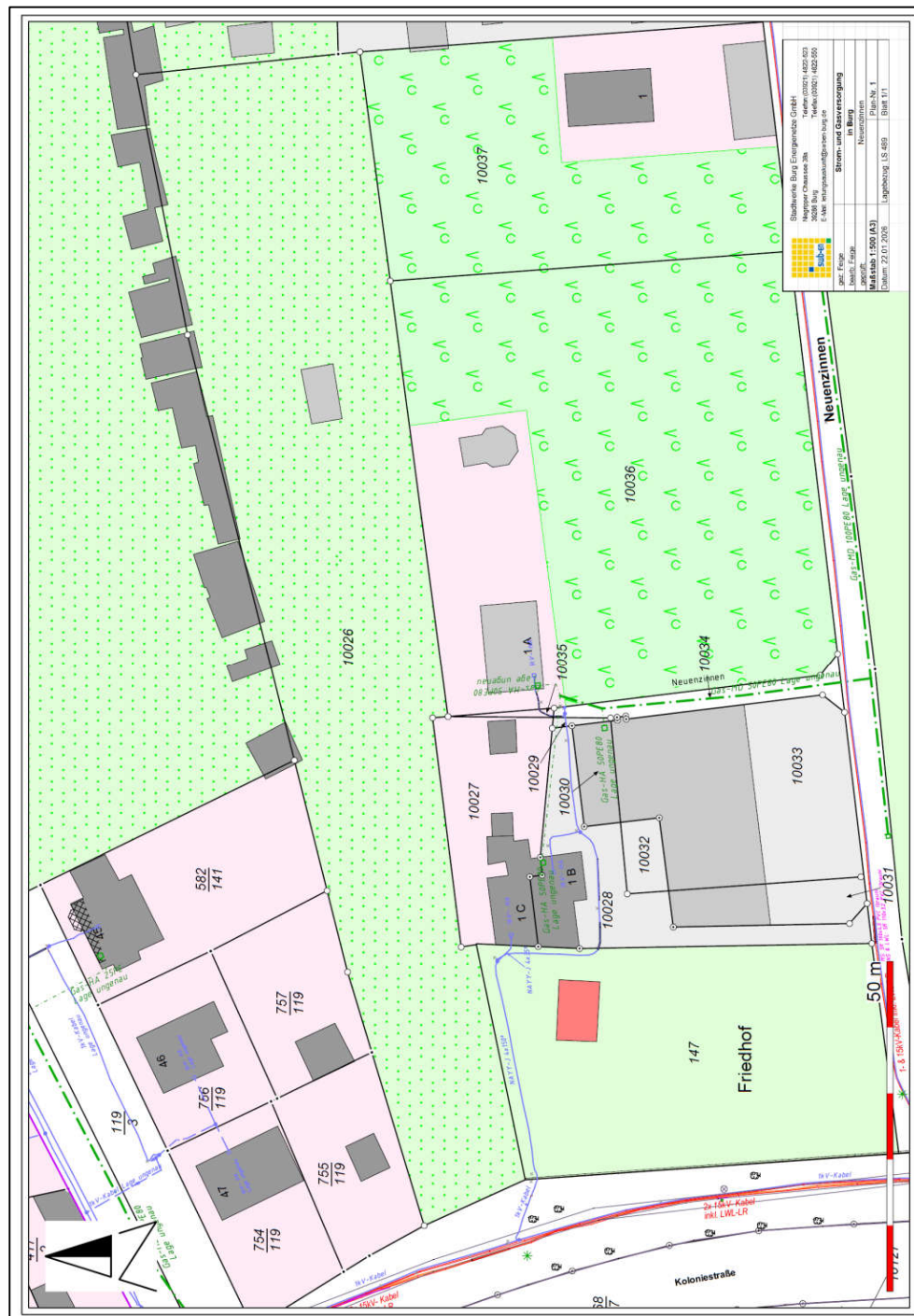
Quelle: Städtebaulicher Auskunft vom 06.10.2025, Auszug

Fernwärme, Telekommunikation

Auskunft zu Fernwärme und Telekommunikation wurde nicht eingeholt.

Wasserverband Burg

Bis zum Abschluß der Sachverhaltsfeststellungen erging keine Auskunft.

Leitungsauskunft Stadtwerke Burg Energienetze GmbH²

Quelle: Stadtwerke Burg Energienetze GmbH, Auszug

Innerhalb der Auskunft wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den ausgegebenen Unterlagen nicht um Schachtunterlagen handelt.

² Auskunft vom 22.01.2026, Auszug

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

Unmittelbar vor Beginn von Bauarbeiten ist bei den Versorgungsunternehmen eine aktuelle Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen einzuholen.

„Auf dem Flurstück 10026 der Flur 22 befinden sich keine Versorgungsleitungen in unserer Rechtsträgerschaft.

Entlang des Straßenkörpers „Neuenzinnen“ verläuft eine Niederspannungs- sowie eine Gasversorgungsleitung. Ein ortsüblicher Verbrauch für Strom (Wohnhaus mit max. 30 kW) ist hier möglich. Sofern ein höherer Leistungsbedarf besteht, benötigen wir entsprechende Informationen.

Ein Standard-Hausanschluss ist bis max. 30m Länge möglich. Je nach genauer Lage des gewünschten Hausanschlusses sind höhere Kosten einzuplanen. Auf die in der beigefügten Leitungsschutzanweisung erteilten Hinweise weisen wir ausdrücklich hin.“

3.3.5 Denkmaleigenschaft

Gemäß Liste der Kulturdenkmale in Burg (bei Magdeburg)³ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes das Baudenkmal „Jüdischer Friedhof“. Das Bewertungsgrundstück ist in dieser Liste nicht erfasst.

Denkmaleigenschaft gem. Vorbescheid § 74 BauO LSA vom 29.062021

III. Untere Denkmalschutzbehörde

1. Hinweis:

1.1 Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist von dem oben genannten Vorhaben ein Bodendenkmal betroffen und das Vorhaben bedarf somit einer Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

Quelle: Vorbescheid § 74 BauO LSA vom 29.062021, Auszug

Gemäß Vorbescheid § 74 BauO LSA vom 29.062021 ist von dem genannten Vorhaben ein Bodendenkmal betroffen.

