

Gutachten

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

für das mit einem Lagergebäude bebaute Grundstück
Dorfstraße (Altenklitsche) 42
39307 Klitsche
eingetragen im Grundbuch von Klitsche, Blatt 623
Auftrags-Nr. 260008

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 37/23
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 wäre theoretisch ein Risikoabschlag von 10 % zu berücksichtigen, der hier jedoch aufgrund des Negativergebnisses obsolet ist.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes wurde zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 ermittelt mit:

0 (Null) 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.....	13
6.1	Objektart	13
6.2	Baubeschreibung	13
6.3	Grundrisse / Konzeption	14
6.4	Ausstattung	14
6.5	Energieeffizienz	14
6.6	Zustand	14
6.7	Flächenangaben	15
6.8	Beurteilung	15
7	Wertermittlung.....	16
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
7.2	Bodenwert.....	17
7.2.1	Herleitung der Wertansätze	17
7.2.2	Bodenwertermittlung	17
7.3	Ertragswert	18
7.3.1	Herleitung der Wertansätze	18
7.3.2	Ertragswertermittlung	20
7.4	Verkehrswert (Marktwert).....	21
8	Plausibilisierung.....	21
9	Literaturverzeichnis	22
10	Anlagen	23

1 Übersicht

Allgemeines

Stichtag der Wertermittlung	18.12.2025
Qualitätsstichtag	18.12.2025
Erstellungsdatum	13.03.2026
Ausfertigungen - Anzahl	3 Stück

Objektdaten

Adresse	Dorfstraße (Altenklitsche) 42 39307 Klitsche
Objektart	Lagergebäude
Nutzung	Lager (Annahme)
Nutzfläche	ca. 165 m ²
Baujahr / Sanierung	vermutlich um 1900 / k. A.
Gesamtnutzungsdauer GND	40 Jahre

Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	942 m ²
Wert je Quadratmeter	5,00 €/m ²
Bodenwert (gerundet)	4.710 €

Ertragswertdaten

marktübliche, nachhaltige Miete	1,50 €/m ² NF
Jahresrohertrag	2.970 €
Bewirtschaftungskosten	1.225 €
Jahresreinertrag	1.745 €
Liegenschaftszinssatz	7,0 %
Ertragswert, vorläufig (gerundet)	14.650 €

Ergebnisse

Verkehrswert (gerundet)	0 (Null) €
Wert je Quadratmeter Nutzfläche	0 (Null) €/m ²
Wertbeeinfl. Umstände (Freilegung, Instandsetzung, öffentliche Last; gerundet)	25.307 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objekt

Objektart: Lagergebäude
Adresse: Dorfstraße (Altenklitsche) 42, 93907 Klitsche

Grundbuchangaben

Bestandsverzeichnis:

Blatt-Nr.: 623
Amtsgericht / Grundbuch von: Burg / Klitsche
Gemarkung / Flur: Klitsche / 8
Flurstücks-Nr.: 10012
Fläche: 942 m²

2.2 Angaben zum Auftrag

Auftrag

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Burg vom 27.10.2025. 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
An 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?

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bestehen.

Grundstücksbezogene Versicherungen sind nicht bekannt.

2.4 Angaben zum Gutachten

Besichtigung

Eine Ortsbesichtigung fand am 18.12.2025 statt.

Besichtigungsteilnehmer: (Ersteller)

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

Wertermittlungstichtag: 18.12.2025

Qualitätsstichtag: 18.12.2025

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 20.12.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 03.11.2025
- schriftliche Auskunft aus der Bauakte vom 18.11.2025 und 30.01.2026
- schriftliche Auskunft zu Baulasten vom 05.11.2025
- schriftliche Auskunft zu Altlasten vom 04.11.2025
- schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz vom 04.11.2025
- schriftliche Auskunft zum Planungsrecht vom 28.11.2025
- schriftliche Auskunft über Erschließungs- und Beitragssituation vom 28.11.2025

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
- Grundstücksmarktbericht 2025 Sachsen-Anhalt
- diverse aktuelle Immobilienmarktberichte
- Veröffentlichungen zu Kaufkraft- und Umsatzkennziffern 2025, GfK
- Demographiebericht 07.11.2025, Bertelsmann Stiftung
- Zukunftsatlas 2025, 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 Ortschaft Klitsche ist Teil der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow (rd. 6.570 Einwohner, Stand 12/2024) im Nordosten des Landkreises Jerichower Land im Bundesland Sachsen-Anhalt. Die Ortschaft besteht aus den Ortsteilen Altenklitsche sowie Neuenklitsche. Das Ortsgebiet ist ländlich strukturiert und durch großflächige Agrarflächen sowie Waldgebiete geprägt.

Entfernungen und überregionale Verkehrsanbindung

Klitsche liegt ca. 14 km südöstlich der Stadt Jerichow (Luftlinie). Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich ca. 60 km (Luftlinie) in südwestlicher Richtung.

Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die nördlich verlaufende B 188, die östlich verlaufende B 102, die südlich verlaufende B 1 und die westlich verlaufende B 107 (Entfernung jeweils ca. 10 km Luftlinie). Ein Anschluss zur nächstgelegenen Autobahn BAB 14 besteht nach ca. 50 km in westlicher Richtung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Genthin. Es besteht Anbindung an den regionalen Bahnverkehr u.a. nach Magdeburg und Berlin. In Klitsche bestehen Regionalbusverbindungen in umliegende Städte und Gemeinden.

Strukturdaten

wirtschaftliche Situation

Kaufkraftindex: 92,8 (BRD=100), Zentralitätsindex: 76,5

Arbeitslosenquote

7,3 % (Land 7,7 %, Bund 6,2 %; 10/2025)

Demografie

Landkreis Jerichower Land über die letzten 5 Jahre: negativ (0,0 %, Land -1,3 %; Stand 2023)
Prognose 2020 bis 2040: negativ (-12,9 %, Land -12,3 %)

Zukunftsfähigkeit

hohe Zukunftsrisiken (Landkreis Jerichower Land Platz 382 von 400)

Quellen:

GfK 2025, Bertelsmann-Stiftung, Prognos Zukunftsatlas 2025, BA 10/2025

3.2 Mikrostandort

Beschreibung der Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Altenklitsche. Altenklitsche weist eine ruhige, dörfliche Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie landwirtschaftlichen Betrieben auf. Die Dorfstraße verläuft als innerörtliche Verbindungsstraße mit überwiegend ländlicher Wohnbebauung in offener Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser, teils landwirtschaftlich genutzte Anwesen). Das Straßenbild ist durch großzügige Grundstücke, Vorgärten und Nebengebäude geprägt.

