



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

Mitglied im Verband der Bausach-
verständigen des Landes Sachsen-Anhalt
e. V.

Telefon: 039207/ 80739
Internet: www.mueller-svb.de
Email: info@mueller-svb.de

Amtsgericht Burg
Postfach 1334

39283 Burg

Geschäftszeichen: 32 K 68/24

Datum: 31.07.2025
Az.: 051/2024

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das unbebaute Grundstück mit kleingärtnerischen Nutzung
in

39175 Gommern OT Wahlitz, Magdeburger Straße



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 28.04.2025 ermittelt mit rd.

8.600,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.3	Privatrechtliche Situation.....	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.4.2	Bauplanungsrecht	9
2.4.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.6	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	10
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
3.1	Grundstücksdaten	11
3.2	Wertermittlung.....	11
3.3	Verkehrswert.....	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	15
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	16
5	Verzeichnis der Anlagen	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, mit kleingärtnerischen Nutzung
Objektadresse:	Magdeburger Straße / 39175 Wahlitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wahlitz, Blatt 738, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Wahlitz, Flur 3, Flurstück 20/80, Fläche 3421 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Burg soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	28.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung:	28.04.2025 Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht informiert.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer, ein Vorstandsmitglied des Pächters (Kleingartenverein), der Nutzungsberechtigte der Parzelle 25 und die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug. Von den Eigentümern wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug.

Vom Pächter wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt:

- 2 Nutzungsverträge für die Parzellen
- Lageplan der Kleingartenanlage
- Finanzierungsordnung

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch.
- von der Unteren Bodenschutzbehörde schriftliche Auskunft zu Altlasten;
- von der Naturschutzbehörde Auskunft zu naturschutzrechtlichen Belangen;
- von der Baubehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen;
- von der Gemeinde planungsrechtliche und beitragsrechtliche Auskunft;
- Straßenkarte und Ortsplan über das Sprengnetter Marktdaten-Portal.

Des Weiteren wurden von der Sachverständigen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- aktuelle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Land Sachsen-Anhalt zu ortsüblichen Pachtzinsen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

a) ob **Miet- bzw. Pachtverhältnisse** bestehen

Für das Bewertungsgrundstück Flurstück 20/80 in der Flur 3 der Gemarkung Wahlitz besteht ein Pachtvertrag mit einem Kleingartenverein. Dieser hat wiederum Nutzungsverträge für die Parzellen des Bewertungsgrundstücks (siehe Anlage 8 und Pkt. 2.6) abgeschlossen.

b) ob ein **Gewerbebetrieb** geführt wird (Art und Inhaber)

Beim Ortstermin wurde soweit ersichtlich kein Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde in den besichtigten Bereichen der Gebäude (ein massiv errichtetes Gartenhaus in der Parzelle 25) augenscheinlich nicht festgestellt. Dieser kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

d) ob **baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen lt. Auskunft der Baubehörde keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Es bestehen jedoch naturschutzrechtliche Belange. Auf den Kleingartenparzellen 22 und 23 befindet sich eine Streuobstwiese, diese ist gemäß §22 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Gartenhaus der Parzelle 25

Das Gartenhaus der Parzelle 25 konnte besichtigt werden. Die Verwendung von Innenfotos im Gutachten wurde durch den Nutzungsberechtigten **nicht** gestattet.

Das Gartenhaus wurde von dem jetzigen Nutzungsberechtigten ca. 1987 in massiver Bauweise errichtet. Es ist Eigentum des Nutzungsberechtigten und gehört somit als Scheinbestandteil i.S. des § 95 Abs. 1 BGB in dieser Wertermittlung nicht zum Bewertungsumfang.

Gemäß Nutzungsvertrag vom 01.10.1986 sind bei der Rückgabe des Kleingartens zwischen dem jetzigen Nutzungsberechtigten sowie dem nachfolgenden Nutzungsberechtigten Festlegungen über die Vergütung der Baulichkeiten zu treffen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Landkreis Jerichower Land
Ort und Einwohnerzahl:	Gommern (ca. 10.000 Einwohner)* OT und Ortschaft Wahlitz (ca. 1.000 Einwohner)*

*Quelle: www.gommern.de

Wahlitz liegt 14 km vom Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg, 25 km von der Kreisstadt Burg und 5 km vom Grundzentrum der Region und Sitz der Einheitsgemeinde Gommern entfernt.

In Wahlitz ist ein Kindergarten vorhanden. Grund- und Sekundarschule, ein Gymnasium, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind in Gommern zu finden.

Im Ortskern befinden sich restaurierte Drei- und Vierseitenhöfe sowie die romanische Dorfkirche. Die weitere Bebauung ist vor allem durch individuelle Wohnnutzungen geprägt.

Verkehrstechnisch ist die Ortschaft per Bahn und Straße gut zu erreichen. Die Bundesstraße B 184 durchquert den Ort. Die Bahnlinie Magdeburg-Gommern-Zerbst-Dessau führt direkt östlich der Ortslage vorbei und hat einen Haltepunkt in Wahlitz. Die ÖPNV-Anbindung ist durch eine Buslinie des Marego-Verbundes gesichert.