Bauvorhaben bedürfen demnach einer Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

³ [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Burg_\(bei_Magdeburg\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Burg_(bei_Magdeburg))

3.3.6 Baulasten

Das Grundstück ist, bis auf einen alten Unterstand, unbebaut. Innerhalb der recherchierten Unterlagen ergab sich kein Hinweis auf Baulasten.

Es wird unterstellt und angenommen, dass keine Baulasten vorhanden sind.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.3.7 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Laut Auskunft des Landkreises Jerichower Land vom 08.01.2026 wurde diesbezüglich mitgeteilt.

Ihre Nachricht vom 6. Januar 2026	Ihr Zeichen	Datum 8. Januar 2026
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: 75-05-2026-70004		Eingangsdatum: 6. Januar 2026
Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster		
Ort:		
Lage:	Gemeinde: Burg, Stadt	Gemarkung: Burg
		Flur: 22 Flurstück: 10026
Sehr geehrte Damen und Herren,		
auf Grund Ihres o. g. Antrages teile ich Ihnen Folgendes mit:		
<u>Auskunft</u>		
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.		

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

4. Grundbuch

4.1 Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom 02.07.2025
 Amtsgericht Burg
 Grundbuch von Burg
 Band/ Blatt / 12965

Bestandsverzeichnis

Grundbuchamt Burg		Grundbuch von Burg		Blatt 12965	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
		a	b	c	d	
1	2	3				4
1	–	Burg	22	10026	Grünfläche Neuenzinnen	43 86

Erste Abteilung (Eigentümer lt. Grundbuch)

2.1	zu 1/2	1	Aufgrund Auflassung vom 21.09.2021 eingetragen am 12.01.2022.
2.2	zu 1/2		Starke

Zweite Abteilung

1	1	Grunddienstbarkeit (Trink- und Abwasserleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 22 Flurstücke 10027, 10029, 10034 und 10035, eingetragen im Grundbuch von Burg Blatt 9777, Flur 22 Flurstücke 10028 und 10032, eingetragen im Grundbuch von Burg Blatt 9778, Flur 22 Flurstück 10036, eingetragen im Grundbuch von Burg Blatt 10536 sowie Flur 22 Flurstück 10037, eingetragen im Grundbuch von Burg Blatt 6690, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 06.03.2003 (UR-Nr. 261/2003, Notar Zoch in Burg) eingetragen am 21.07.2004 in Burg Blatt 2420 und hierher übertragen am 15.04.2019. Starke
---	---	---

Dritte Abteilung

Eintragungen vorhanden. Eventuelle Eintragungen werden nicht berücksichtigt.

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

4.2 Eintragungen in Abt. II des Grundbuches

Grunddienstbarkeit (Trink- und Abwasserleitungsrecht)



Quelle: Vermessungsbehörde Sachsen-Anhalt, Stendal, hier nicht maßstabsgerecht, Auszug

In Abt. II des Grundbuchs ist ein Trink- und Abwasserleitungsrecht für diverse Flurstücke südlich des Bewertungsgrundstückes verzeichnet.

Bis zum Abschluß der Sachverhaltsfeststellungen gingen keine weiterführenden Informationen bezüglich des Trink- und Abwasserleitungsrechts ein.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt ist aktuell unbebaut. Die Genehmigungsfähigkeit der Bebaubarkeit des vorderen Grundstücksteils wird angenommen und unterstellt.

Das Trink- und Abwasserleitungsrecht ist zu beachten. Eine wesentliche Behinderung der angenommenen Bebaubarkeit wird durch das Trink- und Abwasserleitungsrecht jedoch nicht erwartet.

Das Trink- und Abwasserleitungsrecht wird als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

5. Grundstückszustand

5.1 Bebauung

Das Bewertungsgrundstück ist überwiegend unbebaut.

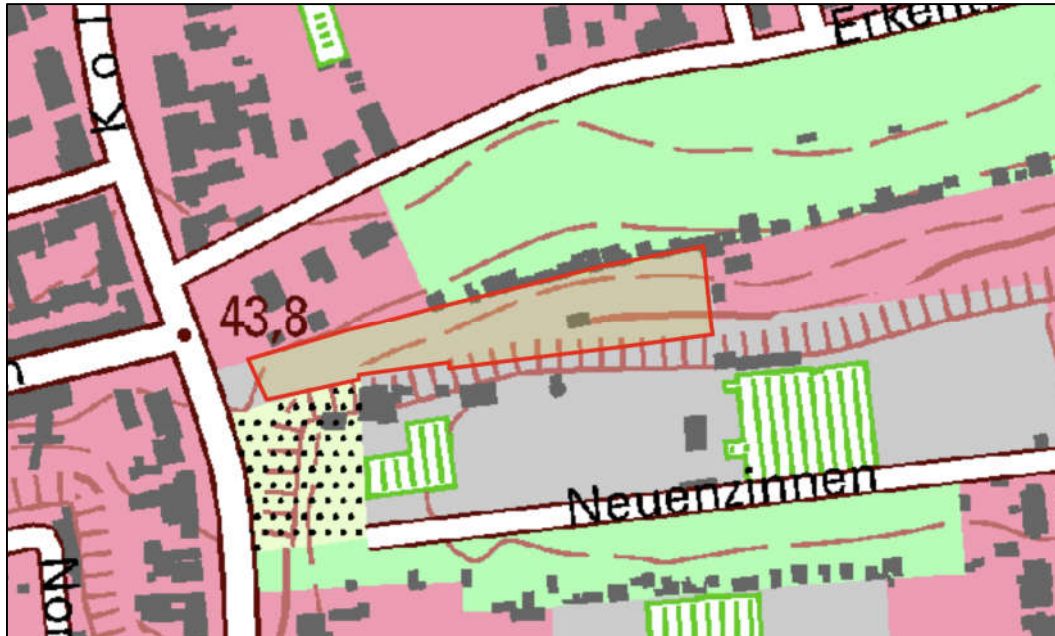
Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein in schlechtem Unterhaltungszustand befindlicher Unterstand einfachster Bauart. Dem Unterstand wird kein wesentlicher Zeitwert mehr beigemessen.

