

## Gutachten

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

für das mit einem Einfamilienhaus  
bebaute Grundstück

Am Fuchsberg 47,  
39175 Biederitz  
eingetragen im Grundbuch von Biederitz, Blatt 2425

Auftrags-Nr. 250387

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 3/25  
Auftraggeber: Amtsgericht Burg

### Achtung:

**Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, Bauunterlagen lagen nicht vor.**

Die Bewertung basiert auf den vorliegenden Unterlagen, den bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücken, eigenen Recherchen sowie plausiblen Annahmen. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung und den nicht vorliegenden Bauunterlagen ist ein Risikoabschlag von 20 % im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes wurde zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 ermittelt mit:

**168.000 EUR**

## Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben .....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftrag .....	4
2.3	Angaben für das Gericht .....	5
2.4	Angaben zum Gutachten .....	5
2.5	Grundlagen.....	6
2.6	zusätzliche Angaben gemäß Auftragsschreiben .....	7
3	Lagebeschreibung und –beurteilung .....	8
3.1	Makrostandort .....	8
3.2	Mikrostandort .....	9
3.3	Beurteilung .....	9
4	Immobilienmarkt.....	10
5	Grundstück .....	11
5.1	Beschreibung .....	11
5.2	Altlasten .....	11
5.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	11
5.3.1	Grundbuch Abt. II.....	11
5.3.2	Grundbuch Abt. III.....	12
5.3.3	Miet- und Pachtverhältnisse.....	12
5.3.4	öffentlich-rechtliche Situation.....	12
5.3.5	privatrechtliche Situation .....	13
5.4	Beurteilung .....	13
6	Gebäude.....	14
6.1	Objektart .....	14
6.2	Baubeschreibung .....	14
6.3	Grundrisse / Konzeption .....	14
6.4	Ausstattung .....	15
6.5	Energieeffizienz .....	15
6.6	Zustand .....	15
6.7	Flächenangaben .....	15
6.8	Beurteilung .....	16
7	Wertermittlung.....	17
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
7.2	Bodenwert.....	18
7.2.1	Herleitung der Wertansätze .....	18
7.2.2	Bodenwertermittlung .....	18
7.3	Sachwert .....	19
7.3.1	Herleitung der Wertansätze .....	19
7.3.2	Sachwertermittlung .....	22
7.4	Verkehrswert (Marktwert).....	23
8	Plausibilisierung.....	23
9	Einzelwerte .....	23
10	Literaturverzeichnis .....	25
11	Anlagen .....	26

## 1 Übersicht

### Allgemeines

Stichtag der Wertermittlung	13.08.2025
Qualitätsstichtag	13.08.2025
Erstellungsdatum	27.08.2025
Ausfertigungen - Anzahl	3 Stück

### Objektdaten

Adresse	Am Fuchsberg 47, 39175 Biederitz
Objektart	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Baujahr / Sanierung	k. A. vermutlich 1975/ vermutlich teilsaniert/-modernisiert
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre

### Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	783 m <sup>2</sup>
Wert je Quadratmeter	84,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert (gerundet)	65.770 €

### Sachwertdaten

Brutto-Grundfläche BGF	228 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten NHK	1.590 €/m <sup>2</sup> BGF
Restnutzungsdauer RND	30 Jahre

### Ergebnisse

Verkehrswert (gerundet)	168.000 €
Wert je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	1.850 €/m <sup>2</sup>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

#### Objekt

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: Am Fuchsberg 47, 39175 Biederitz

#### Grundbuchangaben

##### Bestandsverzeichnis:

Blatt-Nr.: 2425  
Amtsgericht / Grundbuch von: Burg / Biederitz  
Gemarkung / Flur: Biederitz / 4  
Flurstücks-Nr.: 22/25 und 22/35  
Fläche: gesamt 783 m<sup>2</sup>  
(davon Flst. 22/25: 260 m<sup>2</sup> und Flst. 22/35: 523 m<sup>2</sup>)

### 2.2 Angaben zum Auftrag

#### Auftrag

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Burg vom 06.05.2025. Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Bestehen Miet- bzw. Pachtverhältnisse und wer ist gegebenenfalls 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?

Grundstücksbezogene Versicherungen sind zu ermitteln und auszuweisen.

#### 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 zu den Fragen des Gerichts festgestellt:

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

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden. Das Objekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.

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

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

- 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.

Grundstücksbezogene Versicherungen sind nicht bekannt.

## 2.4 Angaben zum Gutachten

### Besichtigung

Eine Ortsbesichtigung fand am 13.08.2025 statt.

Besichtigungsteilnehmer: Herr Klahn (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.

Wertermittlungstichtag: 13.08.2025

Qualitätstichtag: 13.08.2025

## 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 Tonerdeschmelzzement) 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 24.03.2025
- Auszug aus der Flurkarte (Stand 06/2025)
- schriftliche Auskunft aus der Bauakte (E-Mail) vom 28.07.2025
- Schriftstück „Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerks“ vom 13.03.1973
- schriftliche Auskunft zu Baulasten vom 27.06.2025
- schriftliche Auskunft zu Altlasten vom 24.06.2025
- schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz vom 23.06.2025
- schriftliche Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail) vom 28.07.2025
- schriftliche Auskunft über Erschließungs- und Beitragssituation (E-Mail) vom 28.07.2025

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
- Grundstücksmarktinformation Sachsen-Anhalt 2025
- Veröffentlichung zu Gebädefaktoren vom 22.01.2025 bzw. 13.02.2025
- Veröffentlichung zu Sachwertfaktoren vom 22.01.2025 bzw. 13.02.2025
- IVD Immobilienpreisspiegel 2023 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt
- diverse aktuelle Immobilienmarktberichte
- Veröffentlichungen zu Kaufkraft- und Umsatzkennziffern 2023, GfK
- Demographiebericht Biederitz, Bertelsmann Stiftung
- Zukunftsatlas 2022, Prognos

## **2.6 zusätzliche Angaben gemäß Auftragsschreiben**

Das Gutachten enthält keine Namen beteiligter Personen, Angaben wurden ggf. anonymisiert.



### **3 Lagebeschreibung und –beurteilung**

#### **3.1 Makrostandort**

##### **Beschreibung des Standorts**

Die Einheitsgemeinde Biederitz (8.510 EW, Stand 12/2024) liegt im Landkreis Jerichower Land im Bundesland Sachsen-Anhalt. Die Wirtschaft der Region ist durch kleine Handwerksbetriebe, zahlreiche mittelständische Unternehmen und Firmen, Einzelhändler und Agrargenossenschaften geprägt. Im Gemeindegebiet existieren drei Gewerbegebiete.

##### **Entfernungen und überregionale Verkehrsanbindung**

Biederitz liegt ca. 9 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg Saale (Luftlinie).

Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die B 1 und die B 184. Die BAB 2 (Anschlussstelle Lostau) ist ca. 11 km in nördlicher Richtung entfernt. Biederitz verfügt über einen eigenen Bahnhof, von hier besteht Anschluss an die Städte Magdeburg und Berlin.

##### **Strukturdaten**

###### **wirtschaftliche Situation:**

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

###### **Arbeitslosenquote:**

7,4 % (Land 8,1 %, Bund 6,3 %, 07/2025)

###### **Demografie:**

Biederitz 2016 - 2023 positiv (3,2 %, Land -1,3 %)

Prognose 2020 - 2040 negativ (-12,5 %, Land -12,3 %)

###### **Zukunftsfähigkeit:**

Landkreis hohe Zukunftsrisiken (Platz 382 von 400)

###### **Quellen:**

GfK 2023, Bertelsmann-Stiftung, Prognos Zukunftsatlas 2025, BA 07/2025



## 3.2 Mikrostandort

### Beschreibung der Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in dem zur Gemeinde Biederitz gehörenden Ortsteil Heyrothsberge mit rd. 1.000 Einwohnern. Der Ortsteil Heyrothsberge liegt ca. 2,5 km südöstlich von Biederitz (Luftlinie). Das Grundstück liegt im nördlichen Ortsgebiet innerhalb eines Einfamilienhaus-Wohngebietes.

Bei der Straße „Am Fuchsberg“ handelt es sich um eine gepflasterte Straße mit mäßiger Fahrzeugfrequenz (Anliegerstraße).

### Beschreibung des Umfeldes

Die Nachbarbebauung wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Südwestlich befinden sich ein Autohaus, ein Seniorenheim und ein Discounter.

### Infrastruktur

Der Bahnhof Biederitz ist ca. 2 km entfernt in nordwestlicher Richtung gelegen.

Für den Individualverkehr besteht Anbindung durch die in ca. 150 m in westlicher Richtung entfernte B 1. Im Umfeld stehen straßenbegleitend Frestellplätze in begrenzter Anzahl zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen sind im Ortsteil bzw. im Gemeindegebiet vorhanden.

### Immissionen

Es sind keine Beeinträchtigungen feststellbar.

## 3.3 Beurteilung

Das Objekt befindet sich in mittlerer und ruhiger Wohnlage von Biederitz, im Ortsteil Heyrothsberge. Die Verkehrsanbindung und die Versorgungssituation sind als durchschnittlich einzustufen.

## 4 Immobilienmarkt

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurde Biederitz im Landkreis Jerichower Land dem Regionstyp „Großstadtrandlage“ zugeordnet. Der Gutachterausschuss hat folgende aktuelle Gebäudefaktoren veröffentlicht:

Gebäudefaktor freist. EFH/ZFH (GAA; unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwert, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Baujahr und Datum Untersuchungszeitraum; Auswertungszeitraum 11/2022 bis 05/2024; Baujahr vor 1991; 70 Kauffälle; Regionstypen Großstadt Magdeburg und Großstadtrandlagen einschl. Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land):  
rd. 2.110 €/m<sup>2</sup> WF

Zur Orientierung:

Gebäudefaktor freist. EFH/ZFH (GAA; unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwert, Gebäudestandard und Baujahr; Auswertungszeitraum 07/2022 bis 06/2024; Baujahr vor 1991; 463 Kauffälle; Region u.a. Landkreis Jerichower Land ohne Großstadtrandlage):  
rd. 1.705 €/m<sup>2</sup> WF

Gesamtkaufpreis freist. EFH/ZFH (GAA, 2024, Biederitz)  
Median 263.000 € (31 Kauffälle)

Wohnflächenpreise freist. EFH/ZFH

(GAA, 2024, Landkreis Jerichower Land, Baujahr 1949 - 1990)

Regionstyp Großstadtrandlagen: Median 2.683 €/m<sup>2</sup> WF (4 Kauffälle)

Zur Orientierung: Regionstyp Dörfer: Median 1.127 €/m<sup>2</sup> WF (16 Kauffälle)

Kaufpreise freist. EFH (vdpResearch, Stand 11/2024, Jerichower Land, Objektzustand gut):  
mittlere Lage, mittlere Ausstattung: Ø 1.460 €/m<sup>2</sup> WF

Kaufpreise freist. EFH (IVD, nächstgelegene größere Stadt Magdeburg):

einfacher Wohnwert: Ø 180 T€

mittlerer Wohnwert: Ø 285 T€

Angebotspreise EFH (Umkreis 3 km):

Ø 2.380 €/m<sup>2</sup> WF (Spanne: 1.245 - 3.927 €/m<sup>2</sup> WF)

### Quellen:

Grundstücksmarktinformation 2025 Sachsen-Anhalt (Onlineabruf über Geodatenportal Sachsen-Anhalt); Gutachterausschuss aktuelle Veröffentlichungen zu Gebäudefaktoren; IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 Deutschland; Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch Datum der Abfrage 07.07.2025; eigene Recherchen

## 5 Grundstück

### 5.1 Beschreibung

Größe/Abmessung:	783 m <sup>2</sup> ; 21 m (Straßenfront) x 37 m (Tiefe)
Zuschnitt, Ebenheit:	regelmäßig; nahezu eben
Baugrund:	lagetypisch normal
Grundwasser:	Auf Grund der vorliegenden Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Eindrücke gibt es keine Hinweise auf eine Gefährdung durch Grundwasser.
Hochwasser:	Gemäß Onlinerecherche (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Hochwassergefahrenkarte) liegt das Grundstück im Bereich eines hochwassergefährdeten Gebietes (Extremereignis - HQextrem / 200-jähriges Ereignis ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Die Hochwassergefahr wird als lagetypisch beurteilt und ist erfahrungsgemäß hinreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt.
Lage, Zufahrt:	direkter Anschluss an öffentliche Straße, ortsüblich ausgebaut
Ver- und Entsorgung:	ortsüblich (Wasser, Kanal, Strom, Telefon)
Immission:	keine nennenswerten Beeinträchtigungen
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Bebauung:	Einfamilienhaus
Nutzung:	Wohnen

### 5.2 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das zu bewertende Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst.

### 5.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 5.3.1 Grundbuch Abt. II

Die nachfolgenden Angaben basieren auf der beglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 24.03.2025.

lfd. Nr. 3:  
Über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Stendal, 7 IK 73/24); eingetragen am 29.04.2024.

lfd. Nr. 4:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 3/25); eingetragen am 10.03.2025.

#### Beurteilung

Die Eintragungen zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens und zur angeordneten Zwangsversteigerung sind 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 zu bewertende Grundstück nicht belastet.

#### Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower besteht kein Denkmalschutz.

#### Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Gemeinde Biederitz befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Weitere planungsrechtliche Einschränkungen z.B. durch Satzungen bestehen nicht.