Erholungssuchende finden in Wahlitz, das sich harmonisch in die Natur einfügt, eine Vielzahl von Freizeitangeboten. Besonders der Reitsport und die Wanderungen durch die Elbauenlandschaft ziehen viele Besucher an und bieten einen hohen Erholungswert.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Burg (ca. 25 km entfernt)
Gommern (ca. 5 km entfernt)
Schönebeck (ca. 18 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Magdeburg-Zentrum (ca. 14 km entfernt)

Bundesstraßen:
das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der
B 184 Magdeburg-Dessau

Autobahnzufahrt:

BAB 2 Anschlussstelle Burg-Zentrum (ca. 34 km entfernt)

Bahnhof:

Wahlitz (ca. 1,2 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Ortsbereich von Wahlitz in einer historisch gewachsenen Wohnlage und ist Bestandteil einer Kleingartenanlage. Die weitere Nachbarschaft ist durch individuelle Wohnbebauungen geprägt.

Südlich des Bewertungsgrundstücks verläuft ein Wassergraben, die westliche Grundstücksgrenze wird durch die Bundesstraße B184 gebildet. Nördlich schließen sich Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung an. Westlich befinden sich weitere Grundstücke der Kleingartenanlage. Südlich befindet sich ein Wohngebiet.

Beeinträchtigungen:

zeitweise hohes Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B 184

Topografie:

grundsätzlich eben

2.1.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Mittlere Breite:

ca. 60 m

Mittlere Tiefe:

ca. 53 m

Grundstücksgröße:3.421 m²Bemerkungen:

rechteckiger Grundstückszuschnitt

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Bewertungsgrundstück wird aktuell über die Anliegerstraße Heilstättenweg und unbefestigte Wege innerhalb der Kleingartenanlage erschlossen.

	Die mögliche Erschließung über die Bundesstraße B 184 mit dem dort befindlichen Grundstückszugang an der B 184 wird nicht genutzt.
Straßenausbau:	<u>Heilstättenweg</u> voll ausgebaut, befestigt mit Bitumenbelag, Gehweg nicht vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (lt. Information des Pächters Kleingartenverein)	<p>Strom, Brunnen in den Kleingarten-Parzellen 22 und 25, Abwasserbeseitigung über Sammelgruben</p> <p>Die Brunnen sind von den Pächtern selbst gebohrt worden und dürfen nur zum Bewässern der Pflanzen benutzt werden. Brauch- und Trinkwasser wird in Kanistern mitgebracht.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauungen vorhanden (vgl. Anlage 3)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Landkreises nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)</p> <p>Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ersichtlich. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei unterstellt.</p> <p>Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.</p>

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.05.2024 vor. Hiernach besteht in den Abteilung II des Grundbuchs von Wahlitz, Blatt 738 folgende Eintragung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk vom 22.10.2024.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Informationen zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigenden) Rechten sind der Sachverständigen nicht mitgeteilt worden.</p> <p>Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p>

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulasten vom 28.04.2025 vor. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist im Online-Denkmalinformationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt nicht aufgeführt.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde lt. Auskunft der Gemeinde vom 22.04.2025 als **Grünfläche** ausgewiesen. (vgl. Anlage 7)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht kein Bebauungsplan. Lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB Außenbereich zu beurteilen.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Für das Gartenhaus standen keine Bauunterlagen zur Verfügung. Die Sachverständige unterstellt in dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen. Abweichungen hiervon sind zusätzlich zum Ergebnis der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks nicht vor. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Sonstige Flächen (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde vom 22.04.2025 hinsichtlich Erschließungsbeiträge nach BauGB beitragsfrei.

2.6 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil der Kleingartenanlage (vgl. Anlage 3, 4 und 8). Die Kleingartenanlage umfasst insgesamt 25 Parzellen, einen Parkplatz sowie einen Festplatz.

Das Bewertungsgrundstück ist lt. vorliegendem Pachtvertrag vom 15.11.1997 auf unbestimmte Zeit zur Nutzung als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) an den Kleingartenverein „ „ verpachtet.

Der vereinbarte Pachtzins beträgt 0,05 €/m² (0,09 DM/m²).

Die Grundstücksgröße lt. Pachtvertrag beträgt 3.100 m². Die Abweichung zur Größe im Grundbuch wird im Pachtvertrag mit örtlichen Grenzverschiebungen begründet. In dieser Wertermittlung wird die Grundstücksgröße 3.421 m² (Grundbuch) unterstellt. Ggf. muss eine Neuvermessung erfolgen. Abweichungen zum Ergebnis dieser Wertermittlung sind zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der Pachtvertrag kann entsprechend der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) gekündigt werden.

Das Bewertungsgrundstück umfasst einen Weg sowie 5 Kleingarten-Parzellen.

Für diese Parzellen bestehen Nutzungsverträge, die der Sachverständigen teilweise vorlagen.

Die Parzellen 24 und 25 werden kleingärtnerisch genutzt.

Für die Parzelle 24 mit einer Größe von 902 m² beträgt die Pachthöhe 0,06 €/m² (Vertrag vom 06.12.2008).

Für die Parzelle 25 mit einer Größe von 640 m² beträgt die Pacht 0,01 DM/m² bzw. 0,01 €/m² (Vertrag vom 01.10.1986).

Die verbleibende Grundstücksfläche von rd. 1.879 m² (Parzellen 22 und 23) wird in der Örtlichkeit als Streuobstwiese genutzt. Für diese Fläche lag kein Nutzungsvertrag vor. Die Streuobstwiese wird gemäß der Auskunft der Naturschutzbehörde des Landkreises als geschütztes Biotop eingestuft.

Gemäß der Auskunft eines Vorstandsmitgliedes des Pächters Kleingartenverein „ „ besteht regelmäßig ein hohe Nachfrage nach Kleingärten in der Anlage. Momentan steht nur eine Parzelle leer.