Der Erhalt des Unterstandes könnte gegebenenfalls im Rahmen des Bestandsschutzes sinnvoll sein. Im Falle des geplanten Erhaltes wird diesbezüglich die Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde empfohlen.



5.2 Topografie

Die Topografie Bewertungsgrundstück ist abschüssig in Richtung Norden und teils von einer Böschung durchzogen.



Quelle: <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...>⁴, Abruf am 24.01.2026

Hinweis

Gemäß Bauantragsunterlagen 2021 (siehe auch Kapitel 3.3.2) wurde auf die Notwendigkeit einer Stützwand an der nördlichen Nachbargrenze sowie einer Böschungsgestaltung im südlichen Grenzbereich (Mauer auf Flurstück 147, Mauer und Wohnhaus auf Flurstück 10027) hingewiesen.

Gegebenenfalls ist hier mit Mehraufwand zu rechnen.

5.3 Bewuchs

Das Grundstück ist mit Gräsern, Büschen und Bäumen bewachsen. Laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind einige Tannen an der nördlichen Grundstücksgrenze teilweise nicht mehr standfest bzw. entwurzelt.

⁴ https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Abruf am 24.01.2026

In der städtebaulichen Auskunft erging ein Hinweis bezüglich eines „Aufforderungsverfahrens zur Beseitigung einer Gefährdung für Nachbargrundstücke“. Der genaue Bezug wurde jedoch nicht bekannt.

Hinweis: Im Rahmen der Gefahrenabwehr nach dem Sicherheits- und Ordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, läuft zum benannten Grundstück aktuell ein Aufforderungsverfahren zur Beseitigung einer Gefährdung für städtische Nachbargrundstücke.

Quelle: Städtebauliche Auskunft, Auszug

Es ist nicht auszuschließen, dass das Aufforderungsverfahren im Zusammenhang mit dem Baumbestand steht.

Grundsätzlich gehört die regelmäßige Grundstückskontrolle und Gefahrenabwehr für nachbarliche Grundstücke zu den Pflichten eines Eigentümers. Im vorliegenden Bewertungsfall kann gegebenenfalls akut erforderlicher Handlungsbedarf nicht ausgeschlossen werden. Dies wird innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5.4 Nutzung, Marktgängigkeit

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein überwiegend unbebautes Grundstück einer Größe von 4.386 m².

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Burg, Nähe Ecke Erkenthierstraße/ Koloniestraße, Seite Koloniestraße. Das Bewertungsgrundstück grenzt an Wohnbauflächen, Flächen einer Kleingartenanlage, einen Jüdischen Friedhof sowie an Waldfläche.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein immernoch innerstädtisch gelegenes Grundstück, welches potentielle Bebaubarkeit mit einer großzügigen angrenzenden Grünfläche verbindet.

Diese Art von Grundstücken ist einerseits recht selten am Markt vorzufinden, andererseits ist der Interessentenkreis für derartige Grundstücke eingeschränkt.

Mit Blick auf vorab genannte Erläuterungen wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes ausgleichend als durchschnittlich beurteilt.

6. Wertermittlung

6.1 Allgemeine Grundsätze

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungs-verordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhaushausgrundstücke, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Immobilienportale, Presse, Makler) bekannt.

Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) in drei Varianten

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

6.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 15 und 16 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§ 5 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Vergleichbare innerstädtische Grundstücke sind äußerst selten, sodass Vergleichskaufpreise nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher auf die Bodenerwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten zurückgegriffen.

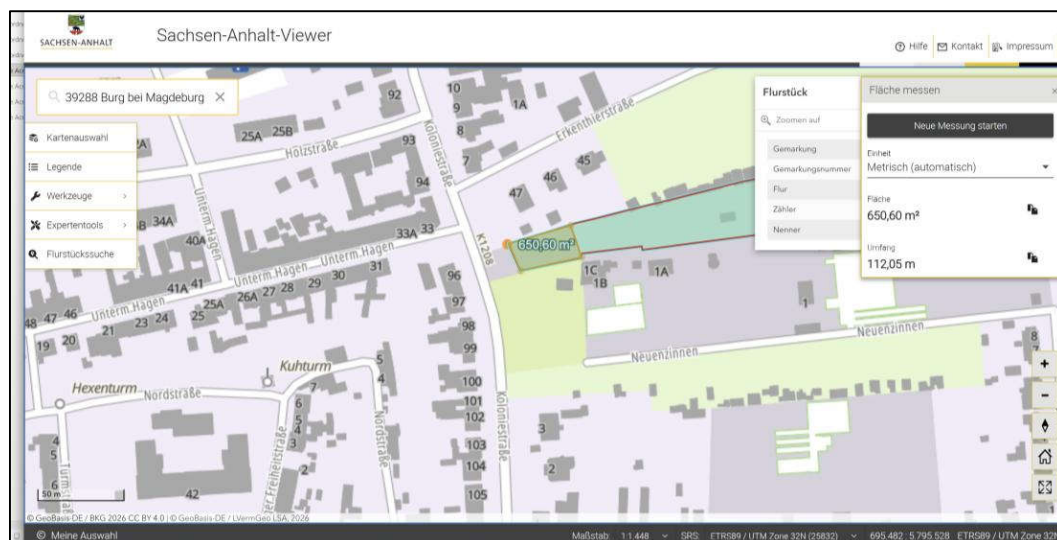
7. Bodenwertermittlung

7.1 Grundstücksaufteilung

Grundstücksaufteilung

Der vordere, aus gutachterlicher Sicht bebaubare Grundstücksbereich, wurde mittels Sachsen-Anhalt-Viewer grob überschlägig mit 650 m² ausgemessen. Diese Fläche wird als potentielles Bauland eingewertet.