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail zu Informationen aus der Bauakte) wurde ein Schriftstück für die „Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerkes“ aus 1973 vorgelegt (geplante Bauzeit: 2 Jahre von 1973 bis 1975).

#### abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft (E-Mail) bestehen derzeit keine offenen Erschließungsbeiträge. Die Straße ist teilerschlossen. Ein konkreter Termin zum Straßenausbau oder zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen besteht nicht. Aussagen zu anfallenden Kosten können derzeit nicht getroffen werden.

## **5.3.5 privatrechtliche Situation**

### **sonstige Rechte und Lasten**

Gemäß vorliegender Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Eindrücke gibt es keine Hinweise auf sonstige Rechte und Lasten.

## **5.4 Beurteilung**

Das Grundstück ist normal nutzbar und lagertypisch ausgenutzt.

Wertbeeinflussende Rechte und Lasten sind nicht vorhanden.

## 6 Gebäude

### 6.1 Objektart

Hinweis:

Gemäß schriftlicher Auskunft (Quelle: Gemeinde Biederitz, Bau- & Ordnungsamt, Auskunft per E-Mail vom 28.07.2025) sind bis auf ein Genehmigungsschreiben aus dem Jahr 1973 keine weiteren Unterlagen bzw. Pläne vorhanden.

Die nachstehenden Angaben basieren auf den vor Ort gewonnen Eindrücken, resultierend aus der Außenbesichtigung.

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus
Bauweise:	Massivbauweise
Geschosse:	vermutlich vollständig unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach
Baujahr:	vermutlich 1975
Sanierung:	vermutlich teilsaniert/-modernisiert
Nutzung/Einheiten:	Annahme: 1 Wohneinheit

### 6.2 Baubeschreibung

Dach:	vermutlich Bitumenbahn
Fassade:	Putz, Farbbeschichtung
Fenster/Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden; Holzaußentür mit Glasausschnitt
Geschosshöhe:	normal

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

### Außenanlagen

befestigte Flächen, Grünflächen, Einfriedung; vermutlich kleines massives Nebengebäude (Grundfläche: ca. 26 m<sup>2</sup>, Nutzung: vermutlich Abstellfläche, Zustand: nicht ersichtlich)

### 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. Das EG ist vermutlich ausgebaut zu einer Wohnung. Im Kellergeschoss ist eine Garage integriert.



## 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 von einer objektart- und nutzungstypischen sowie insgesamt mittleren Ausstattung, bei einem der Nutzung entsprechend mittleren Umfang ausgegangen.

## 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 überwiegend teilsanierten, im Innenbereich tlw. modernisierten Zustand (i.W. Heizung, Bad) ausgegangen.

### Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Bau- und Unterhaltungszustand können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nicht von innen besichtigt wurde. Für die Bewertung wird von einem durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand ausgegangen.

### Mängel / Schäden

Substanzgefährdende Mängel oder Schäden bzw. ein Reparaturstau waren von außen nicht ersichtlich.

## 6.7 Flächenangaben

Angaben zu Wohn-/Nutzflächen bzw. Grundrisse mit Flächenangaben lagen nicht vor. Eine genaue Ermittlung der Wohnflächen wurde nicht beauftragt und ist für die Ermittlung eines Marktwertes im Rahmen dieser Bewertung auch nicht notwendig.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses wurde über die Flurkarte bzw. das Geportal Sachsen-Anhalt (Online-Messfunktion) ermittelt.

Die Wohnfläche wurde 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 Wohnfläche ist im Rahmen der Wertermittlung insofern vertretbar, da die Ableitung des Sachwertes ausschließlich auf Basis der Bruttogrundfläche ermittelt wird und die Wohnfläche nur nachrichtlich aufgeführt und zur Ergebnisplausibilisierung herangezogen wird.

Für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wird ausdrücklich keine Haftung übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden. Bei der nachfolgenden Ermittlung der BGF wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt vollständig unterkellert ist.

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 228 m <sup>2</sup> (davon KG: rd. 114 m <sup>2</sup> ; EG: rd. 114 m <sup>2</sup> )
Wohnfläche (WF):	rd. 91 m <sup>2</sup> (vermutlich nur EG ausgebaut: 114 m <sup>2</sup> x 0,8 = 91,2 m <sup>2</sup> )

## 6.8 Beurteilung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vermutlich ca. 1975 errichtetes freistehendes Einfamilienhaus.

Im Rahmen der Bewertung wird von einer funktionalen Konzeption und einem mittleren Ausstattungsstandard bei einem insgesamt durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand ohne substanzgefährdende Mängel oder Schäden bzw. Reparaturstau ausgegangen.

## 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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Der Qualitätstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, 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 mehrere 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.

#### 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.

84,00 EUR/m<sup>2</sup>, Stichtag 01.01.2024

baureifes Land, Mischgebiet, beitragsfrei, I- bis II-geschossig, 800 m<sup>2</sup> Fläche

Eine zeitliche Anpassung ist aufgrund unveränderter Wertverhältnisse nicht erforderlich.

#### Wertansatz

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich. Der Bodenwert wurde dementsprechend in Höhe des Bodenrichtwertes angesetzt.

### 7.2.2 Bodenwertermittlung

783 m<sup>2</sup> x 84,00 €/m<sup>2</sup> = 65.772 €

rd. = 65.770 €

## 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 Wertermittlungsstichtag 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:

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0%		1,00			
Dach	15,0%		0,50	0,50		
Fenster und Außentüren	11,0%		0,25	0,50	0,25	
Innenwände und -türen	11,0%		0,50	0,50		
Deckenkonstruktion	11,0%		0,25	0,75		
Fußböden	5,0%		0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen	9,0%		0,75	0,25		
Heizung	9,0%			1,00		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0%		0,50	0,50		
gesamt	100%	0	0,5375	0,435	0,0275	0
gewogener Standard	2,49					

## Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Einfamilienhaus (Gebäudeart: Kategorie 1.03: freist. EFH: Keller-, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 in EUR/m <sup>2</sup> BGF	rel. Geb.standardanteil in %	relativer NHK 2010- Anteil in EUR/m <sup>2</sup> BGF
1	705,00 €	0,00%	- €
2	785,00 €	53,75%	421,94 €
3	900,00 €	43,50%	391,50 €
4	1.085,00 €	2,75%	29,84 €
5	1.360,00 €	0,00%	- €
gewogene standardbezogene NHK 2010		=	843,28 €

## Herstellungswert

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

Kategorie: 1.03, Standardstufe 2,49: 843,28 EUR/m<sup>2</sup> BGF  
Baupreisindex (Wohngebäude 2. Quartal 2025): 1,886

843,28 EUR/m<sup>2</sup> x 1,886 = rd. 1.590 EUR/m<sup>2</sup> BGF

## Gesamtnutzungsdauer / Wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes wurde mit 80 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) wird unter Berücksichtigung der relevanten Parameter (Alter, Ausstattung, Bau- und Unterhaltungszustand) mit 30 Jahren angesetzt.