Als **nachhaltige Folgenutzung** wird für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Bauleitplanung der Gemeinde sowie des Pachtvertrages nach § 1 Bundeskleingartengesetz BKleingG sowie unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen am Standort die weitere Nutzung als Kleingarten nach § 1 Bundeskleingartengesetz BKleingG unterstellt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für unbebaute Grundstück mit kleingärtnerischen Nutzung in

39175 Gommern OT Wahlitz, Magdeburger Straße

zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wahlitz	738	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wahlitz	3	20/80	3.421 m ²

3.2 Wertermittlung

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der erzielbaren Pacht.

Im Wesentlichen handelt es sich somit um eine **Ertragswertberechnung**, die sich an den künftigen Einnahmen orientiert, die durch die Pacht erzielt werden können.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Kleingartenanlage nach § 1 Bundeskleingartengesetz BKleingG, für welches nach § 5 Bundeskleingartengesetz BKleingG Pachtbeschränkungen bestehen.

Demnach darf als Pacht (Entgelt für die Überlassung von Grund und Boden zur kleingärtnerischen Nutzung) höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.

Die jeweiligen Vertragsparteien können nach § 5 Abs. 2 BKleingG bei dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung des Pachtzinses für die Kleingartenanlage beantragen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat seit 2017 Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau erstattet.

Die Ergebnisse ab 2019 sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Gemeinde/ggf. nur Ortsteil (OT)	Stichtag Monat/Jahr	ortsüblicher Pachtzins in Euro/ha und Jahr
Wolmirstedt/ nur OT Farsleben	12/2019	250
Elbingerode	06/2020	240
Wernigerode	06/2020	330
Börde/ nur OT Welsleben	12/2020	640
Ilseburg	10/2021	340
Sülzetal/ nur OT Dodendorf	04/2022	620
Wanzleben-Börde/ nur OT Wanzleben	04/2022	700
Halberstadt	02/2024	530
Dessau/ Stadtgebiet	09/2024	320

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt Veröffentlichung vom 05.06.2025

So beträgt der ortsübliche Pachtzins in Wolmirstedt/ OT Farsleben, einer Gemeinde mit einer mit Wahlitz vergleichbaren Einwohnerzahl (rd. 900 Einwohner):

250 €/ha im Jahr, somit 0,025 €/m² im Jahr

Der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses beträgt somit **0,10 €/m² im Jahr** und wird der Bewertung zugrunde gelegt.

Damit ergibt sich eine jährliche Pacht in Höhe von
 $3.421 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ €/m}^2 = \underline{342,10 \text{ €}}$

Die Bodenwertverzinsung für das Bewertungsgrundstück wird in Höhe von 4 % zugrunde gelegt und orientiert sich an der Höhe von Erbbauzinsen für Erbbaurechte für Wohnbaugrundstücke (3-4 %) sowie für Wochenendhausgrundstücke (4-6 %).

Der Ertragswert ergibt sich aus der Formel:

$$\frac{\text{jährliche Pacht} \times 100}{\text{Bodenwertverzinsung}}$$

$$\frac{342,10 \text{ €} \times 100}{4} = \underline{\underline{8.552,50 \text{ € rd. } 8.600,00 \text{ €}}}$$

3.3 Verkehrswert

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das Ertragswertverfahren angewendet, da Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich am **Ertragswert** orientieren.

Der Ertragswert wurde in Höhe von **rd. 8.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Kleingärten genutzte Grundstück in

39175 Wahlitz, Magdeburger Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wahlitz	738	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wahlitz	3	20/80

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 mit rd.

8.600,00 €

in Worten: achttausendsechshundert Euro

geschätzt.

Plausibilisierung mittels Markdaten

Der Verkehrswert entspricht **rd. 2,51 €/m²** Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss hat im Juni 2025 folgende Erwerbsvorgänge für Dauerkleingärten veröffentlicht.

Dauerkleingärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		% vom nächstgelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2024	Jahr 2023	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Großstädte	7	9	423	653	9,96	4,73	5,9	4,3	-22,2	-35,2	+110,6
Großstadtrand	1	3	500	496	3,00	2,13	16,7	6,1	-66,7	+0,8	+40,8
Mittelzentren	14	8	894	691	2,32	2,50	5,1	5,4	+75,0	+29,4	-7,2
Grundzentren/Kleinstädte	28	15	1.265	596	2,16	1,60	11,5	6,6	+86,7	+112,2	+35,0
Dörfer	14	6	1.131	1.507	2,68	3,50	12,6	13,4	+133,3	-25,0	-23,4
Sachsen-Anhalt	64	41	910	596	2,61	2,13	6,8	6,0	+56,1	+52,7	+22,5
Anteil (%)	21,1	11,8									

Für den Regionstyp Dörfer wird für 14 Kauffälle ein mittlerer Kaufpreis in Höhe von 2,68 €/m² aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (Lage, Grundstücksgröße) ist der ermittelte Verkehrswert somit hinreichend gestützt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Colbitz, den 31. Juli 2025

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [6] Mainczyk/Nessler: Praktikerkommentar zum Bundeskleingartengesetz, Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, 11. Auflage 2015

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2025) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Liegenschaftsdarstellung mit Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Behördliche Auskünfte
- Anlage 8: Lageplan Kleingartenanlage (Quelle: Kreingartenverein " " "

