

Immobilienbewertung Matthias Eickhoff
Immobiliengutachter HypZert S

Immobilienbewertung Eickhoff | Coquistraße 13 | 39104 Magdeburg

Amtsgericht Burg
- 32 K 83/24 -
Postfach 1334
39288 Burg

Matthias Eickhoff, M. Sc.

Von der HypZert GmbH zertifizierter Immobilien-
gutachter HypZert S

Coquistraße 13
39104 Magdeburg

Tel.: + 49 (0) 173 2066137

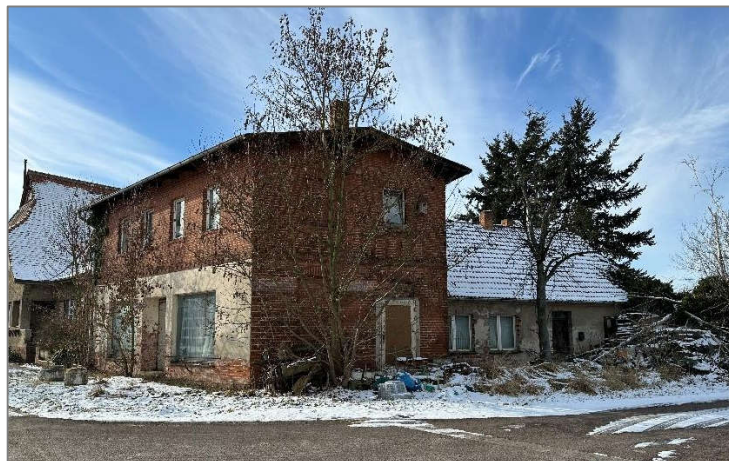
m.eickhoff@q39-immobilien.de

Datum
Unser Zeichen

17.03.2026
2025/39

GUTACHTEN

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



Objektart	Wohnhausgrundstück und landwirtschaftliche Nutzfläche
Objektadresse	39319 Jerichow OT Kleinwulkow Am Dorfanger 9
Katasterangaben	Gemarkung Wulkow Flur 9, Flurstück 10008 (Wohnbaugrundstück) Flur 9, Flurstück 153/1 (Landwirtschaftsfläche)
Grundstücksgröße	467 m ² (Wohnbaugrundstück) 2.200 m ² (Landwirtschaftsfläche)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	20.02.2026

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt (davon eine für meine Unterlagen) sowie als PDF.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
3	Grundstücksbeschreibung	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Beschaffenheit	6
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3.7	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen des Wohnhausgrundstücks	11
4.1	Flächenübersicht	17
5	Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts	19
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.2	Bodenwertermittlung Wohnhausgrundstück	20
6.3	Vergleichswertermittlung Wohnhausgrundstück	22
6.4	Bodenwertermittlung landwirtschaftliche Nutzfläche	23
6.5	Vergleichswertermittlung landwirtschaftliche Nutzfläche	25
6.6	Verkehrswert	26
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte und dem Luftbild
mit Kennzeichnung des Wohnhausgrundstücks
- Anlage 2: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 3: Auskunft des Bauordnungsamts
- Anlage 4: Leitungsplan TAV Genthin
- Anlage 5: Leitungsplan Avacon Netz GmbH

1 Allgemeine Angaben

Objektart/Objektadresse/ Grundbuch- und Katasterangaben	Volleigentum an dem unten genannten Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen Wohnhaus 39319 Jerichow OT Kleinwulkow, Am Dorfanger 9 Amtsgericht Burg Grundbuch von Wulkow, Blatt 377 Gemarkung Wulkow lfd. Nr. 4 Flur 9, Flurstück 10008 467 m² sowie Volleigentum an der der landwirtschaftlichen Nutzfläche Gemarkung Wulkow lfd. Nr. 3 Flur 9, Flurstück 153/1 2.200 m²
Auftraggeber	Amtsgericht Burg Postfach 1334 39288 Burg Auftrag vom 08.12.2025 (Eingang des Auftragsschreibens)
Grund der Gutachtenerstellung	Wertermittlung des o.g. Objekts im Rahmen des Zwangs-versteigerungsverfahrens
Qualitäts-/Wertermittlungssichttag/ Tag der Ortsbesichtigung	20.02.2026
Besichtigungsumfang	Das aufstehende Wohnhaus konnte nur im Erdgeschoss in Teilbereichen besichtigt werden. Das Ober- bzw. Dachgeschoss, der westliche Grundstücksbereich sowie das dort eventuell aufstehende Nebengebäude konnten nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	der unterzeichnende Sachverständige <u>Anmerkung:</u> Die Nachlasspfleger der verstorbenen Eigentümer haben die Teilnahme am Ortstermin abgelehnt.
Herangezogene Unterlagen und Informationen	Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt: • Grundbuchabschrift vom 19.08.2025. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. abgefragt: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (online);

- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.12.2025;
- Auskunft des Bauordnungsamtes zu Baulasten, Denkmalschutz und baubehördlichen Beschränkungen vom 27.01.2025;
- Auskunft des Medienanbieters Avacon Netz GmbH vom 16.12.2025;
- Auskunft des TAV Genthin vom 16.01.2025;

Des Weiteren wurden folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- Einsicht in die Bauakte;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Grundstücksmarktbericht 2023 und aktuelle Grundstücksmarktinformationen des zuständigen Gutachterausschusses.

2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Derzeitige Nutzung / Mieter und Pächter**

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Es liegen keine Informationen zu Miet- oder Pachtbindungen vor. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird mutmaßlich bewirtschaftet. Die Verfahrensbeteiligten konnten keine Auskunft zu eventuell bestehenden Pachtbindungen machen.

- **Gewerbebetrieb**

Auf den Bewertungsgrundstücken wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

- **Bewegliche Gegenstände, mögliches Zubehör**

Im Rahmen der eingeschränkten Besichtigung konnte kein mögliches Zubehör festgestellt werden.

- **Verdacht auf Hausschwamm**

Die Gebäude konnten nicht umfassend besichtigt werden. Die Existenz von Hausschwamm kann daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

- **Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen**

Derzeit bestehen keine baubehördlichen Beanstandungen. Siehe hierzu weitere Erläuterungen unter Tz. 3.5 sowie in Anlage 3.

- **Sonstige, wertbeeinflussende Besonderheiten**

Das Objekt konnte nur eingeschränkt besichtigt werden.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

Makrolage	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Ortsteil Kleinwulkow der Ortschaft Wulkow. Wulkow ist Bestandteil der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow im Landkreis Jerichower Land. Kleinwulkow befindet sich im nördlichen Bereich des Landkreises und unweit der Landesgrenze zu Brandenburg. Der Ortsteil ist 10 km nördlich von Genthin und 30 km südöstlich von Stendal verortet. Die verkehrliche Erreichbarkeit Kleinwulkos ist über die Landesstraße 33 sowie die ca. 4 km südlich gelegene B 107 gegeben. In Kleinwulkow verkehrt ein Schulbus nach Genthin sowie nach Rathenow in Brandenburg. Im Ort leben ca. 350 Menschen. Die nächsten relevanten infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich in Genthin oder Jerichow.
Mikrolage	Das mit dem ehemaligen Wohnhaus bebaute Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Gemeindebereich abseits der Durchgangsstraße im direkten Kreuzungsbereich zu einem landwirtschaftlichen Weg. Die Lage ist im ortsweiten Vergleich als durchschnittlich bis gut anzusehen. In unmittelbarer Nähe (ca. 50 m) befindet sich die örtliche Bushaltestelle und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befestigte, öffentliche Stellplätze. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist westlich der Ortslage in mittelbarer Entfernung (ca. 300 m) zum Wohnhausgrundstück gelegen. Die Fläche ist nur über angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen erreichbar.
Umgebungsbebauung	In der näheren Umgebung gibt es wohnwirtschaftlich und (teil)gewerblich genutzte Grundstücke, welche vielfach frühere Hofanlagen darstellen. Die Bebauung entspricht einer typischen dörflichen Lage mit offener 1- bis 2-geschossiger Bauweise.
Wohnlage	Kleinwulkow ist grundsätzlich der einfachen Wohnlage zuzuordnen. Das Bewertungsobjekt weist innerhalb des Ortes eine durchschnittliche Wohnlage auf.
Geschäftslage	Die Lage ist als Geschäftslage nicht geeignet.
Immissionen	Während der Ortsbesichtigung konnten keine die Nutzung störenden Immissionen festgestellt werden.