Die verbleibende Grundstücksfläche wird als Grünland/ Gartenland eingewertet.



Quelle: <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...>⁵

Gesamtfläche: 4.386 m²

Potentielles Bauland: 650 m²

Grünland/ Gartenland: 3.736 m²

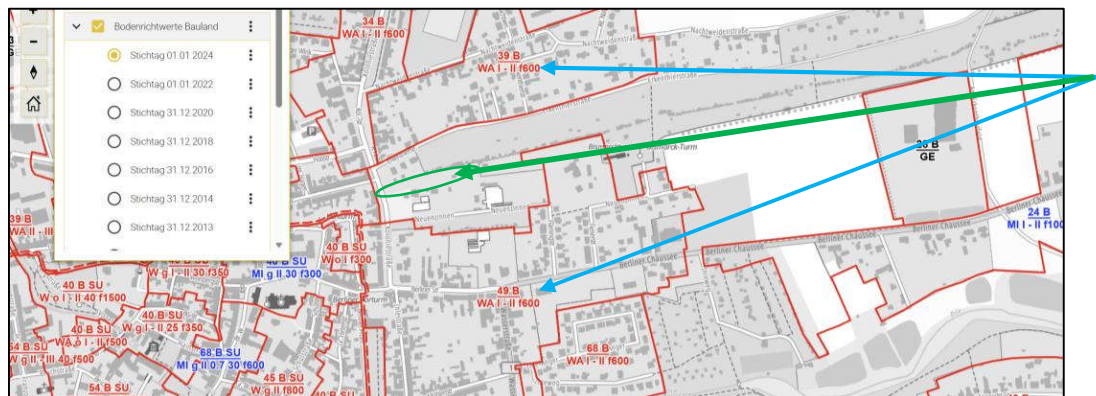
7.2 Bodenrichtwerte

7.2.1 Bauland

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Bodenrichtwerte Bauland



Quelle: [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

Nördlich und südlich des Bewertungsgrundstückes wurden zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte für Baulandflächen veröffentlicht.

Nördlich des Bewertungsgrundstückes

BRW: 39 €/ m², baureifes Land, beitragsfrei, allgemeines Wohngebiet, Geschosszahl I, max. Geschosszahl II, Grundstückstiefe 30 Meter, Grundstücksfläche 600 m²

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

Südlich des Bewertungsgrundstückes

BRW: 49 €/ m², baureifes Land, beitragsfrei, allgemeines Wohngebiet, Geschosszahl I, max. Geschosszahl II, Grundstückstiefe 30 Meter, Grundstücksfläche 600 m²

Die südlich gelegene Bodenrichtwertzone weist tendentiell größere Grundstücksgrößen auf, als die nördlich gelegene Bodenrichtwertzone, weshalb die südliche Bodenrichtwertzone für die Vergleichsbetrachtung herangezogen wird.

Das Bewertungsgrundstück weist eine Größe von 4.386 m² auf. Eine Fläche von 650 m² wurden als potentiell Bauland eingewertet. Die verbleibende Grundstücksfläche wird dem Grünland/ Gartenland/ hausnahe Gartenland zugeschrieben.

Der Wertermittlungstichtag 14.11.2025 liegt knapp zwei Jahre nach dem zuletzt veröffentlichten Stichtag des Bodenrichtwertes. Zuletzt war der Markt überwiegend von einem Seitwärtstrend bzw. einem leicht rückgängigen Marktgeschehen geprägt. Die konjunkturelle Anpassung wird mit einem Ansatz von 1,00 vorgenommen.

Gemäß Bauantragsunterlagen 2021 (siehe auch Kapitel 3.3.2) wurde auf die Notwendigkeit einer Stützwand an der nördlichen Nachbargrenze sowie einer Böschungsgestaltung im südlichen Grenzbereich (Mauer auf Flurstück 147, Mauer und Wohnhaus auf Flurstück 10027) hingewiesen. Gegebenenfalls ist hier mit Mehraufwand zu rechnen.

Nach dem Prinzip der Sicherheit wird aufgrund der topografischen Gegebenheiten ein Abschlag von frei geschätzt 5% vorgenommen. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

7.2.2 Gartenland/ Grünland

Der Gutachterausschuss veröffentlicht Übersichten hinsichtlich Preisniveau und Preisentwicklung von Gartenland⁶.

Lt. Veröffentlichung vom 05.06.2025 ist Gartenland weder den unbebauten Baugrundstücken noch den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zuzuordnen.

Es dient einer besonderen Nutzung und wird daher in der Kaufpreissammlung der sonstigen Nutzung zugeordnet. In der nachstehenden Tabelle werden alle Verkäufe von Gartenland dargestellt, bei denen es keine Hinweise auf eine Beeinflussung des Preises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gab. Übliche Gartenlauben sind im mittleren Kaufpreis enthalten.

Erwerbsvorgänge von Gartenland in den kreisfreien Städten und Landkreisen									
Gartenland gesamt	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Jahr 2023	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	1	3	3.021	594	8,28	7,74	-66,7	+408,6	+7,0
Halle (Saale), Stadt	4	6	491	950	12,19	6,56	-33,3	-48,3	+85,8
Magdeburg, Stadt	13	21	499	653	10,00	5,91	-38,1	-23,6	+69,2
Altmarkkreis Salzwedel	25	35	785	620	3,75	2,53	-28,6	+26,6	+48,2
Anhalt-Bitterfeld	15	14	610	643	4,04	4,85	+7,1	-5,1	-16,7
Börde	25	27	734	675	2,30	3,57	-7,4	+8,7	-35,6
Burgenlandkreis	21	56	985	560	3,13	3,41	-62,5	+75,9	-8,2
Harz	33	35	486	565	3,84	3,84	-5,7	-14,0	+0,0
Jerichower Land	15	9	856	601	3,12	1,88	+66,7	+42,4	+66,0
Mansfeld-Südharz	29	45	599	629	2,43	2,94	-35,6	-4,8	-17,3
Saalekreis	3	15	404	591	4,95	5,00	-80,0	-31,6	-1,0
Salzlandkreis	36	16	527	846	4,70	2,07	+125,0	-37,7	+127,1
Stendal	56	48	658	622	2,87	2,93	+16,7	+5,8	-2,0
Wittenberg	27	17	910	781	2,87	3,61	+58,8	+16,5	-20,5
Sachsen-Anhalt	303	347	639	622	3,29	3,33	-12,7	+2,7	-1,2