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



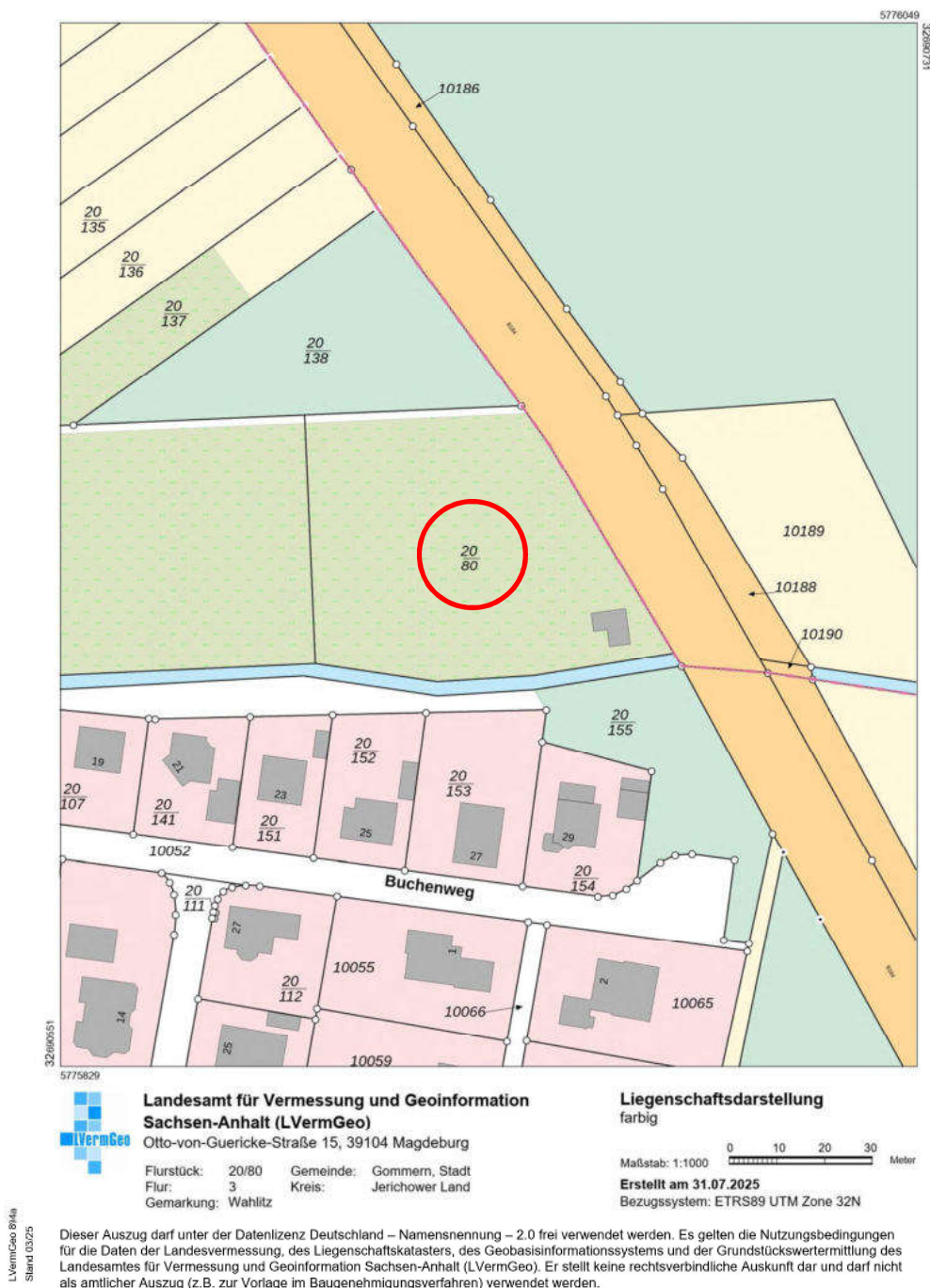
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