Beschreibung des Umfeldes

Die Nachbarbebauung wird durch freistehende Einfamilienhäuser bzw. zu Höfen gruppierte Anwesen geprägt.

Infrastruktur

Der Bahnhof Genthin ist ca. 12 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Für den Individualverkehr besteht Anbindung durch die in ca. 12 km in südwestlicher Richtung verlaufende B 107. Im Umfeld stehen straßenbegleitend Frestellplätze in begrenzter Anzahl zur Verfügung.

In Klitsche sind keine Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs vorhanden. Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen sind in den umliegenden Gemeinden bzw. in den nächst größeren Städten Jerichow und Genthin vorhanden.

Immissionen

Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen feststellbar.

3.3 Beurteilung

Der Standort Klitsche ist auf Grund seiner demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie seines Naherholungs- und Freizeitwertes als mäßig zu beurteilen. Es handelt sich um eine einfache, dörfliche Lage. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 10 km zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

4 Immobilienmarkt

Kaufpreise

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses wurden für die zu bewertende Objektart keine Daten veröffentlicht. Nachstehende Angaben werden lediglich zur Orientierung ausgewiesen.

Von HypZert werden folgende Flächenfaktoren angegeben (bundesweit, Regionen mit Bodenwert unter 50 EUR/m²):

Werkstatt- und Handwerksimmobilien: Min. / Max.: 200 EUR/m² NF / 1.200 EUR/m² NF
Schwerpunkt: 400 bis 800 EUR/m² NF

Fabrikgelände: Min. / Max.: 100 EUR/m² NF / 700 EUR/m² NF
Schwerpunkt: 100 bis 500 EUR/m² NF

Von HypZert werden folgende Ertragsfaktoren angegeben (bundesweit, Regionen mit Bodenwert unter 50 EUR/m²):

Werkstatt- und Handwerksimmobilien: Min. / Max.: 9,5 / 16,5
Schwerpunkt: 11,0 bis 14,5

Fabrikgelände: Min. / Max.: 4,5 / 13,0
Schwerpunkt: 6,0 bis 11,5

Angebotspreise Lager/Gewerbe (Umkreis 30 km, 2 Angebote)
Ø 203 EUR/m² NF (92 und 315 EUR/m² NF)

Mieten

Für die zu bewertende Objektart konnten keine regionalen Marktdaten zu Mieten recherchiert werden. Nachstehende Angaben werden lediglich zur Orientierung ausgewiesen.

Marktmieten Hallen

(IVD, vergleichbare Standorte im südlich angrenzenden Bundesland Thüringen):

einfacher Nutzwert: 1,00 bis 1,50 EUR/m² NF
mittlerer Nutzwert: 0,50 bis 2,00 EUR/m² NF
guter Nutzwert: 2,00 bis 2,70 EUR/m² NF

Von HypZert werden für folgende marktübliche Mieten angegeben (bundesweit, Regionen mit Bodenwert unter 50 EUR/m²):

Werkstatt- und Handwerksimmobilien: Min. / Max.: 2,00 €/m² NF / 6,00 €/m² NF
Schwerpunkt: 3,00 bis 4,50 €/m² NF

Fabrikgelände: Min. / Max.: 1,50 €/m² NF / 4,50 €/m² NF
Schwerpunkt: 2,00 bis 3,50 €/m² NF

Von HypZert werden für Standardhallen folgende marktüblichen Mieten angegeben (bundesweit, Bodenwert bis 10 EUR/m²): 1,25 bis 2,50 €/m² NF

Angebotsmieten Lager/Gewerbe (Umkreis 30 km, 4 Angebote)
Ø 2,80 EUR/m² NF (Spanne 2,50 bis 2,90 EUR/m² NF)

Quellen:

HypZert Studie Bewertung von Industrieimmobilien 2023, IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien, eigene Recherchen

5 Grundstück

5.1 Beschreibung

Größe/Abmessung:	942 m ² ; 37 m (Straßenfront) x 30 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: Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines hochwassergefährdeten Gebietes.
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:	Lagergebäude
Nutzung:	Abstellmöglichkeit

5.2 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.11.2025 befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen. Das Grundstück ist 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 20.12.2023.

lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 37/23); eingetragen am 20.12.2023.

Beurteilung

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

5.3.2 Grundbuch Abt. III

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

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

5.3.3 Miet- und Pachtverhältnisse

Es sind keine Miet- und Pachtverhältnisse bekannt.

5.3.4 öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.11.2025 ist das Grundstück nicht belastet.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.11.2025 besteht für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.11.2025 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Für die Gemarkung liegt zudem keine Satzung vor. Das Grundstück liegt im Innenbereich. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist demnach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen sind nicht bekannt. Es wurde keine Baugenehmigung vorgelegt. In der Bauakte liegen auch keine Unterlagen vor. Es wird von der Legalität der aufstehenden Bebauung ausgegangen.

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.11.2025 bestehen gegenüber dem Eigentümer offene Forderungen von 306,66 € aus sonstigen Gebühren. Dieser Betrag kommt in der Wertermittlung als öffentliche Last zum Abzug.

Straßenausbaumaßnahmen sind von Seiten der Stadt Jerichow nach aktuellem Stand nicht geplant.

5.3.5 privatrechtliche Situation

sonstige Rechte und Lasten

Sonstige Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

5.4 Beurteilung

Das Grundstück ist für die Nutzung normal geeignet und unterdurchschnittlich ausgenutzt.

Wertbeeinflussende Rechte und Lasten sind nicht vorhanden.

6 Gebäude

6.1 Objektart

Hinweis:

Nach amtlicher Auskunft (Quellen: Landkreis Jerichower Land - Kreis- und Stadtarchiv, E-Mail vom 18.11.2025 sowie Landkreis Jerichower Land - Fachbereich Bau, Untere Bauaufsichtsbehörde, schriftliche Auskunft vom 30.01.2026; s. Anlage) sind für das Bewertungsobjekt keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Die nachstehenden Angaben basieren auf den vor Ort gewonnen Eindrücken, resultierend aus der Außenbesichtigung.

Objektart:	Lagergebäude
Bauweise:	Massivbauweise (Mauerwerk)
Geschosse:	vermutlich eingeschossig
Baujahr:	vermutlich um 1900
Sanierung:	vermutlich bislang keine Sanierungsmaßnahmen

6.2 Baubeschreibung

Dach:	Tonziegeleindeckung (bauzeitlich)
Fassade:	Sichtmauerwerk, Putz
Fenster/Außentüren:	keine Fenster, zwei Tore, eine Tür (vermutlich Kunststoff), eine Holztür

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. Im Rahmen der Bewertung wird von einem nicht beheizbaren Objekt (Kalthalle) ausgegangen.