Quelle: [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

Im Jerichower Land wurde für das Jahr 2024 bei einer mittleren Fläche von 856 m² ein mittlerer Kaufpreis (Median) von Gartenland von 3,12 €/ m² veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss unterteilt den Teilmarkt Gartenland weiter in die drei Kategorien Hausgarten, Eigentumsgarten und Dauerkleingärten:

⁶ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/storymaps/stories/72023b191ae04d4ab8564fcd63ab0cb2/print>

Hausgarten:

Dieser Typ Garten dient vordergründig der gärtnerischen Betätigung. Hierzu zählt sowohl der selbständig handelbare Garten im Außenbereich meist ohne Strom-, Wasserversorgung, Entsorgung, mit erhöhtem Anteil an Obst- und Gemüseanbau als auch „hausnahes“ Gartenland, welches sich im rückwärtigen Bereich außerhalb baulich nutzbarer Flächen und außerhalb von Hinterland befindet.

Eigentumsgarten:

Der Eigentumsgarten wird auf verschiedene Weise, z.B. als Wochenend-, Erholungs- oder Wohngarten genutzt. Selbst wenn er in der Nutzungsart einem Kleingarten entspricht, gilt er nicht als Kleingarten im Sinne des §1 BKleingG. Häufig ist er größer als 400 m², die Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung sind meist gesichert.

Verstärkt wird diese Art Garten als Saisonwohnsitz genutzt. Er enthält einen erhöhten Anteil an Rasenflächen und Ziergehölzen und ist selbständig nutzbar.

Dauerkleingärten:

Unter diesem Typ Garten werden Kleingärten nach § 1 BKleingG registriert. Demnach sind es Kleingärten, welche dem Nutzer (Pächter) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen. In der Regel sind mehrere Einzelgärten zu einer Kleingartenanlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, (z. B. Wege, Spielflächen und Vereinshäuser) zusammengefasst. Es gibt Verkäufe parzellierter aber auch nicht parzellierter Kleingärten, was bei diesem Gartentyp zu großen Flächenanteilen führt.

Quelle: [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

Gartenland gesamt

Preisniveau und Preisentwicklung – Gartenland, veröffentlicht am 05.06.2025									
Erwerbsvorgänge von Gartenland nach Kategorien									
Gartenland gesamt	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2024	2023	2024	2023	2024	2023			
Hausgarten	67	90	396	508	4,21	3,78	-25,6	-22,0	+11,4
Eigentumsgarten	172	216	687	642	3,24	3,36	-20,4	+7,0	-3,6
Dauerkleingarten	64	41	910	596	2,61	2,13	+56,1	+52,7	+22,5
Sachsen-Anhalt	303	347	639	622	3,29	3,33	-12,7	+2,7	-1,2

Quelle: [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

Hausgärten

Laut Gutachterausschuss steht das mittlere Preisniveau von Gartenflächen in der Regel in Abhängigkeit vom nächstgelegenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für baureifes Land.

Eine differenzierte Darstellung der einzelnen Kategorien zeigen nachstehende Übersichten:

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

Hausgärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		% vom nächstgelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023			
Regionstyp											
Großstädte	4	10	175	1.016	31,28	8,23	12,9	6,3	-60,0	-82,8	+280,1
Großstadtrand	2	0	230	0	26,85	0,00	32,2	0,0	-	-	-
Mittelzentren	2	6	368	348	6,11	6,83	10,5	13,1	-66,7	+5,7	-10,5
Grundzentren/Kleinstädte	10	12	369	515	12,47	2,75	62,4	15,0	-16,7	-28,3	+353,5
Dörfer	49	62	451	482	3,51	3,22	31,5	20,0	-21,0	-6,4	+9,0
Sachsen-Anhalt	67	90	396	508	4,21	3,78	26,7	18,3	-25,6	-22,0	+11,4
Anteil (%)	22,1	25,9									

Quelle: <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...>

Für Hausgärten werden die höchsten Preise in Großstädten und am Stadtrand von Großstädten bezahlt. Die niedrigsten Preise wurden in Dörfern registriert. Die mittlere Fläche liegt zwischen 175 m² und 451 m², im Mittel bei 396 m².

Bezogen auf die nächst gelegenen Bodenrichtwerte für Bauland wurde 2023 eine Spanne zwischen 13,1% und 15 % veröffentlicht. 2024 wurde eine Spanne zwischen 10,5% und 62,4 % angegeben.

Eigentumsgärten

Eigentumsgärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		% vom nächstgelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023			
Regionstyp											
Großstädte	6	10	559	538	13,38	6,32	4,5	6,1	-40,0	+3,9	+111,7
Großstadtrand	6	15	712	625	3,26	3,20	3,4	5,0	-60,0	+13,9	+1,9
Mittelzentren	52	54	801	627	2,56	3,31	7,9	9,9	-3,7	+27,8	-22,7
Grundzentren/Kleinstädte	51	57	667	744	3,31	3,00	13,9	13,4	-10,5	-10,3	+10,3
Dörfer	57	80	618	625	3,60	3,54	21,1	21,8	-28,8	-1,1	+1,7
Sachsen-Anhalt	172	216	687	642	3,24	3,36	12,2	13,1	-20,4	+7,0	-3,6
Anteil (%)	56,8	62,2									

Quelle: <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...>

Für Eigentumsgärten werden die höchsten Preise in Großstädten bezahlt. Die übrigen Lagen weisen weitgehend homogene Preise auf niedrigem bis durchschnittlichem Niveau auf. Die mittlere Fläche liegt zwischen 559 m² und 801 m², im Mittel bei 687 m².