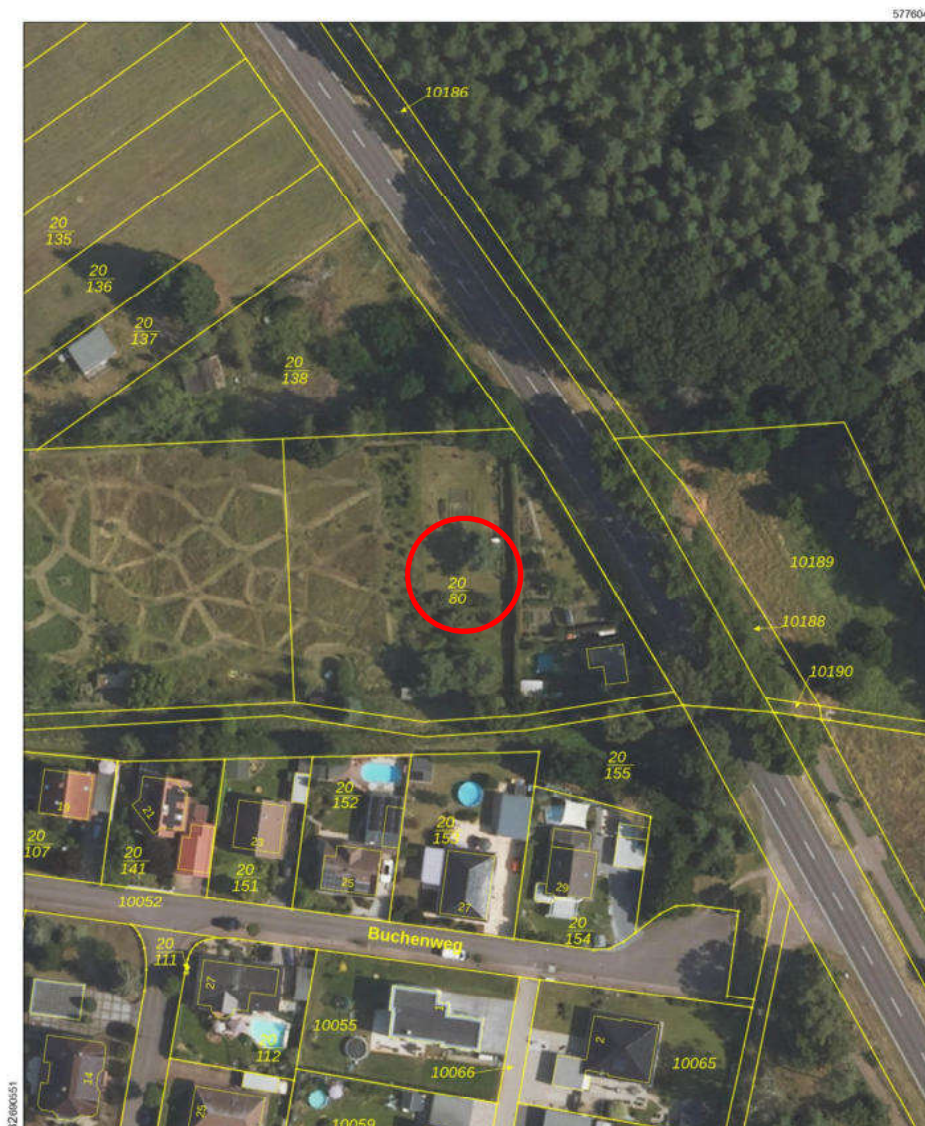


Anlage 4: Liegenschaftsdarstellung mit Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)**
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 20/80 Gemeinde: Gommern, Stadt
Flur: 3 Kreis: Jerichower Land
Gemarkung: Wahlitz

**Liegenschaftsdarstellung
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

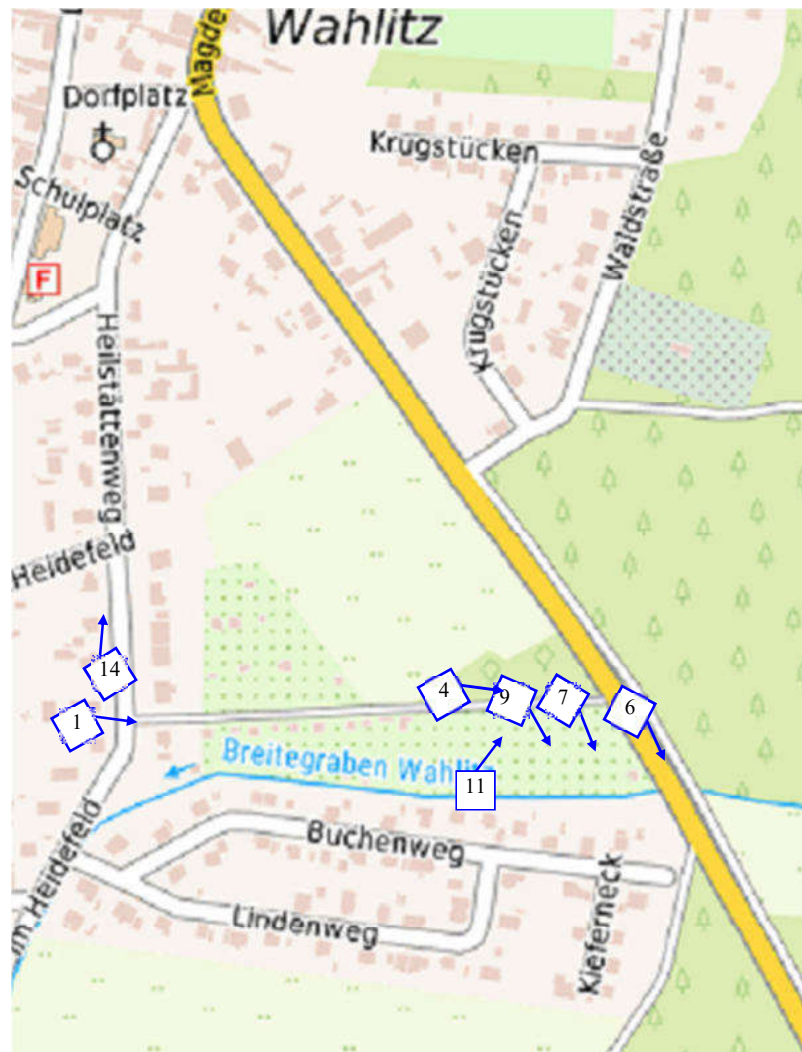
Erstellt am 28.04.2025
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

LVerGeo 8-Ha
Stand 03/25

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Zufahrt zur Kleingartenanlage von der Straße Heilstättenweg aus



Bild 2: Tor Kleingartensparte

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Kleingartensparte in östlicher Richtung



Bild 4: Bewertungsgrundstück im östlichen Bereich der Kleingartenanlage

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Tor an der östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks, dahinter verläuft die B 184



Bild 6: B 184 in südlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Parzelle 25 mit Kleingarten-Nutzungsvertrag



Bild 8: Parzelle 25 mit Kleingarten-Nutzungsvertrag

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Parzelle 24 mit Kleingarten-Nutzungsvertrag



Bild 10: Parzelle 24 mit Kleingarten-Nutzungsvertrag

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Bereich der Parzellen 22 und 23 (Bereich der Streuobstwiese)