Außenanlagen

nicht befestigte Flächen, Grünflächen, Einfriedung

Die Außenanlagen waren tlw. verwildert bzw. waren diverse Ablagerungen (Kühlschrank, alte Autos) ersichtlich. Die Kosten für die Beräumung bzw. Freilegung des Grundstücks werden grob überschlägig auf insgesamt rd. 5.000 EUR geschätzt.

6.3 Grundrisse / Konzeption

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

Es wird ein objektarttypischer Grundriss mit insgesamt einfacher Konzeption (ggf. durchgehende Lagerfläche bzw. max. 1 bis 3 abgetrennte Lagerbereiche mit jeweils eigenem Zugang) unterstellt.

6.4 Ausstattung

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

Es wird eine objektart- und nutzungstypische sowie insgesamt einfachste, bauzeitliche Ausstattung, bei einem der Nutzung entsprechend einfachsten Umfang unterstellt.

6.5 Energieeffizienz

keine Angaben, ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

6.6 Zustand

Sanierungsmaßnahmen

Zu ggf. durchgeführten Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen lagen keine Angaben vor.

Nach den vor Ort vorgefundenen äußerlichen Gegebenheiten wird für die Bewertung von einem unsanierten Zustand ausgegangen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt schlecht. Ein Teil des Gebäudes ist bereits abgerissen.

Nach Instandsetzung wird von einem für einfache Lagerzwecke noch durchschnittlichen Zustand ausgegangen.

Mängel / Schäden / Restbaukosten

Die Kosten zur Instandsetzung des Gebäudes und den Rückbau / die Entsorgung des bereits abgebrochenen Gebäudeteils wurden grob überschlägig kalkuliert und mit 20.000 EUR angesetzt. Es handelt sich hierbei um grob überschlägig ermittelte Kosten, vorbehaltlich einer genauen Feststellung des erforderlichen Umfangs und einer genauen Kostenermittlung in Abhängigkeit von der Art und Weise der Maßnahmen. Die Maßnahmen dienen nur zur Erhaltung der angesetzten Restnutzungsdauer.

Die notwendigen Maßnahmen zur Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungs- und ggf. Restfertigstellungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets als Abschlag in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes gemäßen Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

6.7 Flächenangaben

Angaben zu Nutzflächen bzw. Grundrisse mit Flächenangaben lagen nicht vor. Eine genaue Ermittlung der Nutzfläche ist somit nicht möglich.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde mittels der im Geoportal Sachsen-Anhalt (Online-Messfunktion) abgegriffenen Grundfläche ermittelt und anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Die Nutzfläche wurde über einen objektarttypischen Ausbaufaktor (Verhältnis von Nutzfläche zu BGF) überschlägig geschätzt. Hierbei werden in der einschlägigen Literatur Verhältniszahlen von 0,9 bis 0,95 angegeben. Aufgrund der Objektspezifik (insb. Bauweise) wird der Wertermittlung ein Verhältnis von 0,94 zu Grunde gelegt.

Brutto-Grundfläche (BGF): ca. 175 m²
(ohne bereits tlw. abgerissenen Gebäudeteil, Annahme nur eingeschossig)

Nutzfläche (NF): ca. 165 m²
(175 m² BGF x 0,94 = 164,50 m²)

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

6.8 Beurteilung

Bei dem Objekt handelt es sich vermutlich um ein ca. 1900 errichtetes Lagergebäude.

Nach dem von außen gewonnenem Eindruck ist der Zustand des Gebäudes insgesamt schlecht. Im Rahmen der Bewertung wird von einer einfachen Konzeption und einem einfachen, bauzeitlichen Ausstattungsstandard ausgegangen. Für das Gebäude wird insgesamt ein schlechter Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt. Für die Beräumung bzw. die Freilegung des Grundstücks, notwendige Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude und den Rückbau / die Entsorgung des bereits abgebrochenen Gebäudeteils kommen insgesamt 25.000 EUR zum Abzug.

7 Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks 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 mehrerer dieser Verfahren anzuwenden.

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

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

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

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

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Renditeobjekt handelt, ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert 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.

5,00 EUR/m², Stichtag 01.01.2024

baureifes Land, Dorfgebiet, beitragsfrei, 1- bis 2-geschossig, 1.000 m² Grundstücksfläche

Wertansatz

Mit Blick auf die zu beobachtende Seitwärtsbewegung der Bodenpreisentwicklung ist eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

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

7.2.2 Bodenwertermittlung

942 m² x 5,00 €/m² = **4.710 €**

7.3 Ertragswert

7.3.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Basis der Ertragswertermittlung ist der Jahresrohertrag, von dem die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Der so ermittelte Jahresreinertrag wird unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert.

Nutzfläche / Nutzwert

Basis der Ertragswertermittlung ist die NF (s. Pkt. 6.7).

Der Nutzwert wird als einfach beurteilt.

Nutzung / Ertrag

Nach den vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten steht das Gebäude augenscheinlich leer.

Mietansatz

Unter Berücksichtigung des einfachen Nutzwertes wird die Marktmiete im untersten Bereich der marktüblichen Mietspanne (s. Pkt. 4) angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Es wurden 4,30 EUR/m² Nutzfläche angesetzt.

Verwaltungskosten umfassen alle Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Objektes anfallen. Als Jahresbetrag wurden 367,00 EUR (vermutlich eine Einheit) angesetzt.

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Objektspezifika auf 5,0 % geschätzt.

Nicht umlagefähige Betriebskosten sind gemäß § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten umlegbar sind.

Liegenschaftszinssatz

Die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die zu bewertende Nutzungsart keine Auswertungen veröffentlicht. Nachstehende Angaben werden lediglich zur Orientierung ausgewiesen.

Der IVD gibt den aktuellen Liegenschaftszins für Lager- und Produktionshallen mit einer mittleren Spanne von 4,5 bis 8,5 % an.