3.2 Erschließung

Straßenart und -ausbau	<u>Am Dorfbanger</u> Anliegerstraße (Gemeindestraße) mit zweispurigem, asphaltiertem Straßenbereich; kein abgesetzter Gehweg vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt gegeben				
Anschlüsse an Versorgungsleitungen (vgl. Anlagen 4 und 5)	Das Grundstück ist grundsätzlich für die Medien Strom, Wasser und Abwasser erschlossen. Die Medien des TAV Genthin (Wasser- und Abwasser) und der Avacon Netz GmbH (Strom) sind jedoch derzeit nicht angeschlossen, d. h. die Anschlüsse sind außer Betrieb. Eine Gasleitung der Avacon Netz GmbH verläuft im Straßenkörper vor dem Objekt. <table> <tr> <td data-bbox="636 790 850 819"><i>Trink-/Abwasser</i></td><td data-bbox="919 790 1378 936"> <i>Trink- und Abwasserzweckverband Genthin Rathenower Heerstraße 25 39307 Genthin</i> </td></tr> <tr> <td data-bbox="636 963 775 992"><i>Strom/Gas</i></td><td data-bbox="919 963 1182 1068"> <i>Avacon Netz GmbH Bahnhofstraße 13 39307 Genthin</i> </td></tr> </table>	<i>Trink-/Abwasser</i>	<i>Trink- und Abwasserzweckverband Genthin Rathenower Heerstraße 25 39307 Genthin</i>	<i>Strom/Gas</i>	<i>Avacon Netz GmbH Bahnhofstraße 13 39307 Genthin</i>
<i>Trink-/Abwasser</i>	<i>Trink- und Abwasserzweckverband Genthin Rathenower Heerstraße 25 39307 Genthin</i>				
<i>Strom/Gas</i>	<i>Avacon Netz GmbH Bahnhofstraße 13 39307 Genthin</i>				

3.3 Beschaffenheit

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (vgl. Anlage 1)	Sowohl das aufstehende ehemalige Wohnhaus als auch das Nebengebäude befinden sich in ein- bzw. mehrseitiger Grenzbebauung. Es liegen diesseits keine Informationen hinsichtlich etwaiger Rechte und Lasten oder Baulasten vor. Das Grundstück ist zudem eingezäunt mit Holzzäunen. Es werden insgesamt geordnete Grenzverhältnisse angenommen.												
Topografie, Gestalt und Form	<u>Wohnbaugrundstück</u> <table> <tr> <td>mittlere Breite</td><td>ca. 11 m</td></tr> <tr> <td>mittlere Tiefe</td><td>ca. 47 m</td></tr> <tr> <td>grundbuchliche Größe</td><td>467 m²</td></tr> </table> <u>Anmerkungen:</u> <i>Das Grundstück ist unregelmäßig, jedoch ortsüblich geschnitten und augenscheinlich weitgehend eben. Die grundbuchliche Größe wurde vor Ort nicht überprüft, erscheint jedoch plausibel.</i> <u>landwirtschaftliche Nutzfläche</u> <table> <tr> <td>mittlere Breite</td><td>ca. 29 m</td></tr> <tr> <td>mittlere Tiefe</td><td>ca. 90 m</td></tr> <tr> <td>grundbuchliche Größe</td><td>2.200 m²</td></tr> </table>	mittlere Breite	ca. 11 m	mittlere Tiefe	ca. 47 m	grundbuchliche Größe	467 m ²	mittlere Breite	ca. 29 m	mittlere Tiefe	ca. 90 m	grundbuchliche Größe	2.200 m ²
mittlere Breite	ca. 11 m												
mittlere Tiefe	ca. 47 m												
grundbuchliche Größe	467 m ²												
mittlere Breite	ca. 29 m												
mittlere Tiefe	ca. 90 m												
grundbuchliche Größe	2.200 m ²												

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) Altlasten (vgl. Anlage 2)	<u>Anmerkungen:</u> Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und wird teilweise durch das Flurstück 154 durchschnitten. Die grundbuchliche Größe wurde vor Ort nicht überprüft, erscheint jedoch plausibel. Es wird von einem normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. <u>Anmerkung:</u> In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Jerichower Land vom 18.12.2025 sind die Bewertungsgrundstücke nicht im Altlastenkataster registriert. Es wird von einem altlastenfreien Zustand der Grundstücke ausgegangen.
--	--