Daraus ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) von  $30/80 = 0,375$ .

## Außenanlagen

In dem prozentualen Wertansatz für die Außenanlagen ist der Zeitwert der befestigten Flächen sowie des kleinen massiven Nebengebäudes enthalten.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind augenscheinlich nicht vorhanden.



## Marktanpassungsfaktor

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

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurde Biederitz im Landkreis Jerichower Land dem Regionstyp „Großstadtrandlage“ zugeordnet. Der Gutachterausschuss hat folgende aktuelle Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen (einschl. Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land) für die Baujahre vor 1991:

Auf der Grundlage von 70 Kauffällen der Jahre 11/2022 bis 07/2024 wurden 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. 211.000 EUR) wurde vom Gutachterausschuss ein Sachwertfaktor von ca. 1,048 ausgewiesen (Median-Parameter: BRW 130 EUR/m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 129 m<sup>2</sup>, Gebäudestandard 2,3, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 24 Jahre, Baujahr 1934).

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten für den Bodenrichtwert, den Gebäudestandard und das Datum (Untersuchungszeitraum) ergibt sich ein Sachwert-Faktor von 1,02.

Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (84,00 EUR/m <sup>2</sup> ):	0,93
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (2,49):	1,07
Umrechnungskoeffizient Datum (2. Quartal 2024):	0,98

Berechnung:  $1,048 \times 0,93 \times 1,07 \times 0,98 = 1,02$

Hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes, der Objektspezifik (Einfamilienhaus) sowie der Marktentwicklung wurde auf Basis der Veröffentlichung des Gutachterausschusses sachverständig eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 1,0 (entspricht weder Zu- noch Abschlag) vorgenommen.

## 7.3.2 Sachwertermittlung

index. Herstellungskosten	228 m² BGF	1.590 EUR/m² BGF	362.520 €
Herstellungskosten gesamt			<u>362.520 €</u>
x Regionalfaktor (gemäß GAA)			1,0
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	30 / 80		0,375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			135.945 €
zuzüglich Außenanlagen		7%	9.516 €
zuzüglich Bodenwert			65.770 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			<u>211.231 €</u>
Sachwertfaktor	1,00	0%	- €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks			211.231 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)			- €
Sachwert			211.231 €
<b>Sachwert rd.</b>			<b>210.000 €</b>

## 7.4 Verkehrswert (Marktwert)

Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Zudem lagen keine Bauunterlagen vor. Es wird daher ein Risikoabschlag in Höhe von 20 % auf den Sachwert berücksichtigt.

$$210.000 \times 0,2 = 42.000 \text{ €}$$

$$210.000 - 42.000 \text{ €} = 168.000 \text{ €}$$

Nach Abzug des Risikoabschlags wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 ermittelt mit rd.

**168.000 EUR**

## 8 Plausibilisierung

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) von rd. 210.000 EUR bzw. rd. 2.300 EUR/m² WF ohne Berücksichtigung des Risikoabschlages liegt im marktüblichen Bereich (siehe Immobilienmarkt) und ist plausibel.

## 9 Einzelwerte

Gemäß Beschluss und Auftrag des Amtsgerichtes sollen unter einer gesonderten Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstücke auch einzeln geschätzt werden.

### BV lfd. Nr. 2: Flst. 22/35

Es handelt sich um Vorderland / Wohnbaufläche. Das Flurstück hat Anschluss an die öffentliche Straße und ist somit voll erschlossen.

Bei einem separaten Erwerb dieser Teilfläche ohne den (bislang) dazugehörenden Garten (Flst. 22/25) ergibt sich im Vergleich zu den umliegenden Einfamilienhaus-Grundstücken aufgrund des fehlenden Gartens ein Nachteil, der sich trotz des kleineren Grundstücks und der dadurch höheren Ausnutzung erfahrungsgemäß wertmindernd auswirken sollte.

Diese Sachverhalte sind im Sachwertverfahren zum einen bei der Ermittlung des Bodenwertes sowie zum anderen beim Ansatz des Sachwertfaktors zu berücksichtigen.

Der Wert dieser Teilfläche ergibt sich nicht aus dem oben ausgewiesenen Marktwert des Gesamtgrundstückes abzüglich der Fläche des rückwärtigen Gartens (Flst. 22/25) multipliziert mit dem Bodenrichtwert.

Unter Anwendung des vollständigen Sachwertverfahrens wird der Wert dieser Teilfläche nach Abzug des Risikoabschlags in Höhe von 20 % auf ca. 138.000 EUR geschätzt.



## BV lfd. Nr. 1: Flst. 22/25

Es handelt sich hier um Hinterland / Garten. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein sogenanntes Inselgrundstück.

Das Flurstück hat keinen Anschluss an eine öffentliche Straße und ist somit verkehrstechnisch nicht erschlossen. Eine ver- und entsorgungstechnische Erschließung besteht offensichtlich auch nicht.

Der Wert dieser Teilfläche ergibt sich nicht aus der Fläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert.

Bei einem separaten Erwerb dieser Teilfläche kann bzgl. der Erschließung nicht von Gewohnheitsrecht ausgegangen werden. Ein Notwegerecht käme u. U. zum Tragen, wäre bei einem Erwerb mit Wissen um die Problematik der Erschließung jedoch zumindest fraglich und ggf. sehr wahrscheinlich mit der Zahlung einer Notwegerechte verbunden.

Als Käufer kommen somit zumindest theoretisch nur die vier Eigentümer der direkt angrenzenden Flurstücke 22/24, 22/26, 22/30 und 22/35 (Teil des Bewertungsgrundstücks) infrage.

Da sich aus nur vier Marktteilnehmern kein funktionierender Immobilienmarkt ableiten lässt, wird der Wert des Flurstücks mit Null Euro geschätzt.

### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um geschätzte Einzelwerte und somit nicht um Marktwerte nach § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV handelt.

Der oben ausgewiesene Marktwert des Gesamtgrundstückes nach § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV ergibt sich auch nicht aus den hier geschätzten Einzelwerten.



Weimar, den 27.08.2025

Dipl.-Ing. Steffen Klahn

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

## 10 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

## 11 Anlagen

Grundbuchauszug

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Auskunft zum Planungsrecht, zu Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen und Informationen aus der Bauakte / Schriftstück „Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerks“

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Übersichtskarte

Stadtplan

Luftbild

Flurkarte

Fotodokumentation



## Grundbuchauszug

Amtlicher Ausdruck  
Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben  
und gilt als beglaubigte Abschrift.