Von HypZert (Studie Bewertung von Industrieimmobilien 2023) werden folgende Liegenschaftszinssätze angegeben (bundesweit, Regionen mit Bodenwert unter 50 EUR/m²):

Werkstatt- und Handwerksimmobilien:	Min. / Max.: 4,1 % / 7,5 % Schwerpunkt: 4,9 bis 6,8 %
Fabrikgelände (RND 30 Jahre):	Min. / Max.: 5,7 % / 16,0 % Schwerpunkt: 6,9 bis 13,0 %

Der Liegenschaftszinssatz wurde unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften, der Nutzungsart, der Ertragssituation, des immobilienbezogenen Risikos, der regionalen Marktlage und marktüblicher Renditen im oberen Bereich der o.g. Spannen angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird unter Berücksichtigung der relevanten Parameter (Alter, Ausstattung, Modernisierungs- und Sanierungsgrad, Bau- und Unterhaltungszustand, Nutzung) nach Instandsetzung mit 10 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die Beräumung bzw. die Freilegung des Grundstücks, notwendige Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude und den Rückbau / die Entsorgung des bereits abgebrochenen Gebäudeteils kommen insgesamt 25.000 EUR zum Abzug.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger ist der Faktor, mit dem der Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) multipliziert wird. Mathematisch entspricht er einem Rentenbarwertfaktor bei einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise. Die Parameter des Vervielfältigers sind der Liegenschaftszinssatz und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Ermittlung des Vervielfältigers:	
Liegenschaftszinssatz	7,0 %
wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND	10 Jahre
Vervielfältiger	7,0236

7.3.2 Ertragswertermittlung

Monatsrohertrag:	165 m ²	x	1,50 €/m ²	=	247,50 €
Jahresrohertrag:	247,50 €	x	12 Monate	=	2.970,00 €
abzgl. Verwaltung	367 €	x	1 GE	=	367,00 €
abzgl. Instandhaltung	4,30 €	x	165 m ²	=	709,50 €
abzgl. Mietausfallwagnis	5,0 %	von JRohE		=	148,50 €
Jahresreinertrag				=	1.745,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	7,00 %	von	4.710,00 €	=	329,70 €
Gebäudereinertrag					1.415,30 €
Kapitalisierungsfaktor bei	7,00 %	10 Jahre RND	7,0236		9.940,50 €
Gebäudeertragswert					9.940,50 €
zzgl. Bodenwert					4.710,00 €
Ertragswert vorläufig					14.650,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Beräumung/Freilegung Grundstück, Instandsetzung Gebäude, Rückbau / Entsor- gung bereits abgebrochener Gebäudeteil)					-25.000,00 €
öffentliche Last					-306,66 €
Ertragswert					-10.656,16 €
Ertragswert gerundet					0 ,-- €

7.4 Verkehrswert (Marktwert)

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um Renditeobjekt handelt, ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten.

Es erfolgte keine Innenbesichtigung, zudem lagen keine Bauunterlagen vor. Es wäre daher theoretisch ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % auf den Ertragswert (vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) zu berücksichtigen und vom Ertragswert (nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale) abzuziehen, der hier jedoch aufgrund des Negativergebnisses obsolet ist.

Es kommen öffentliche Lasten zum Abzug.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Lagergebäude bebaute Grundstück in Klitsche wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 ermittelt mit rd.

0 (Null) EUR

8 Plausibilisierung

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) von rd. 14.650 EUR bzw. 4,9-faches der Jahresmiete ohne Berücksichtigung der Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale liegt unter Berücksichtigung der Objektspezifik (insgesamt schlechter Bau- und Unterhaltungszustand, einfachste/bauzeitliche Ausstattung) nach eigenen Erfahrungen im üblichen Rahmen für vergleichbare Objekte in ähnlichen Lagen.

Alternativ wäre eine Liquidation des Objektes möglich, jedoch übersteigen die zu erwartenden Freilegungskosten des Grundstücks den ermittelten Bodenwert für das baureife Grundstück, womit sich auch der Liquidationswert mit 0 (Null) EUR ergeben würde.

Abbruchkosten (Quelle: HypZert GmbH; Berechnungstool Rückbaukosten):

$175 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 125 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} = 21.875 \text{ EUR}$

zzgl. Rückbaukosten bereits abgerissener Gebäudeteil ca. 5.000 EUR



Weimar, den 13.03.2026

Dipl.-Ing. Steffen Klahn

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

9 Literaturverzeichnis

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

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

10 Anlagen

Grundbuchauszug
Auskunft aus der Bauakte
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Auskunft aus dem Altlastenkataster
Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis
Auskunft zum Planungsrecht und zu Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Übersichtskarte
Stadtplan
Luftbild
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Fotodokumentation

Grundbuchauszug



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

Beglaubigt am 20.12.2023
Pichler



Burg Klitsche 623 · Letzte Änderung 20.12.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 20.12.2023 · Seite 1 von 10

Amtsgericht

Burg

Grundbuch

von

Klitsche

Blatt 623

Burg Klitsche 623 · Letzte Änderung 20.12.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 20.12.2023 · Seite 2 von 10

Grundbuchamt Burg		Grundbuch von Klitsche			Blatt 623	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Wirtschaftsart und Lage	Größe			
		Gemarkung	Flur	Flurstück		ha	a	m²	
1	2	a			b	c			4
1	-	Klitsche	8	10012	Wohnbaufläche Dorfstraße (Altenklitsche) 42		9	42	

Burg Klitsche 623 · Letzte Änderung 20.12.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 20.12.2023 · Seite 3 von 10

1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Klitsche Blatt 307 hierher übertragen am 17.07.2015.		

Burg Klitsche 623 · Letzte Änderung 20.12.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 20.12.2023 · Seite 4 von 10

Grundbuchamt		Burg	Grundbuch von	Klitsche	Blatt	623	Erste Abteilung	Einlegebogen
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung					
1	2	3	4					
1		1	Aufgrund Auflassung vom 13.01.2015 eingetragen am 17.07.2015.					
2	Anstelle von 1:	1	Aufgrund Erbschein vom 27.07.2017 (Amtsgericht Burg, 62 VI 476/17) eingetragen am 22.08.2017.					

Burg Klitsche 623 - Letzte Änderung 20.12.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 20.12.2023 - Seite 5 von 10

1 K

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Burg Klitsche 623 · Letzte Änderung 20.12.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 20.12.2023 · Seite 6 von 10

Grundbuchamt		Burg	Grundbuch von	Klitsche	Blatt	623	Zweite Abteilung	Eingegeben
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen						
1	2	3						
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 37/23); eingetragen am 20.12.2023.						

Burg Klitsche 623 · Letzte Änderung 20.12.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 20.12.2023 · Seite 7 von 10

1 R

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7

Burg Klitsche 623 · Letzte Änderung 20.12.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 20.12.2023 · Seite 8 von 10

Auskunft aus der Bauakte

Von:	Archiv@lkjl.de
Gesendet:	Dienstag, 18. November 2025 13:48
An:	Info KR-Wert
Betreff:	Fehlmeldung Bauunterlagen zum Grundstück Dorfstraße 42 in Altenklitsche

AZ.: 47 22 02-2-2025.092

Sehr geehrte ,

bezüglich Ihrer Anfrage zu Bauunterlagen zum Grundstück Dorfstraße 42 in Altenklitsche teile ich Ihnen mit, dass keine Bauunterlagen im Kreis- und Stadtarchiv Landkreis Jerichower Land archiviert worden sind.