Bezogen auf die nächst gelegenen Bodenrichtwerte für Bauland wurde 2023 eine Spanne zwischen 9,9% und 13,4 % veröffentlicht. 2024 wurde eine Spanne zwischen 7,9% und 13,9 % angegeben.

Dauerkleingärten

Dauerkleingärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		% vom nächstgelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023			
Regionstyp											
Großstädte	7	9	423	653	9,96	4,73	5,9	4,3	-22,2	-35,2	+110,6
Großstadtrand	1	3	500	496	3,00	2,13	16,7	6,1	-66,7	+0,8	+40,8
Mittelzentren	14	8	894	691	2,32	2,50	5,1	5,4	+75,0	+29,4	-7,2
Grundzentren/Kleinstädte	28	15	1.265	596	2,16	1,60	11,5	6,6	+86,7	+112,2	+35,0
Dörfer	14	6	1.131	1.507	2,68	3,50	12,6	13,4	+133,3	-25,0	-23,4
Sachsen-Anhalt	64	41	910	596	2,61	2,13	6,8	6,0	+56,1	+52,7	+22,5
Anteil (%)	21,1	11,8									

Quelle: <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...>

Für Dauerkleingärten werden die höchsten Preise in Großstädten bezahlt. Die übrigen Lagen weisen weitgehend homogene Preise auf niedrigem bis durchschnittlichem Niveau auf. Die mittlere Fläche liegt zwischen 423 m² und 1.265 m², im Mittel bei 910 m².

Bezogen auf die nächst gelegenen Bodenrichtwerte für Bauland wurde 2023 eine Spanne zwischen 5,4% und 6,6 % veröffentlicht. 2024 wurde eine Spanne zwischen 5,1% und 11,5 % angegeben.

FAZIT

Das Bewertungsobjekt liegt stadtrandnah in der Kreisstadt Burg b. Magdeburg.

Die zu bewertende Teilfläche ist mit einer Größe von 3.736 m² deutlich größer, als die mittleren Flächen der ausgewerteten Rubriken.

Es handelt sich um eine vergleichsweise große Gartenfläche in Stadtrandnähe.

Mit Blick auf oben genannte Erläuterungen wird ein Ansatz von frei geschätzt 4,90 €/ m² vorgenommen. Dies entspricht in etwa 10 % des Bodenrichtwertes für Bauland und wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Berechnung Bodenwert					
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024				
BRW Zonenname <u>vergleichend</u>	<u>Zone 007-3421</u>				
Gemarkung	Burg				
Entwicklungszustand	baureifes Land				
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei				
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet				
Geschosszahl	I				
Max. Geschosszahl	II				
BRW	49 €/m²				
		Faktor:	absolut:	1,00	
Änd. allg. Wertverh. BRW-Stichtag -> WEST		1,000	0,00	0,000	
Konkurrenztelle Anpassung in %		0,0%	0,00		
Sonstige Grundstückmerkmale					
Entwicklungszustand	Ansatz baureifes Land	1,000	0,00	0,000	
abgabenrechtlicher Zustand		1,000	0,00	0,000	
Grundstücksgröße		1,000	0,00	0,000	
Zuschnitt/ Topografie	Abschlag 5%	0,950	-2,45	0,050	
Sonstiges		1,000	0,00	0,000	
Lage		1,000	0,00	0,000	
Summe Anpassungen sonst. Grundstücksmerkmale		-5,0%	-2,45		
Gesamtanpassung		-5,0%	-2,45		
BRW (angepasst):	46,55 €/m²				
BRW (angepasst, gerundet):	47,00 €/m²				
Bodenwert					
Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	angep.	Bodenwert	Bodenwert
			BW €/ m² rd.	€	rd. €
10026	4.386 m²	Grünfläche Neuenzinnen			
	650 m²	potentielles Bauland	47,00 €	30.550 €	
	3.736 m²	Gartenland Jerichower Land	4,90 €	18.306 €	(ca. 10,43% des BRW)
	4.386 m²				48.856 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert)					49.000 €

Der vorläufige Verfahrenswert (Bodenwert) wurde mit rund 49.000 € ermittelt.

7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Ggf. akut erforderlicher Handlungsbedarf wg. Baumbestand

Ein potentieller Käufer sollte die Prüfung des Baumbestandes sowie ggf. akut erforderlichen Handlungsbedarf in seine Kaufüberlegungen einbeziehen, siehe Kapitel 5.3.

Zur Berücksichtigung dieser Unsicherheit wird ein Sicherheit von frei geschätzter 3.000 € vorgenommen. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

7.4 Verfahrenswert (Bodenwert)

Bodenwert					
Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	angep. BW €/ m² rd.	Bodenwert €	Bodenwert rd. €
10026	4.386 m²	Grünfläche Neuenzinnen			
	650 m²	potentielles Bauland	47,00 €	30.550 €	
	3.736 m²	Gartenland Jerichower Land	4,90 €	18.306 €	(ca. 10,43% des BRW)
	4.386 m²				48.856 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert)					49.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
ggf. aktueller Handlungsbedarf wg. Baumbestand/ Tannen			frei geschätzt		-3.000 €
Verfahrenswert, Bodenwert					46.000 €
Verfahrenswert, Bodenwert gesamt, gerundet					46.000 €

Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der Verfahrenswert (Bodenwert) mit **46.000 €** ermittelt.

8. Verkehrswert und Zusammenfassung

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

Zusammenfassung

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Lage zu beachten.

Der Verfahrenswert (Bodenwert) des Versteigerungsobjektes:

Grundstück: Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und

Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m²

wurde zum Wertermittlungstichtag 14.11.2025

mit **46.000 €**

in Worten sechshundvierzigtausend Euro

bemessen.

Diese Wertermittlung wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnerin kein persönliches Interesse.

Oschersleben, 28.01.2026



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Heike Uder-Heise'. To the right of the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: 'DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG' around the top edge, 'DIN EN ISO/IEC 17024' and 'DAkkS-Nr: D-ZP-16018-01-00' in the upper middle, 'Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert (LF)' in the center, 'Heike Uder-Heise' below the center, and 'Zert.-Nr. DIA-IB-318' at the bottom.