Beglaubigt am 24.03.2025  
Schünemann



Burg Biederitz 2425 · Letzte Änderung 10.03.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 24.03.2025 · Seite 1 von 10

**Amtsgericht**

Burg

## Grundbuch

von

Biederitz

**Blatt**

2425

Burg Biederitz 2425 · Letzte Änderung 10.03.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 24.03.2025 · Seite 2 von 10

Grundbuchamt Burg		Grundbuch von Biederitz		Blatt 2425	Bestandsverzeichnis		Einlagebogen		
Laufende Nummer der Grundstücke		Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
1		2		3		4		5	
1		2		3		4		5	
1		2		3		4		5	
1		2		3		4		5	
1	-	Biederitz	4	22/25	Gebäude- und Freifläche, Am Fuchsberg 47	2	60		
2	-	Biederitz	4	22/35	Wohnbaufläche Am Fuchsberg 47	5	23		

Burg Biederitz 2425 · Letzte Änderung 10.03.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 24.03.2025 · Seite 3 von 10



1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Id. Nr. der Grundstücke		Zur Id. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Biederitz Blatt 1867 hierher übertragen am 08.08.2001.		
2	Von Biederitz Blatt 1459 hierher übertragen am 02.11.2022.		

Burg Biederitz 2425 · Letzte Änderung 10.03.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 24.03.2025 · Seite 4 von 10

Burg Biederitz 2425 · Letzte Änderung: 10.03.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 24.03.2025 Seite 5 von 10

1 R

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1		2	4
			Das Eigentumswechsel hier eingetragen am 02.11.2022.
4	Arzteile von 3:	1,2	Aufgrund Auflassung vom 19.10.2022 eingetragen am 13.12.2022.

Burg Biederitz 2425 · Letzte Änderung 10.03.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 24.03.2025 · Seite 5 von 10



Grundbuchamt		Burg	Grundbuch von		Biederitz	Blatt	2425	Zweite Abteilung	Eingegeben	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis									
1	2									
1	1				Eigentumsübertragungsvormerkung für Gemäß Bewilligung vom 14.04.2014 URNr. 568/2014, Notar Magdeburg eingetragen am 30.06.2014.					
2	1,2				Eigentumsübertragungsvormerkung für Bewilligung vom 19.10.2022, UNr. 2198/2022, Notar getragen am 02.11.2022.					
3	1,2				Über das Vermögen der fahren eröffnet (Amtsgericht Stendal, 7 IK 73/24); eingetragen am 29.04.2024. Schünemann					
4	1,2				Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 3/25); eingetra- gen am 10.03.2025.					

Burg Biederitz 2425 Letzte Änderung 10.03.2025 Amtlicher Ausdruck vom 24.03.2025 Seite 7 von 10

1 R

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
2	Abt. II Nr. 2 hat Rang nach ZfT. III Nr. 1. Eingetragen am 02.11.2022.	1	Gelöscht am 10.03.2015.
		2	Gelöscht am 13.12.2022.

Burg Biederitz 2425 · Letzte Änderung 10.03.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 24.03.2025 · Seite 8 von 10

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

### Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

KR Wert  
Hegelstraße 1  
99423 Weimar

Fachbereich Bau  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Auskunft erteilt:  
Mein Zeichen:  
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100  
Postanschrift: Postfach 11 31, 39281 Burg  
Zimmer-Nr.: 268  
Telefon: 03921 949-  
Telefax: 03921 949-9663  
E-Mail: bau@kjl.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

Ihr Zeichen

Datum  
27. Juni 2025

### Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Aktenzeichen: 63 16-2025-01248 Ort: Biederitz

Straße: Am Fuchsberg

47

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist hier am 23. Juni 2025 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
Biederitz	4	22/25	X			
Biederitz	4	22/35	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.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Sitz und Postanschrift:  
39281 Burg  
Bahnhofsstraße 9  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000

Außenstelle:  
20307 Genthin  
Brandenburger Str. 100  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000

Bankverbindung:  
Sparkasse Magdeburg  
IBAN: DE21 0105 2275 0011 0071 10  
BIC: MGLADE33MDG  
Steuernummer: 103/144/5006

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

Auskunft aus dem Altlastenkataster

## Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39261 Burg – Postfach 11 31

KR Wert  
Hegelstraße 1  
99423 Weimar

Fachbereich Umwelt  
**Sachgebiet Wasserbehörde**  
Auskunft erteilt:  
Mein Zeichen:  
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  
20. Juni 2025

Ihr Zeichen

Datum  
24. Juni 2025

**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: 75-05-2025-71417

Eingangsdatum: 20. Juni 2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort:

Lage:	Gemeinde:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
	Biederitz	Biederitz	4	22/25
	Biederitz	Biederitz	4	22/35

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.

Die Grundstücke befinden sich auf einer Kampfmittelverdachtsfläche. Es wird empfohlen für die o.g. Grundstücke, sollten hier zukünftig erdengreifende Maßnahmen vorgenommen werden, den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Sachsen-Anhalt zu befragen, da einige Bereiche als Kampfmittelverdachtsflächen (Munitionsgefährdung) einge-

Sitz und Postanschrift:  
39086 Burg  
Behördenstraße 9  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000

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

Bankverbindung:  
Sparkasse Magdeburg  
IBAN: DE20 8105 3272 0511 0071 18  
BIC: NOLADE21MDO  
Steuernummer: 183/144/50006

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



Seite 2 von 3 zum Aktenzeichen 75-05-2025-71417

stuft sind. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.

### **Kostenentscheidung**

Für das Verfahren werden Kosten erhoben. Diese Kosten haben Sie zu tragen.

Die Kosten werden auf **60,00 EUR** festgesetzt. Sie sind mit der Bekanntgabe des Schreibens fällig und auf das Konto

IBAN:

BIC:

Verwendungszweck:

innerhalb von 30 Tagen zu überweisen.

### **Begründung**

Gemäß der §§ 16 Abs. 3 und 18 Abs. 1 BodSchAG LSA ist der Landkreis Jerichower Land, als untere Bodenschutzbehörde, für die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem BBodSchG, dem BodSchAG LSA und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zuständig, soweit nicht Landesfachbehörden Aufgaben zugewiesen sind und nichts anderes bestimmt ist.

Nach § 1 Abs. 3 UIG LSA i. V. m. § 3 Abs. 1 UIG hat jede Person nach Maßgabe dieses Gesetzes Anspruch auf freien Zugang zu Umweltinformationen, über die eine informationspflichtige Stelle im Sinne des § 2 Abs. 1 UIG verfügt, ohne ein rechtliches Interesse darlegen zu müssen. Daneben bleiben andere Ansprüche auf Zugang zu Informationen unberührt. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UIG LSA werden für die Übermittlung von Informationen auf Grund des UIG LSA Kosten (Gebühren und Auslagen) erhoben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 1, 3 und 5 Verwaltungskostengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) i. V. m. § 1 Abs. 1 Allgemeine Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA). Danach sind die Kosten demjenigen aufzuerlegen, der zu der Amtshandlung Anlass gegeben hat.