Sie können sich für mögliche Bauunterlagen noch an die Einheitsgemeinde Jerichow wenden. Die Bauunterlagen, die nach 1990 entstanden sind, befinden sich im Bauamt des LK Jerichower Land (Sekretariat).

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Landkreis Jerichower Land
Sachbearbeiter SG Archiv
Hauptamt/ SG Archiv/Poststelle
Kapellenstraße 30, 39288 Burg

Tel.: 03921 949-
E-Mail: Archiv@lkjl.de
Internet: www.lkjl.de

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
Zimmer-Nr.: 230
Telefon: 03921 949
Telefax: 03921 949
E-Mail: bau@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

Ihr Zeichen

Datum

30. Januar 2026

Aktenzeichen: 63 14-2026-00137
Maßnahme: Auskunft - Akteneinsicht
Lage: **Gemeinde:**
Jerichow, Stadt
Jerichow, Stadt Altenklitsche 42

Eingangsdatum: 29. Januar 2026

Gemarkung: **Flur:** **Flurstück:**
Klitsche 8 10012

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das v.g. Grundstück liegt dem Fachbereich Bau des Landkreises keine Bauakte vor.

Gegebenfalls erhalten Sie die gewünschte Auskunft im Kreis- und Stadtarchiv Burg unter folgender Besucheranschrift:

Landkreis Jerichower Land, Kapellenstraße 30, 39288 Burg (Tel.-Nr. 03921 949-4795
archiv@lkjl.de)

Für die Bearbeitung der Anfrage 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
39288 Burg
Bahnhofstraße 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 3270 0011 0071 16
BIC: MAGL3333
Steuernummer: 103144/50026

Homepage:
www.lkj.de
E-Mail:
post@lkjl.de
besonderes elektronisches Behördenpostfach (beBPost)
Landkreis Jerichower Land

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:
Postanschrift: Postfach 11 31, 39281 Burg
Zimmer-Nr.: 267
Telefon: 03921 949-4
Telefax: 03921 949-1
E-Mail: bau@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: Ihr Zeichen:

Datum:
5. November 2025

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Aktenzeichen: 63 16-2025-02169 Ort: Jerichow, Stadt Straße: Dorfstraße (Altenklitsche) Haus-Nr.: 42

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist hier am 3. November 2025 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
Klitsche	8	10012	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

Ort und Postanschrift:
39288 Burg
Bahnhofstraße 5
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Außenstelle:
39307 Gertrich
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-3
Telefax: 03921 949-9000

Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE20 8105 3272 0511 0071 16 0
BIC: NOLADE21MCG
Steuernummer: 103/544/50005

Homepage:
www.lkjl.de
E-Mail:
post@lkjl.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: Gamm, Brandenburger Straße 100 Zimmer-Nr.: Telefon: 03921 949- Telefax: 03921 949- E-Mail: Wasserbehoerde@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 3. November 2025	Ihr Zeichen:	Datum 4. November 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: 74-05-2025-72649		Eingangsdatum: 3. November 2025
Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster		
Ort:		
Lage:	Gemeinde: Jerichow, Stadt	Gemarkung: Klitsche
	Flur: 8	Flurstück: 10012
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.		
<u>Kostenentscheidung</u>		
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		
Sitz und Postanschrift: 35058 Burg Bismarckstraße 9 Telefon: 03921 949-0 Telefax: 03921 949-9000	Außenstelle: 39307 Gerthin Brandenburger Str. 100 Telefon: 03921 949-0 Telefax: 03921 949-9000	Bankverbindung: Sparkasse Magdeburg IBAN: DE20 8105 2272 0511 0071 15 BIC: NOLADE21MDD Steuernummer: 10314450005
Homepage: www.lklj.de E-Mail: post@lklj.de E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur		

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.:
Telefon: 03921 949-
Telefax: 03921 949-
E-Mail: bau@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
03.11.2025

Ihr Zeichen

Datum
4. November 2025

Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Aktenzeichen: 63 42-2025-02159 **Ort:** Jerichow, Stadt **Straße:** Dorfstraße 42
(Altenklitsche)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist hier am 3. November 2025 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Kein Denkmal	Denkmal	Ausweisungsart
Klitsche	8	10012	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

Sitz und Postanschrift:
39289 Burg
Brandenburger Str. 9
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Außenstelle:
39307 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-8000

Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE23 8105 3272 0511 0071 16
BIC: NOLADE21MAG
Steuernummer: 103/144/50095

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

Auskunft zum Planungsrecht und zu Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen

Stadt Jerichow Die Bürgermeisterin



Stadt Jerichow, Karl-Liebknecht-Straße 10, 39319 Jerichow

KR Immobilienbewertung GmbH
Hegelstraße 1
99423 Weimar

Ortsteile: Bretlin - Annenhof - Kleinstenitz - Klein-Mangelndorf - Groß-Mangelndorf - Jerichow - Klitschke - Steinitz - Mangelndorf - Klein-Mangelndorf - Kade - Belcke - Neubuchholz - Kader-Schleuse - Karow - Altenklitsche - Neuenklitsche - Nielebock - Seedorf - Redekin - Schartecke - Neuredekin - Roßdorf - Schlagenthin - Kuxwinkel - Großaukow - Krimaukow - Hohenbellin - Altbellin - Havemark - Blockdamm - Zabakuck - Gussow

Amt: Bauamt
Auskunft erteilt:
Zimmer:
Telefon: 03 93 43 / 9 27 18
E-Mail:

Az.: 05/2025/11/gr - 21312

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
03.11.2025

Unser Zeichen
gr

Datum
28.11.2025

**Grundstück in der Gemarkung Klitsche, Flur 8, Flurstück 10012
39307 Klitsche, (Altenklitsche) Dorfstraße 42**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage zum o.g. Grundstück möchte ich Ihnen mitteilen, dass unsererseits derzeitige offene Forderungen in Höhe von 306,66 € aus sonstigen Gebühren gegenüber dem Eigentümer, für das o.g. Grundstück bestehen.

Das genannte Grundstück befindet sich im Innenbereich des Dorfgebietes.
Es liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch liegt eine Satzung für diese Gemarkung vor.