Heike Uder-Heise

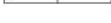
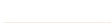
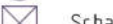
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA Zert) für die Marktwertermittlung gemäß Im-moWertV aller Immobilienarten (LF), Zertifikats-Nr.: DIA IB-318, gültig bis 26.10.2026. Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms für Sachverständige für Immobilienbewertung, Programmversion: 6.0, Revisionsstand 5.0 und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024.

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

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².

9. Anlagen

9.1 Leitungsauskunft, Legende

Legende SWB & SWB-EN	
	Zaun
	Mauer
	Hecke
	Gehweg/Straßenkante
	Boschung
	Schutzrohr Gasleitung
	Schutzrohr Beleuchtung
	Schutzrohr Strom
	Gasleitung
	Gasleitung Lage ungenau
	Gasleitung außer Betrieb
	Gas Hausanschluss
	Gasleitung Lage ungenau
	Mittelspannungskabel
	Mittelspannungskabel Lage ungenau
	Mittelspannungskabel außer Betrieb
	Mittelspannungsfreileitung
	Niederspannungskabel
	Niederspannungskabel Lage ungenau
	Niederspannungskabel außer Betrieb
	Niederspannungsfreileitung
	LWL Leerrohr
	Steuerkabel
	Beleuchtungskabel
	Fernwärme Vorlauf
	Fernwärme Rücklauf
	Fernwärme Vorlauf außer Betrieb
	Fernwärme Rücklauf außer Betrieb
	Flurstücksgrenze
	Grenze der Flur
	Grenze der Gemarkung
	Unterflurhydrant
	Oberflurhydrant
	Wasserschieber
	Schacht, rund
	Schacht, eckig
	Gasschieber
	Gassäule
	Endkappe Gas
	Niederspannungsmuffe
	Niederspannungsendmuffe
	Mittelspannungsmuffe
	Beleuchtungsmuffe
	Beleuchtung Kabelring
	Fernwärmeschieber Vorlauf
	Fernwärmeschieber Rücklauf
	Laterne öffentlich
	Laterne privat
	Verkehrsschild
	Sinkkasten
	Fahnenmast
	Laubbaum
	Nadelbaum
	Gebüsch
	Kabelverteilerschrank (KVS)
	Zähleranschluss säule
	KVS Beleuchtung
	Stromzapfsäule
	Gebäude ALKIS
	Gebäude von SWB-EN aufgemessen

Stand 02/2022

9.2 Leitungsauskunft, Leitungsschutzanweisung

Leitungsschutzanweisung

- 1/2 -

Überall in der Erde können Versorgungsanlagen liegen. Eine Beschädigung führt zu Unterbrechungen der Fernwärme-, Gas-, Strom-, bzw. Wasserversorgung und der Telekommunikation und damit wird immer auch das Interesse an einer ungestörten Funktion schwer in Mitleidenschaft gezogen. Außerdem befinden sich Personen, die eine Fernwärme-, Wasser-, Gasleitung oder ein unter Spannung stehendes Stromkabel beschädigen, in unmittelbarer Lebensgefahr.

Deshalb: Vorsicht bei Erdarbeiten jeder Art!

Insbesondere bei Aufgrabungen, Baggerarbeiten, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen und Spundwänden muss man damit rechnen, auf Kabel und Rohre zu stoßen und sie zu beschädigen.

Allgemeine Pflichten des Bauunternehmers

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung der ihm übertragenen Bauarbeiten in öffentlichen und privaten Grundstücken mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsanlagen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigung zu verhindern.

Die Anwesenheit eines Beauftragten an der Baustelle lässt die Eigenverantwortlichkeit des Bauunternehmers in Bezug auf die von ihm verursachten Schäden unberührt.

Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk (z. B. GW 315) sind zu beachten.

Erkundungspflicht

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht von Bauunternehmen bei der Durchführung von Bauarbeiten ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten bei den Versorgungsunternehmen eine aktuelle Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen einzuholen. Informationen über die zuständigen Versorgungsunternehmen können beim Baulastträger bzw. beim Grundstückseigentümer erfragt werden.

Erkundigungen an anderer Stelle sind nicht ausreichend. Es spielt dabei keine Rolle, ob im privaten oder öffentlichen Grund gearbeitet wird.

Die durch SWB-EN übergebenen Bestandsunterlagen dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Lage der Versorgungsanlagen

Angaben über die Lage der Versorgungsanlagen sind unverbindlich und entbinden die bauausführende Firma nicht von der Pflicht, die tatsächliche Lage der Leitungen per Handschachtung zu ermitteln. Rohrleitungen sind ohne Abdeckung im Boden verlegt und haben somit gegen mechanische Beschädigungen keinen besonderen Schutz. Rohrleitungen mit Stemm- oder Schraubmuffenverbindungen sind nicht zugfest verbunden. Sie sind deshalb an den Enden bzw. an Richtungsänderungen gegen das Erdreich abgespannt (Achtung Widerlager).

Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige zur Versorgungsanlage gehörende Einrichtungen müssen stets zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht verdeckt, nicht versetzt oder entfernt werden.

Leitungsschutzanweisung

- 2/2 -

Werden Versorgungsanlagen oder Warnbänder an Stellen, die in keinem Plan eingezeichnet sind, angetroffen bzw. freigelegt, so ist der Betreiber der Versorgungsanlage unverzüglich zu ermitteln und zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich zu unterbrechen, bis mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist.

Beschädigungen sind sofort dem Versorgungsunternehmen zu melden!

Beschädigungen von Versorgungsanlagen sind sofort und unmittelbar dem Entstörungsdienst zu melden. Wenn eine Rohrleitung so beschädigt worden ist, dass der Inhalt austritt, sind sofort alle erforderlichen Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen.