Bild 12: Bereich der Parzellen 22 und 23 (Bereich der Streuobstwiese)

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 7

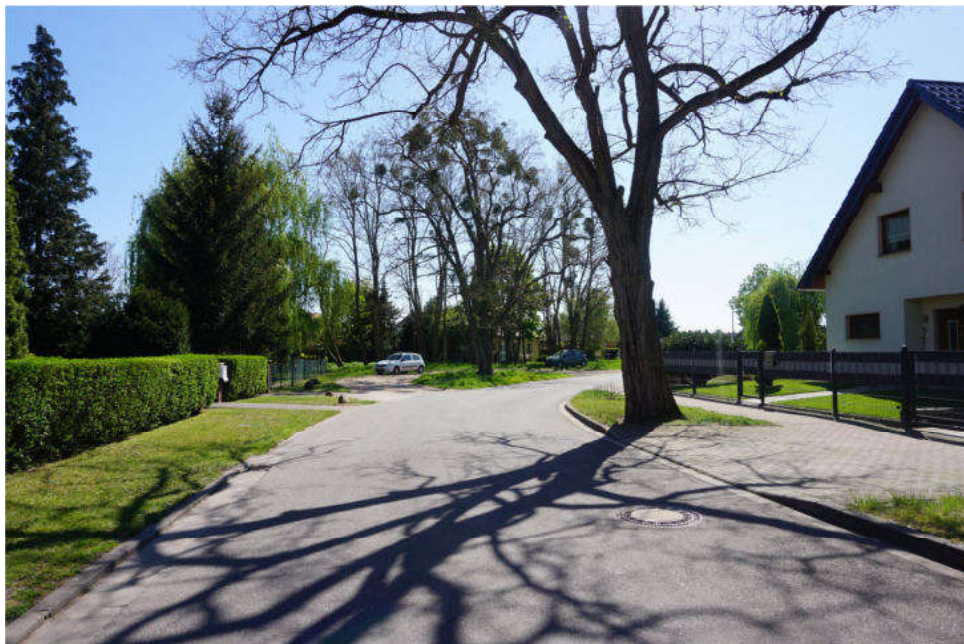


Bild 13: Nachbarschaft und Umfeld in der Straße Heilstättenweg in südlicher Richtung



Bild 14: Nachbarschaft und Umfeld in der Straße Heilstättenweg in nördlicher Richtung

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 1 von 6

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11.31

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Wasserbehörde
Auskunft erteilt: Herr März
Mein Zeichen: **75-05-2025-70980**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Zimmer-Nr.: 343
Telefon: 03921 949-7505
Telefax: 03921 949-9670
E-Mail: Wasserbehoerde@lkl.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
17. April 2025

Ihr Zeichen

Datum
22. April 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: 75-05-2025-70980

Eingangsdatum: 22. April 2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort:

Lage: Gemeinde:
Gommern, Stadt

Gemarkung:
Wahlitz

Flur: Flurstück:
3 20/80

Sehr geehrte Frau Müller,

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.

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

Sitz und Postanschrift:
39288 Burg
Bahnhofstraße 9
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-5000

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

Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE28 8105 3272 0511 0071 16
BIC: MAS221MDG
Steuer-Nummer: 103144/50006

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

Auskunft zu Altlasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 6

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft erteilt: Frau Sünder
Mein Zeichen: **63 16-2025-00781**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
Zimmer-Nr.: 268
Telefon: 03921 949-6318
Telefax: 03921 949-9003
E-Mail: bauf@ljl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen
32 K68/24

Datum

28. April 2025

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis**Aktenzeichen:** 63 16-2025-00781 **Ort:****Straße:**

Sehr geehrte Frau Müller,

Ihr Schreiben ist hier am 22. April 2025 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Archivbelastet	belastet	Baulastblattr.	Baulastart
Wahlitz	3	20/80	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

Sünder

Sitz und Postanschrift:
39286 Burg
Bahnhofstraße 9
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Außenstelle:
39307 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-0000

Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE20 8126 3272 0511 0071 16
BIC: NOLADE21MDS
Steuerkennung: 163/144/50005

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

Auskunft zu Baulasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 6

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft erteilt: Frau Sünder
Mein Zeichen: **63 16-2025-00781**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
Zimmer-Nr.: 268
Telefon: 03921 949-6316
Telefax: 03921 949-6663
E-Mail: bau@lkl.de
Öffnungszeiten für den p. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr

Datum
12. Mai 2025

Ihre Nachricht vom
Ihr Zeichen
32 K68/24

Aktenzeichen: 63 16-2025-00781
Maßnahme: Baulaustauskunft
Lage: **Gemeinde:**
Gommern, Stadt

Eingangsdatum: 22. April 2025

Gemarkung: **Flur:** **Flurstück:**
Wahlitz 3 20/80

Sehr geehrte Frau Müller,

zu dem o.g. Grundstück liegt uns keine Bauakte vor.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Laubstein

Sitz und Postanschrift:
39288 Burg
Brandenburger Str. 9
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-6000

A/Ressort:
39307 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-6000

Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE29 8105 0270 0011 0071 16
BIC: NOLAM331MAG
Steuernummer: 158/14/6000

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

Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 4 von 6

Sehr geehrte Frau Müller,

anbei die Antworten zu Ihren Fragen zu folgendem Grundstück:

Grundstück Gemarkung Wahlitz, Flur 3, Flurstück 20/80

Adresse: 39175 Gommern OT Wahlitz, Magdeburger Straße, Kleingartenanlage

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Grünfläche ausgewiesen.