Nach aktuellem Stand sind von Seiten der Stadt Jerichow zudem keine Straßenausbaumaßnahmen geplant, die das genannte Grundstück betreffen würden.
Es handelt sich hierbei auch weder um ein Sanierungs- noch um ein Entwicklungsgebiet.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Ortschaften:
Bretlin - Dersin - Jerichow -
Kade - Karow - Klitsche -
Nielebock - Redekin - Roßdorf -
Schlagenthin - Wulkow -
Zabakuck

Sitz:
39319 Jerichow
Karl-Liebknecht-Straße 10
Tel.: 039343 927 - 0
Fax: 039343 927 - 30

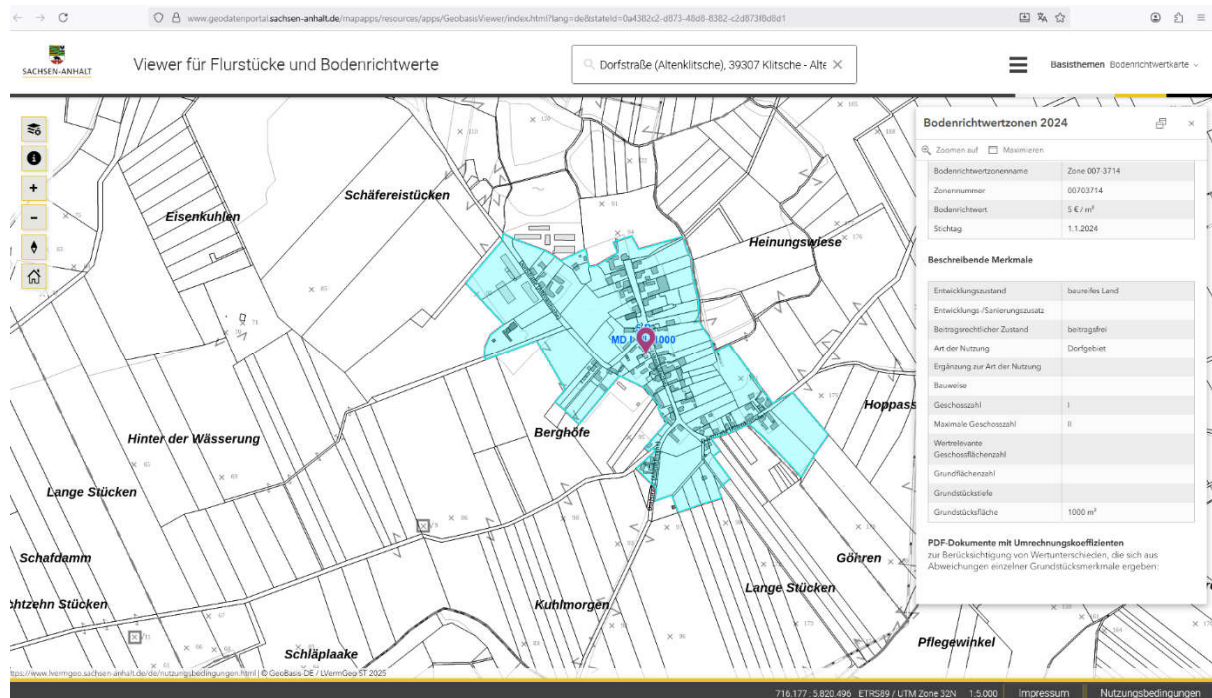
Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE 51 8105 3272 0711 0037 77
BIC: NOLADE 21 MDG

Öffnungszeiten:
Mo, Di, Do, Fr 9 – 12 Uhr
Di 13 – 18 Uhr
Mi nach Vereinbarung
Do 13 – 15 Uhr

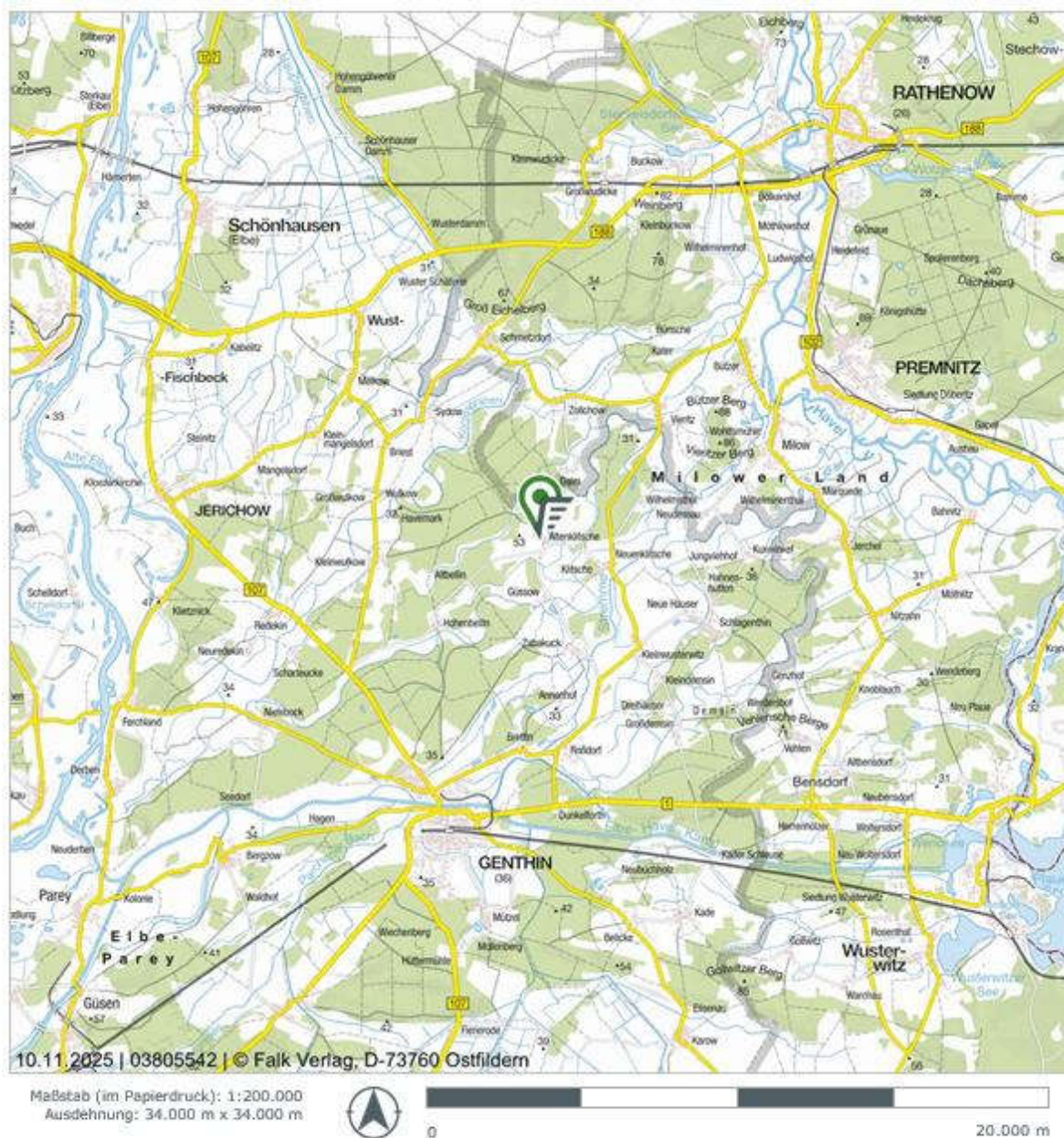
E-Mail: post@stadt-jerichow.de

Bitte beachten: E-Mail-Adresse gilt nicht für Einlegung von Rechtsmitteln und/oder sonstige Fristen!