Bei Beschädigungen bzw. beim Auffinden zerstörter bzw. beschädigter LWL-Leitungen und -Kabel sind bitte unbedingt die folgenden Hinweise zu beachten: Blicken Sie nicht mit ungeschützten Augen oder einem nicht anerkannten Gerät auf Faserenden oder Stirnflächen von Steckverbindern und richten Sie diese nicht auf Personen. Benutzen Sie nur anerkannte Sehhilfen mit Filter oder Dämpfung und berühren Sie LWL-Fasern nicht mit bloßen Händen (Splittergefahr). Faserenden, an denen nicht gearbeitet wird, sind abzudecken. Erkannte Mängel bzw. Beschädigungen melden Sie bitte unverzüglich dem Entstörungsdienst.

Vorsicht:

Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr!

Zündquellen vermeiden! Nicht rauchen!

Strafrechtliche Konsequenzen und Schadensersatzansprüche

Verstöße eines Unternehmers gegen die obliegende Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht führen im Schadensfall zu einer Schadensersatzverpflichtung nach § 823 BGB und können darüber hinaus auch mit strafrechtlichen Konsequenzen verbunden sein.

Wichtige Kontaktdaten:

Versorgungsgebiet Stadtwerke Burg GmbH & Stadtwerke Burg Energienetze GmbH

Entstörungsdienst: Strom/ Gas/ Fernwärme **03921 / 48 48 70**

Planauskunft: Telefon **03921 / 4822 523** Telefax **03921 / 4822 550**

E-Mail leitungsauskunft@swben-burg.de

mandy.feige@swben-burg.de

9.3 Fotodokumentation

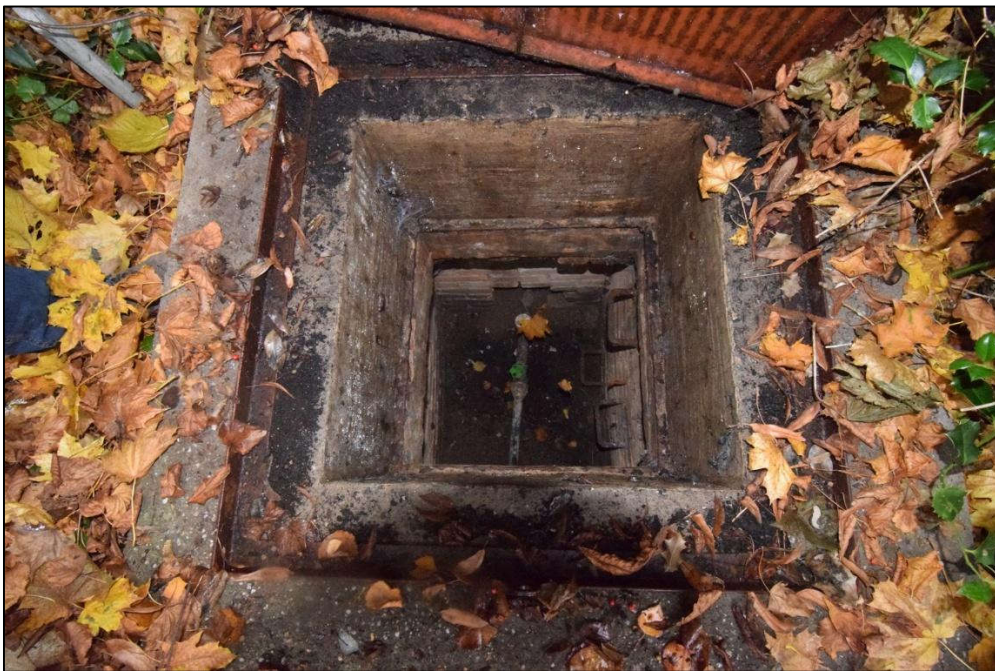
Grundstück



Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².



Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².





Nachbarliche Bebauung (links)

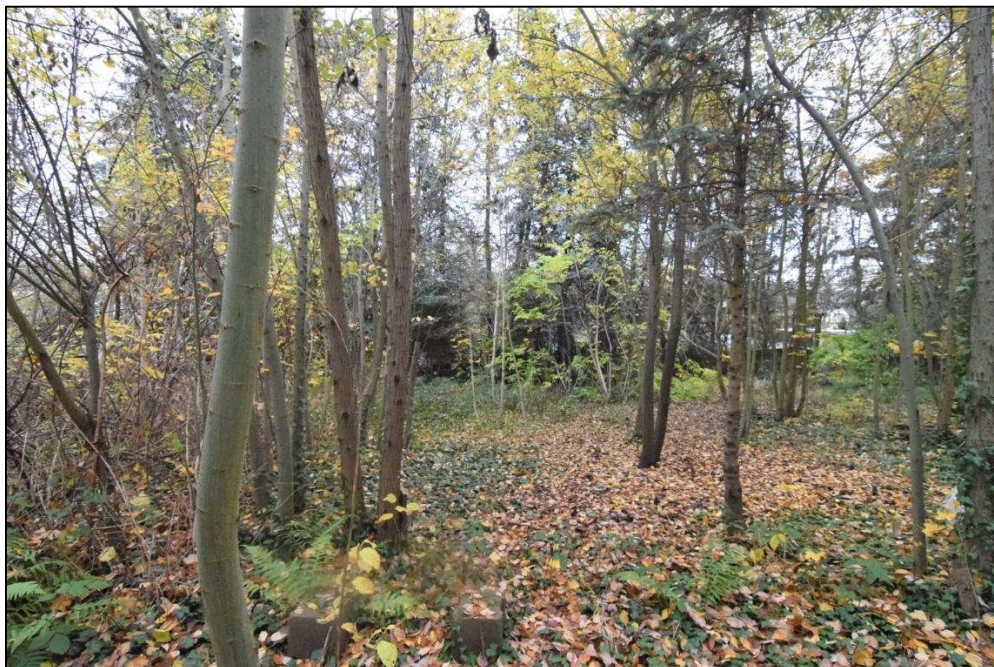


Nachbarliche Bebauung (links), Blick in Richtung Koloniestraße





vermutlich veralteter Elektroanschluß





Südöstliche Grundstücksgrenze, grenzt nicht an einen öffentlichen Weg

Umgebung Koloniestraße



10. Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 9. Auflage 2020

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwерtermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m².