Die Kosten sind bei dem vorliegenden Sachverhalt entsprechend der Anlage zur AllGO LSA, lfd. Nr. 134, Tarifstelle 1.1 zu erheben. Danach können für die Erteilung einer umfassenden schriftlichen Auskunft Gebühren in Höhe von 0,00 EUR bis 250,00 EUR festgesetzt werden. Bei der Festsetzung der Gebühr wurde das Maß des Verwaltungsaufwandes, der Wert des Gegenstandes der Amtshandlung sowie der Nutzen bzw. die Bedeutung der Amtshandlung für den Gebührenschuldner berücksichtigt. Die auferlegten Kosten sind angemessen und verhältnismäßig und somit zulässig.

Seite 3 von 3 zum Aktenzeichen 75-05-2025-71417

---

## **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diese Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Jerichower Land, Bahnhofstraße 9, 39288 Burg erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

## **Anlagen**

- Fundstellenverzeichnis
- Informationen zum Datenschutz

## **Hinweis**

Rechtsbehelfe gegen die Kostenentscheidung in diesem Schreiben haben nach § 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) keine aufschiebende Wirkung. Beim Verwaltungsgericht Magdeburg, Breiter Weg 203 - 206 in 39104 Magdeburg kann die Anordnung der aufschiebenden Wirkung beantragt werden. Der Antrag ist grundsätzlich erst dann zulässig, wenn der Landkreis einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ganz oder zum Teil abgelehnt hat. Ausnahmen sind in § 80 Abs. 6 Satz 2 VwGO geregelt.

## Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

### Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land - 39281 Burg - Postfach 11 31

KR Wert  
Hegelstraße 1  
99423 Weimar

Fachbereich Bau  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Auskunft erteilt:  
Mein Zeichen:  
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

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Datum

23. Juni 2025

#### Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Aktenzeichen: 63 43-2025-01188 Ort: Biederitz Straße: Am Fuchsberg 47

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist hier am 23. Juni 2025 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Kein Denkmal	Denkmal	Ausweisungsart
Biederitz	4	22/25	X		
Biederitz	4	22/35	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

Sitz und Postanschrift:  
39281 Burg  
Bahnhofstraße 2  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000

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

Bankverbindung:  
Sparkasse Magdeburg  
IBAN: DE20 8105 3272 0011 0071 10  
BIC: SOLADE33MAG  
Steuernummer: 153/144/5000

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

Auskunft zum Planungsrecht, zu Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen und Informationen aus der Bauakte (E-Mail) / Schriftstück „Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerks“

**Gesendet:** Montag, 28. Juli 2025 11:50  
**An:** Info KR-Wert  
**Betreff:** WG: Antrag auf schriftliche Auskunft zum bauplanungsrechtlichen Status zur Erschließungsbeitragsituation und Information Bauakte  
**Anlagen:** Beschluss vom 06.05.2025.pdf; Baugenehmigung Am Fuchsberg 47 Kroll 13.03.1973.pdf; .vd  
**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Anfrage Baugenehmigung Grundstück Biederitz OT Heyrothsberge Am Fuchsberg 47

Sehr geehrte

in der Anlage das in der Gemeinde Biederitz vorliegende Genehmigungsschreiben aus dem Jahr 1973. Weitere Unterlagen – Pläne sind nicht vorhanden.

**Lagebezeichnung:**

Gemarkung: Biederitz

Flur: 4

Flurstück: 22/25, 22/35

Adresse: 39175 Biederitz, Am Fuchsberg 47

Grundbuchblatt-Nr. 2425

#### 1. Bauplanungsrechtlicher Status:

Bitte teilen Sie uns mit,

- ob ein Bebauungsplan besteht (bitte mit Angabe der Planbezeichnung und ggf. Beifügung des Plans),
- ob das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans liegt und welche Nutzungsart vorgesehen ist,
- ob es sich um Innenbereich (§ 34 BauGB) oder Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt,
- ob bauordnungsrechtliche oder sonstige planungsrechtliche Einschränkungen bestehen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Im Rechtskräftigen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Weitere planungsrechtliche Einschränkungen z.B. durch Satzung bestehen nicht.

#### 2. Erschließungsbeiträge / Ausbaubeiträge:

Bitte teilen Sie uns mit,

- ob für das Grundstück noch offene Erschließungsbeiträge (§ 127 ff. BauGB) bestehen,
- ob eine Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches bereits vollständig erfolgt ist,
- ob absehbar ist, dass künftig Beiträge oder Kosten für Erschließung, Straßenbau, Kanal- oder Versorgungsmaßnahmen anfallen können.

Offene Erschließungsbeiträge bestehen nicht.

Die Straße ist Teilerschlossen. Einen Termin zum Straßenausbau oder zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen besteht nicht. Aussagen zu anfallenden Kosten können derzeit nicht getroffen werden.

#### 3. Informationen aus der Bauakte (Grundrisse, Flächen, Bauanträge oder Baugenehmigungen)

Falls Ihnen keine Eintragungen vorliegen, können Sie uns ggf. mitteilen, ob eine andere Behörde über entsprechende Unterlagen / Informationen verfügen könnte?

in der Anlage das in der Gemeinde Biederitz vorliegende Genehmigungsschreiben aus dem Jahr 1973. Weitere Unterlagen – Pläne sind nicht vorhanden.

**Lagebezeichnung:**

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Amtsleiterin Bau- und Ordnungsamt  
Bau- & Ordnungsamt

Gemeinde Biederitz  
Magdeburger Straße 39  
39175 Biederitz

Tel: 039292-603  
Fax: 039292-603 99  
Mail: [info@gemeinde-biederitz.de](mailto:info@gemeinde-biederitz.de)





*R. d. Bau. Biederitz*

Rat  
des Kreises Burg

**Zustimmung Nr. 84/73**  
zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerkes

Der Rat  
des Kreises Burg

erteilt hiermit

Antragsteller:

Beruf:

wohnhaft: **Biederitz/Neurothberge, Parkweg 1**

die Zustimmung zur Errichtung, Veränderung\*)

des Bauwerkes **Eigenheim Typ Bittenfeld 2.2**

auf dem Grundstück in **Neurothberge, am Fuchsberg**

Straße, Nr.:

Flurstück: Parzelle Nr.:

territorialer Grundschlüssel Nr.:

geschätzte Bausumme: **70,0 DM**

geplante Bauzeit: **2 Jahre (1.4.73 - 31.3.1975)**

Für die Errichtung, Veränderung\*) des Bauwerkes werden folgende Auflagen erteilt:

**Es muß typgerecht gebaut werden!**  
**Ansonsten siehe Blatt 2 I 4-12**

Bilanzierte Baukapazitäten dürfen beim Betrieb  
dürfen nicht\*) in Anspruch genommen werden.