Festsetzungen eines evtl. vorhandenen Bebauungsplans

Ein B-Plan liegt nicht vor.

Festsetzungen sonstiger Satzungen

Keine

Auskunft zum beitragsrechtlichen Zustand nach BauGB

Es gibt keine Beitragsforderungen nach BauGB.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Die Rechnungslegung erfolgt gesondert.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Gommern

Platz des Friedens 10

39245 Gommern

Tel.: 039200-7789-

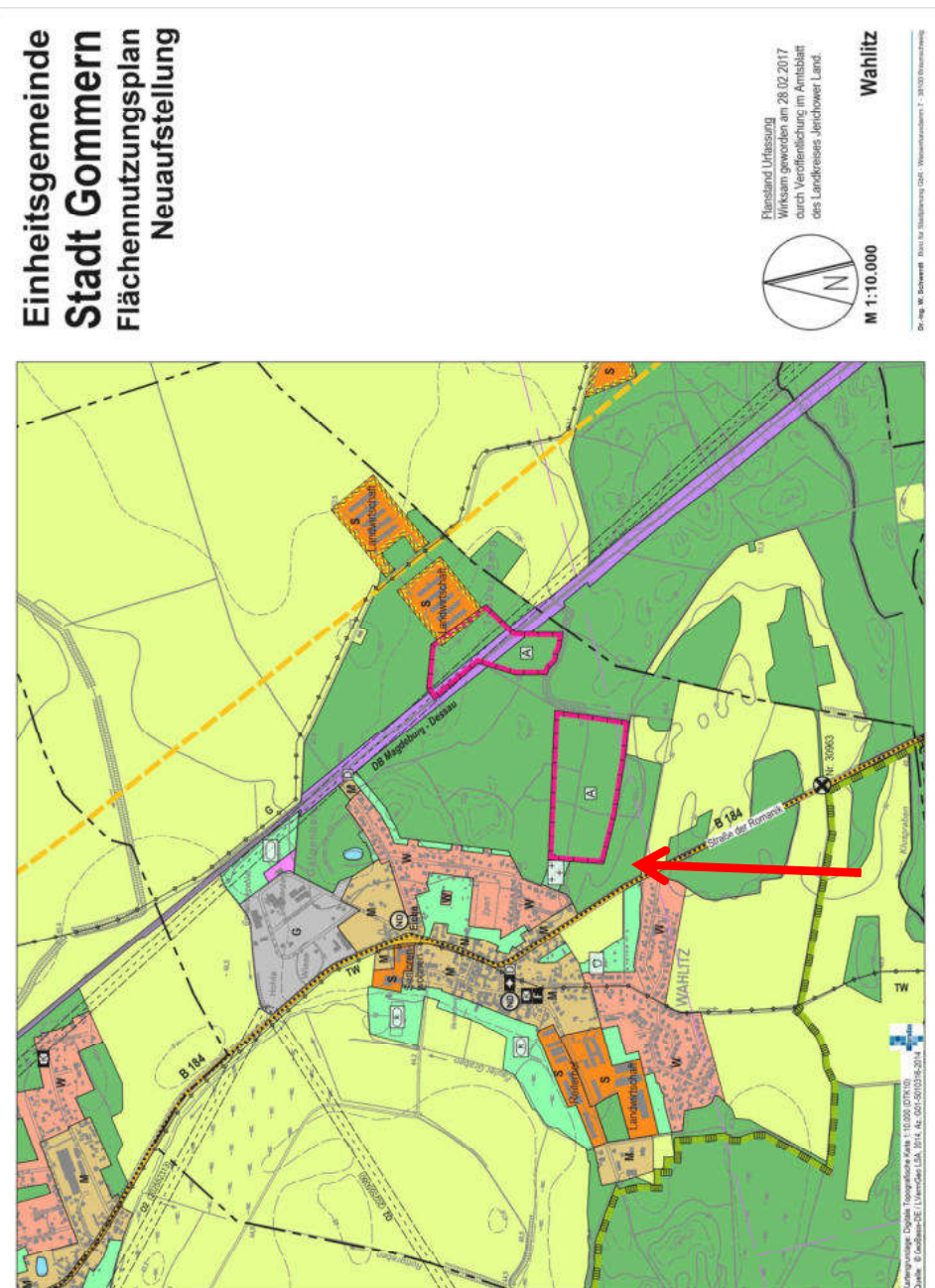
Fax: 039200-7789-99

Mail: _____@gommern.de

E-Mail Auskunft zum Bauplanungsrecht

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 5 von 6



Flächennutzungsplan Wahlitz mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 6 von 6

Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39381 Burg – Postfach 11 81

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Naturschutzbehörde
Auskunft erteilt: Herr Mosig
Mein Zeichen: 73-01-2025-71180
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 180
Zimmer-Nr.: 225
Telefon: 03921 - 949-7301
Telefax: 03921 949-8070
E-Mail: Naturschutz@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

16. Juni 2025

Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Sehr geehrte Frau Müller,

mit E-Mail vom 13. Mai 2025 baten Sie um eine Mitteilung, ob auf dem Flurstück 20/80 auf dem Flur 3 in der Gemarkung Wahlitz Belange des Naturschutzes vorhanden sind.

Nach einer Überprüfung des Grundstückes kann Ihnen mitgeteilt werden, dass sich im westlichen Bereich des o.g. Flurstückes nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde augenscheinlich eine Streuobstwiese befindet, welche gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist.


Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung des Biotops führen können verboten.