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



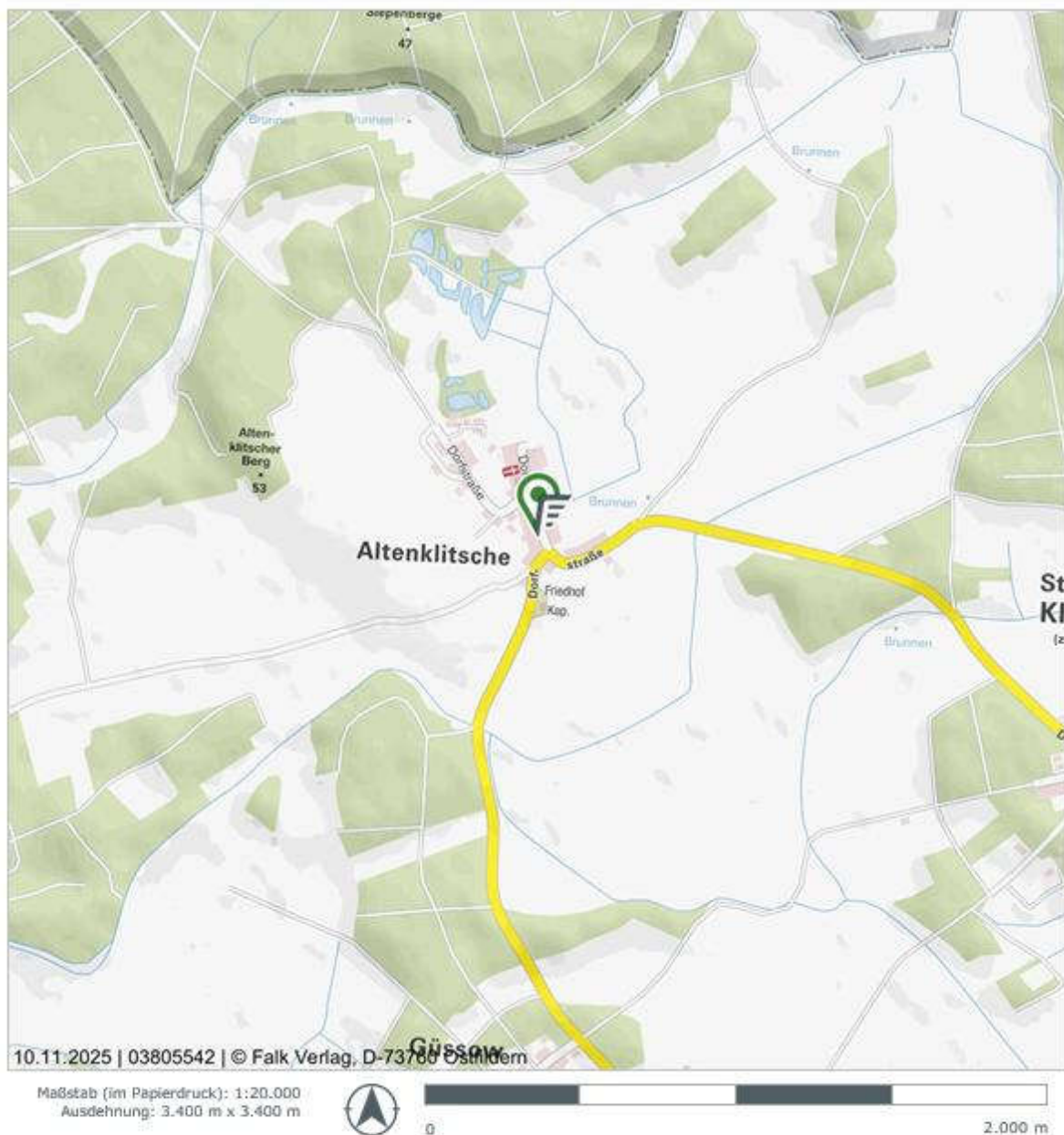
Übersichtskarte



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 Gemeindegrenzen, 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



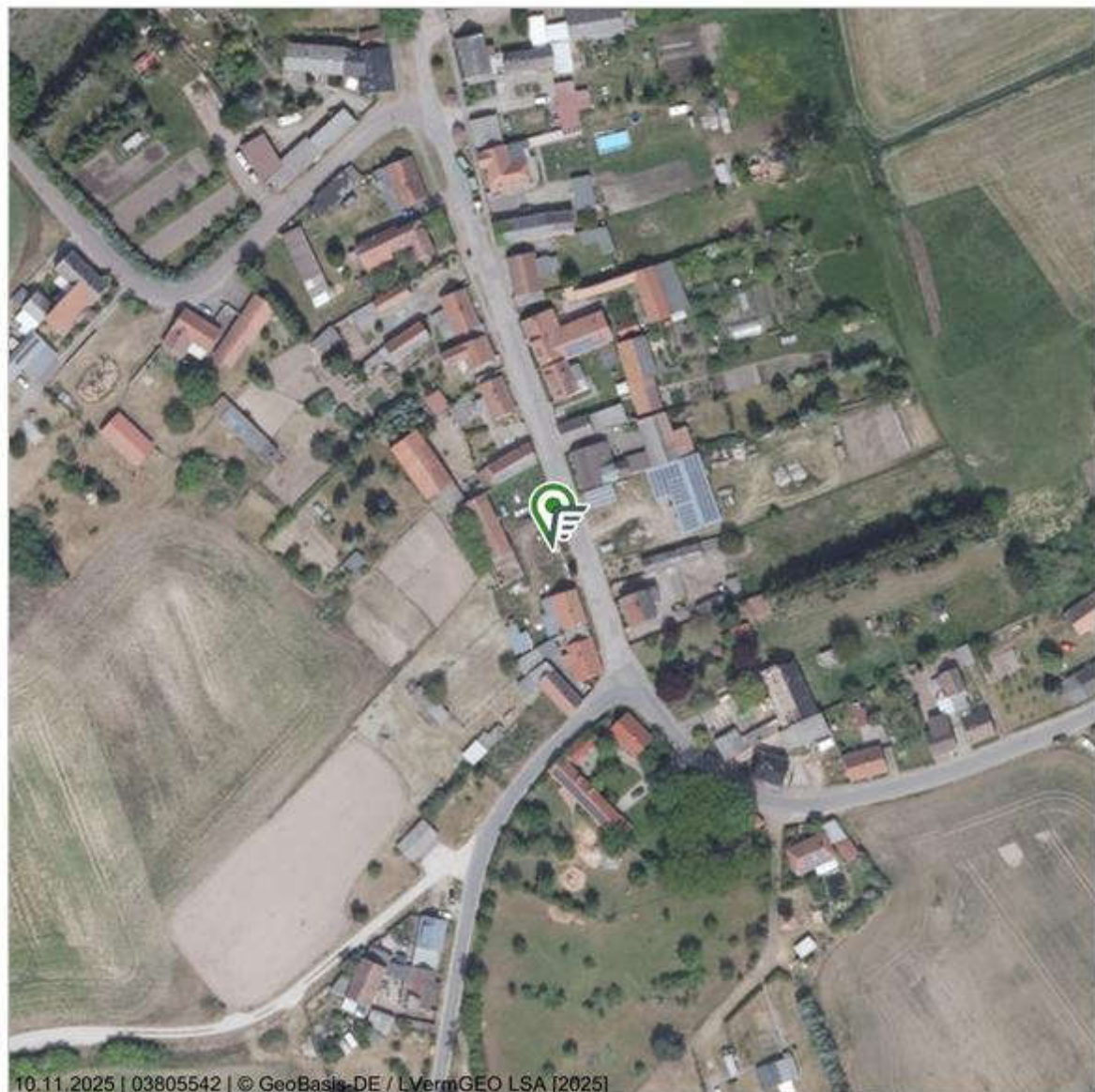
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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