Die Zustimmung erlischt, wenn mit der Errichtung oder Veränderung des Bauwerkes nicht innerhalb  
von einem Jahr begonnen worden ist. Die Gebühr für die Zustimmung beträgt \_\_\_\_\_ M

Sie ist innerhalb von 14 Tagen auf das Konto Nr.:

bei der \_\_\_\_\_ zu überweisen,

\_\_\_\_\_ den **13.3.1973** Rat **des Kreises Burg**

Verteiler:

Antragsteller

Rat

Kreisbauamt

Staatliche Bauaufsicht des Kreises

Kreisdirektion der Staatlichen Versicherung

**St. d. Städt. Bauaufsicht**

**Rat des Kreises Burg**  
(Bezirk Magdeburg)  
Kreisbauamt

\*) Nichtzutreffendes streichen

B 11-26 VV Freiberg, Außenst. Dresden Ag 302/72 D 17517 V/19/18 1/1 23456



Blatt 2 zur Bauzustimmung Nr. 66/73 vom 13.3.1973

für Herrn Helmut Kroll, Biederitz/Beyrothberge, Postweg 1  
Biederitz Typ Bitterfeld 2.2, Beyrothberge, Am Fuchsberg

Maßgebend für die Ausführung der Bauarbeiten sind die Zustimmung und die im Prüfbescheid geforderten Auflagen sowie die statische Berechnung, das Leistungsverzeichnis und der Erläuterungsbericht.

Die Brand- und Arbeitsschutzbestimmungen sowie die Bestimmungen der Hygiene-Inspektion, der TD, der Wasserwirtschaft sowie der Energieversorgung sind zu beachten.

Verstöße gegen die Bestimmungen der Deutschen Bauordnung vom 2.10.58 werden gemäß § 13 der DBO und § 26 der Verordnung über die Staatliche Bauaufsicht vom 22. März 1972, Gesetzblatt Teil II, Nr. 26 vom 18. Mai 1972 und zur Bekämpfung von Ordnungswidrigkeiten - OWG - GBl. Teil I, Nr. 3, S. 101, bestraft.

Sämtliche Gründungen müssen in frostfreier Tiefe erfolgen. Bei rolligem Baugrund, der weder mit schluffigen noch bindigen Anteilen durchsetzt ist, können geringere Gründungstiefen, und zwar von 100 cm unter Gelände an, zugelassen werden.

Alle erdberührten Bauteile sind gegen aufsteigende und seitlich angreifende Erdfeuchtigkeit zu sperren, sofern die Benutzbarkeit oder der Bestand der Bauteile durch Erdfeuchtigkeit gefährdet wird.

Sämtliche Hölzer müssen entsprechend den Bestimmungen vor der Verwendung vorbeugend gegen holzerstörende Pilze oder Insekten sachgemäß geschützt werden. Es sind für die jeweilige Nutzungsart geeignete und vom Deutschen Amt für Material- und Warenprüfung zugelassene Holzschutzmittel anzuwenden.

Die Schornsteine müssen innen Fugenglattstrich erhalten, die Außenflächen der Schornsteine sind innerhalb des Gebäudes bis zur Dachhaut zu putzen (Rapputz, Wandputz). Im Kellergeschoß ist Verfugung zugelassen.

Die Außenflächen der Schornsteinköpfe sind mit Mörtel der Mörtelgruppe III auszufugen. Auskragungen an der Schornsteinmündung sind nicht zulässig.

Der Abstand hölzerner Konstruktionsteile von der Außenkante der Schornsteine muß mindestens 6 cm betragen. Bei Schalung und Lattung genügt ein Abstand von 2 cm.

Der Zwischenraum von 6 cm ist bei Holzbalkendecken durch in Lehm- oder Mörtel gelegte Dachziegelschichten oder Schamottplatten im Verband oder mit Ziegelsplittbeton dicht auszufüllen.

Die Schornsteinmündung ist mit einer mindestens 8 cm dicken Betonschicht mit Zusatz von Dichtungsmitteln und 5 % Neigung nach der Außenkante unfallsicher abzudecken.

Bei nachträglichem Einbau von Schornsteinen sind sie als selbstständiger Bauteil mit allseitig eigenen Wangen ohne Verband mit dem bestehenden Mauerwerk auszuführen. Die Anschlüsse an das Mauerwerk sind zu vermörteln. Die erforderliche Aussteifung oder Verankerung muß gegeben sein oder vorgesehen werden.

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 Gemeindeflächen, die Flächennutzung 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: 2025



## Stadtplan



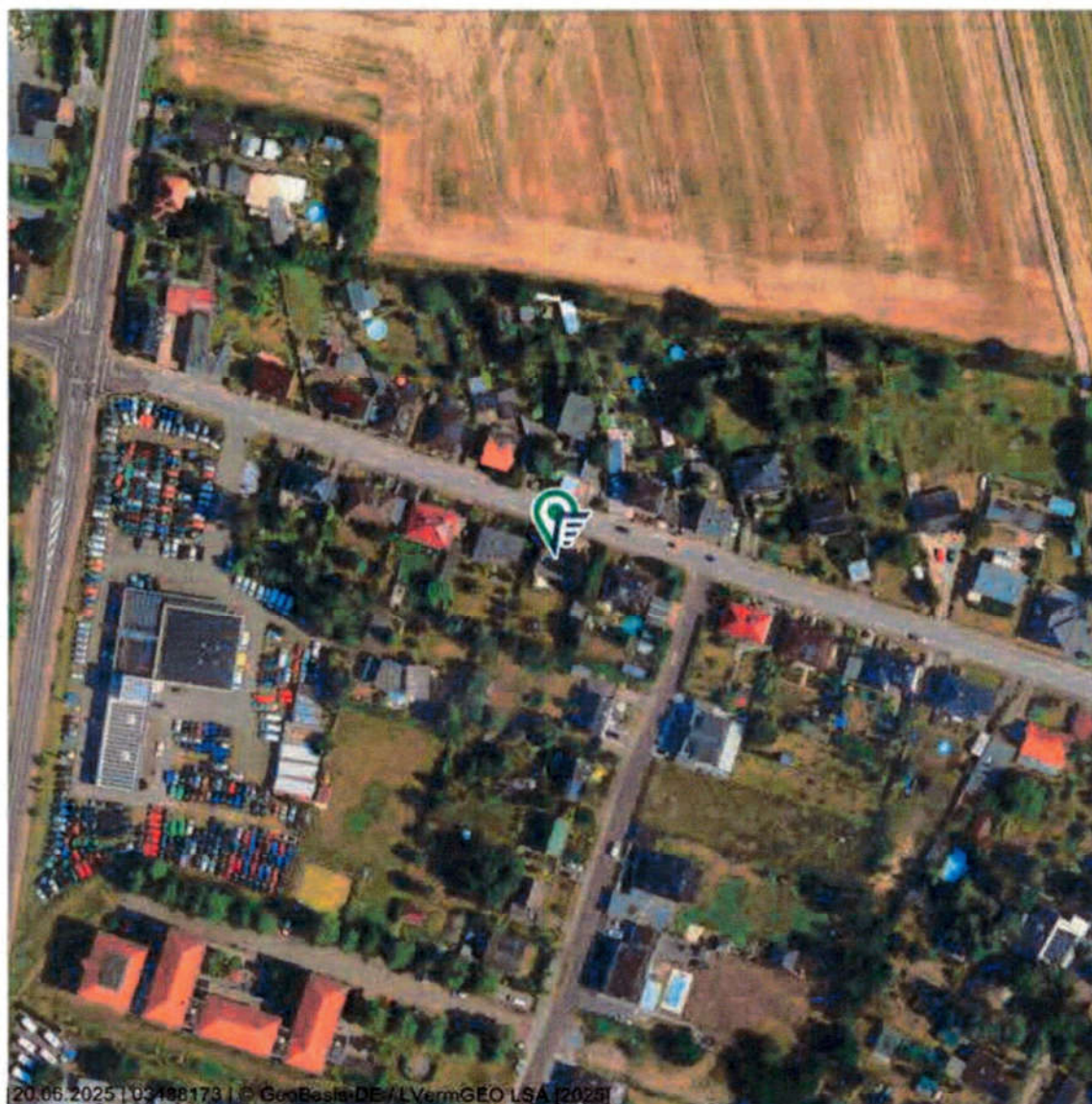
### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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 Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

