

**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

# KURZEXPOSÉ

## AZ 11/32 25 / 32 K 20/25

zum Verkehrswert i. S. § 194 BauGB des Grundstückes  
Gemarkung Burg; Flur 22, Flst. 10026; Wirtschaftsart und  
Lage: Grünfläche, Neuenzinnen; Größe 4.386 m<sup>2</sup>.



Wertermittlungstichtag:

14.11.2025

Verkehrswert:

46.000 €

**Allgemeine Daten**

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Grundstücksgröße:     | 4.386 m <sup>2</sup> |
| Potentielles Bauland: | 650 m <sup>2</sup>   |
| Grünland/ Gartenland: | 3.736 m <sup>2</sup> |

**Vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert)**

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| rd.:                      | 49.000 € |
| BoG:                      | -3.000 € |
| Verkehrswert (Bodenwert): | 46.000 € |

**Grundstückszustand/ 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.

**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.

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.

### **Nutzung, Marktgängigkeit**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein überwiegend unbebautes Grundstück einer Größe von 4.386 m<sup>2</sup>.

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.