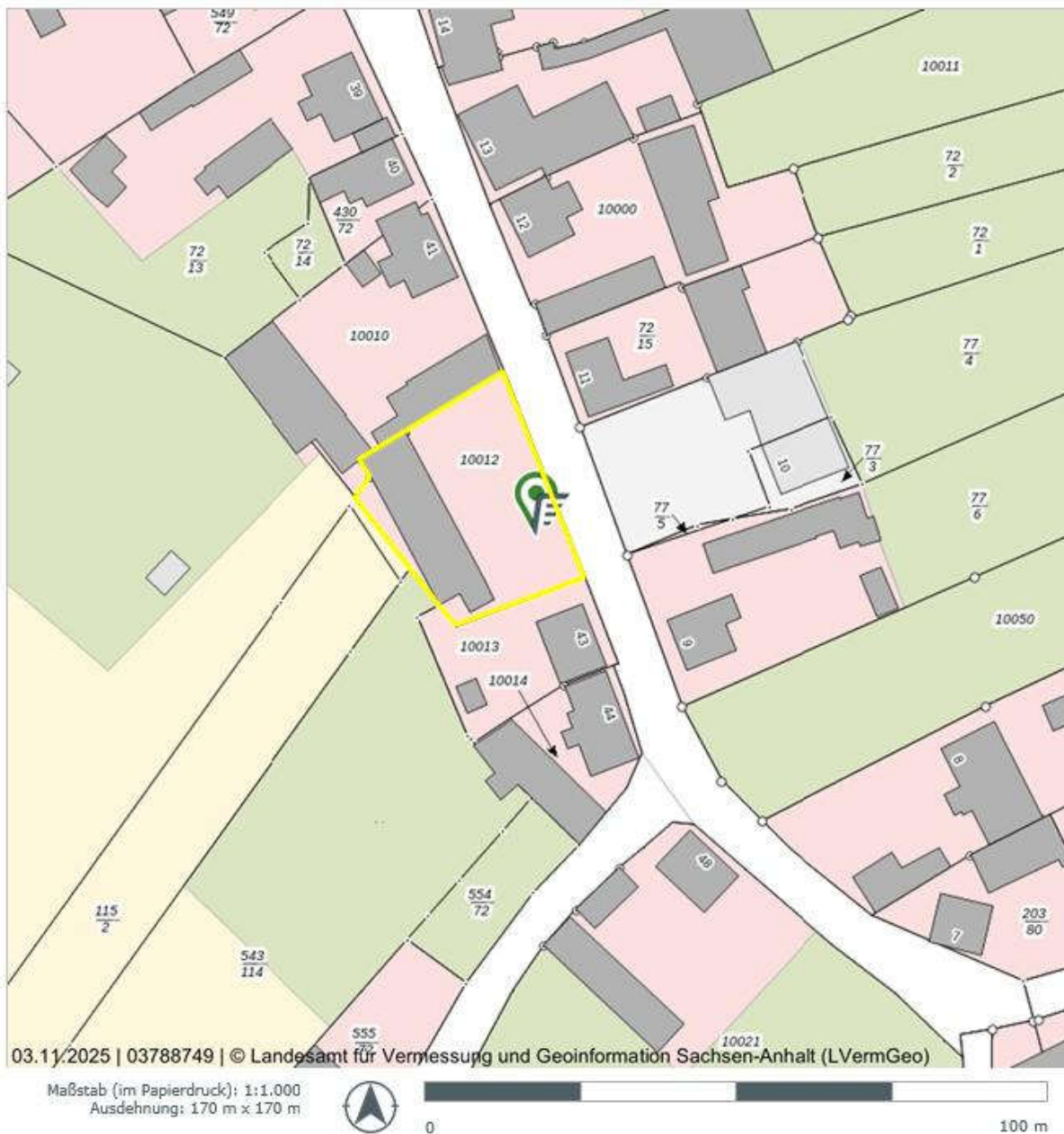
Orthophoto/Luftbild in Farbe

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)

Auszug aus der Liegenschaftskarte



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 Flurstücksnr.

Datenquelle

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

Fotodokumentation



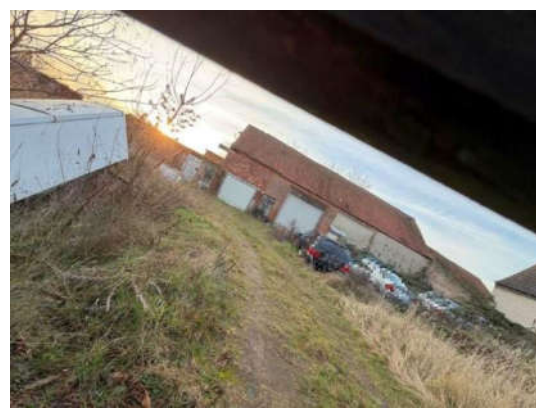
Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Nordost-Ansicht



Ost-Ansicht



Südwest-Ansicht



Südost-Ansicht