## Luftbild



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



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

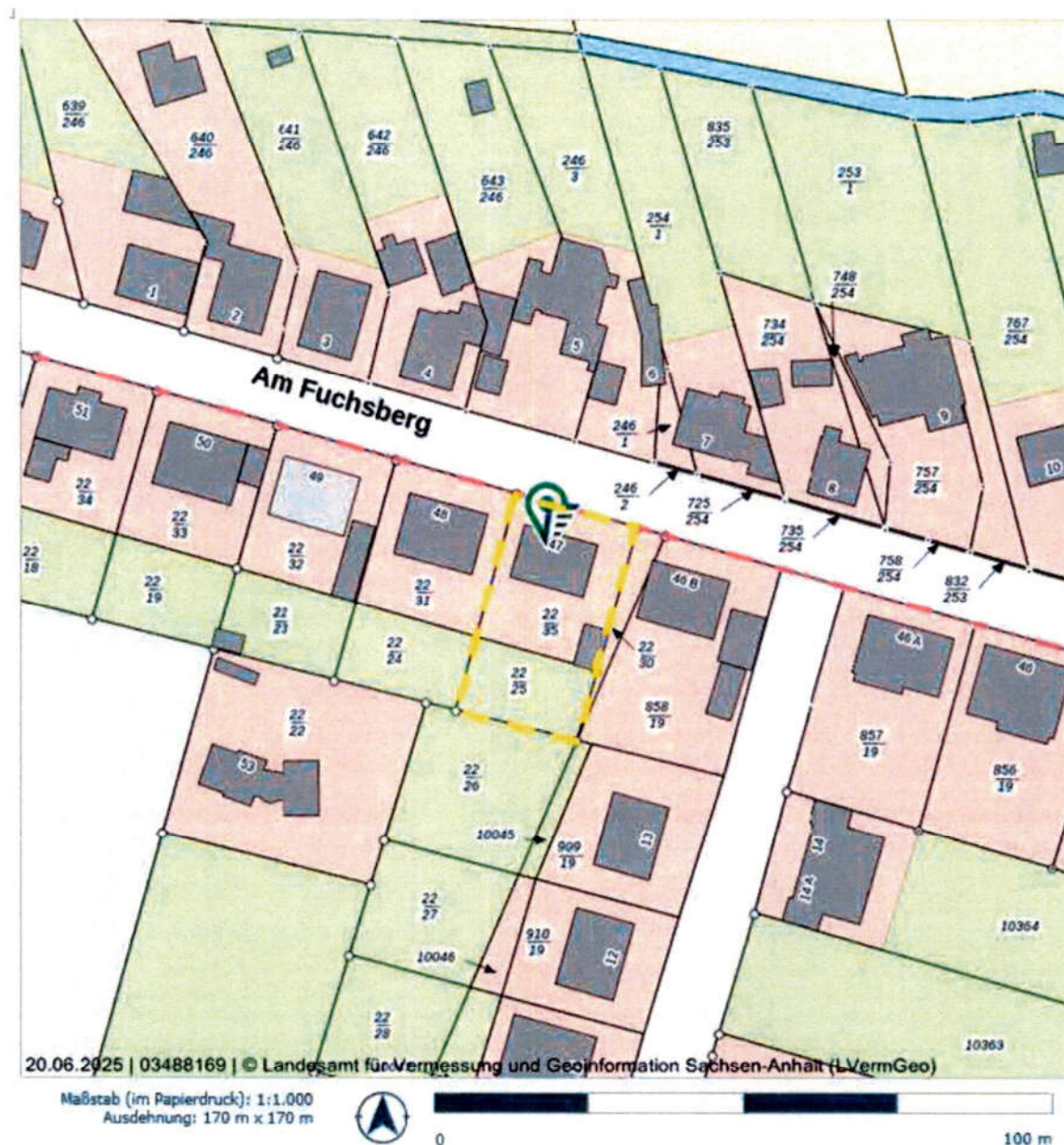
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das 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)



## Flurkarte



### Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

### Datenquelle

ALKIS®- Liegenschaftskarte Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) Stand: Juni 2025

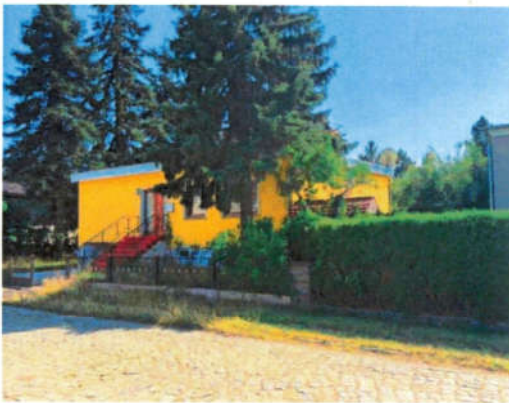
## Fotodokumentation



Nord-Ansicht



Nordost-Ansicht



Nordwest-Ansicht



Eingang



KG/Zufahrt Garage



Umgebung