Bitte achten Sie also bei sämtlichen Maßnahmen auf dem Grundstück darauf, keine Biotope zu zerstören und sprechen Sie evtl. Maßnahmen im Zweifel mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land ab.

Bei Unsicherheiten oder Rückfragen stehe ich Ihnen gern unter der oben genannten Telefonnummer oder E-Mailadresse zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Fuhrmann

Sitz und Postfach:
39381 Burg
Eichendorfschloß
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-8000

Auskunftsstelle:
39377 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-8000

Berufsbezeichnung:
Sachverständigenbüro
USt-IdNr. DE2551033220531007418
Steuernummer: 503044/86108

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

Auskunft zu naturschutzrechtlichen Belangen

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 6 von 6

Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39381 Burg – Postfach 11 81

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Naturschutzbehörde
Auskunft erteilt: Herr Mosig
Mein Zeichen: 73-01-2025-71180
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 180
Zimmer-Nr.: 225
Telefon: 03921 - 949-7301
Telefax: 03921 949-8870
E-Mail: Naturschutz@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

16. Juni 2025

Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Sehr geehrte Frau Müller,

mit E-Mail vom 13. Mai 2025 baten Sie um eine Mitteilung, ob auf dem Flurstück 20/80 auf dem Flur 3 in der Gemarkung Wahlitz Belange des Naturschutzes vorhanden sind.

Nach einer Überprüfung des Grundstückes kann Ihnen mitgeteilt werden, dass sich im westlichen Bereich des o.g. Flurstückes nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde augenscheinlich eine Streuobstwiese befindet, welche gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist.


Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung des Biotops führen können verboten.

Bitte achten Sie also bei sämtlichen Maßnahmen auf dem Grundstück darauf, keine Biotope zu zerstören und sprechen Sie evtl. Maßnahmen im Zweifel mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land ab.

Bei Unsicherheiten oder Rückfragen stehe ich Ihnen gern unter der oben genannten Telefonnummer oder E-Mailadresse zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Fuhrmann

Sitz und Postfach:
39381 Burg
Eichendorfschloß
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-8000

Auskunftsstelle:
39377 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-8000

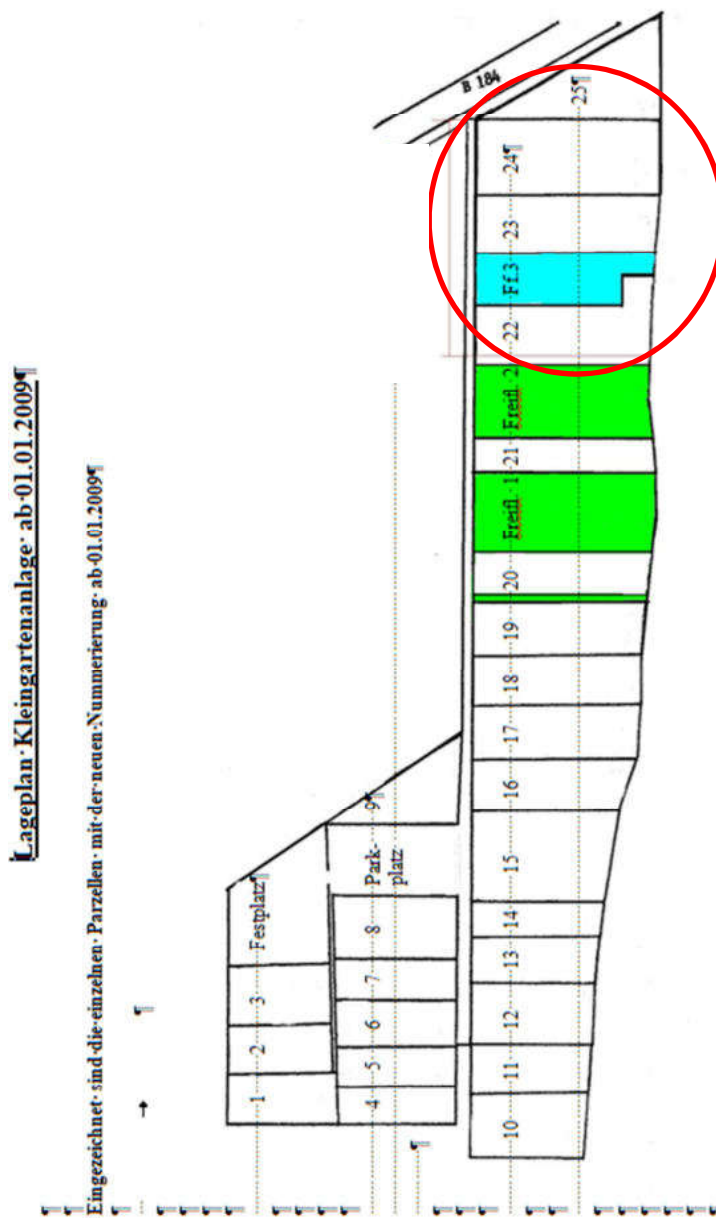
Beraterbindung:
Sachgebiet Naturschutz
UStV: 0022/0103 3222 0531 0074 18
BIC: NWLJ6033HANDE
Steuernummer: 503/44/86108

Internetseite:
www.lklj.de
E-Mail:
sach@lklj.de
E-Mail-Adresse nur für formale Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Auskunft zu naturschutzrechtlichen Belangen

Anlage 8: Parzellenlageplan Kleingartenanlage

Seite 1 von 1



Parzellenlageplan Kleingartenanlage mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Quelle: Kleingartenverein