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen Bodenordnungsverfahren	Dem Sachverständigen liegt der unter Tz. 1 benannte Grundbuchauszug vor. Demnach bestehen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. lfd. Nr. 2 – betreffend Flurstück 153/1 – Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 18/24); eingetragen am 24.01.2025 lfd. Nr. 3 – betreffend Flurstücke 153/1 und 10008 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 83/24); eingetragen am 19.08.2025 <u>Bewertung:</u> Die Zwangsversteigerungsvermerke sind verfahrensimmanent und haben einen informativen Charakter. Sie sind nicht wertbeeinflussend. <u>Anmerkungen:</u> Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden. Soweit bekannt, sind die Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
---	--

nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sind nicht bekannt geworden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 3)

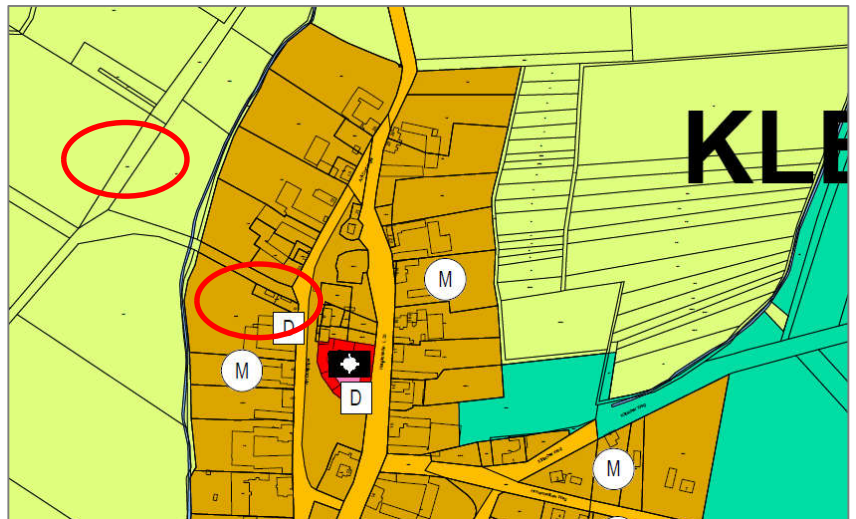
Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Jerichower Land, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 27.01.2026 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen die Bewertungsobjekte betreffend.

Denkmalschutz
(vgl. Anlage 3)

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Jerichower Land, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 27.01.2026 sind die Bewertungsobjekte nicht im Denkmalschutzverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt geführt. Jedoch befindet sich auf dem südlich angrenzenden Grundstücks Am Dorfanger 7 ein denkmalgeschütztes Wohnhaus, sodass im Rahmen baugenehmigungspflichtiger Maßnahmen eventuell denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind.

vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow befindet sich derzeit in der Aufstellung. In der Entwurfssfassung der öffentlichen Auslegung ist das Bewertungsobjekt (Wohnhausgrundstück) als gemischte Baufläche dargestellt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich in einem Bereich, der als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt ist.



Quelle: © abgerufen von beteiligung.sachsen-anhalt.de,
eigene Darstellung

verbindliche Bauleitplanung	Die Bewertungsgrundstücke sind nach Darstellung im amtlichen Raumordnungskataster nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gelegen. Das Grundstück Flurstück 10008 befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Ein Bauvorhaben ist danach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Flurstück 153/1 richtet sich aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.
Bauordnungsrecht (vgl. Anlage 3)	Nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamts vom 27.01.2026 bestehen derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen, Verfügungen oder Auflagen das Grundstück Flurstück 10008 betreffend. Beim Bauordnungsamt liegt demnach keine aktuelle Bauakte vor. Im Bauaktenarchiv des Landkreises konnte am 20.02.2026 die historische Bauakte des Grundstücks eingesehen werden. Darin waren neben historischen Grundrisszeichnungen keine Unterlagen mit Bezug auf die aktuelle Nutzung vorhanden. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Das Grundstück Flurstück 10008 wird als baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) eingestuft. Bei dem Bewertungsobjekt Flurstück 153/1 handelt es sich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft.
Beitragsrechtlicher Zustand	Die Bewertungsgrundstücke sind nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen bezüglich der Beiträge für die vorhandenen Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und kostenbetragserstattungsfrei.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Eine Gewähr für Ergebnisse, die auf Auskünften anderer Stellen beruhen, kann nicht übernommen werden.

3.7 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

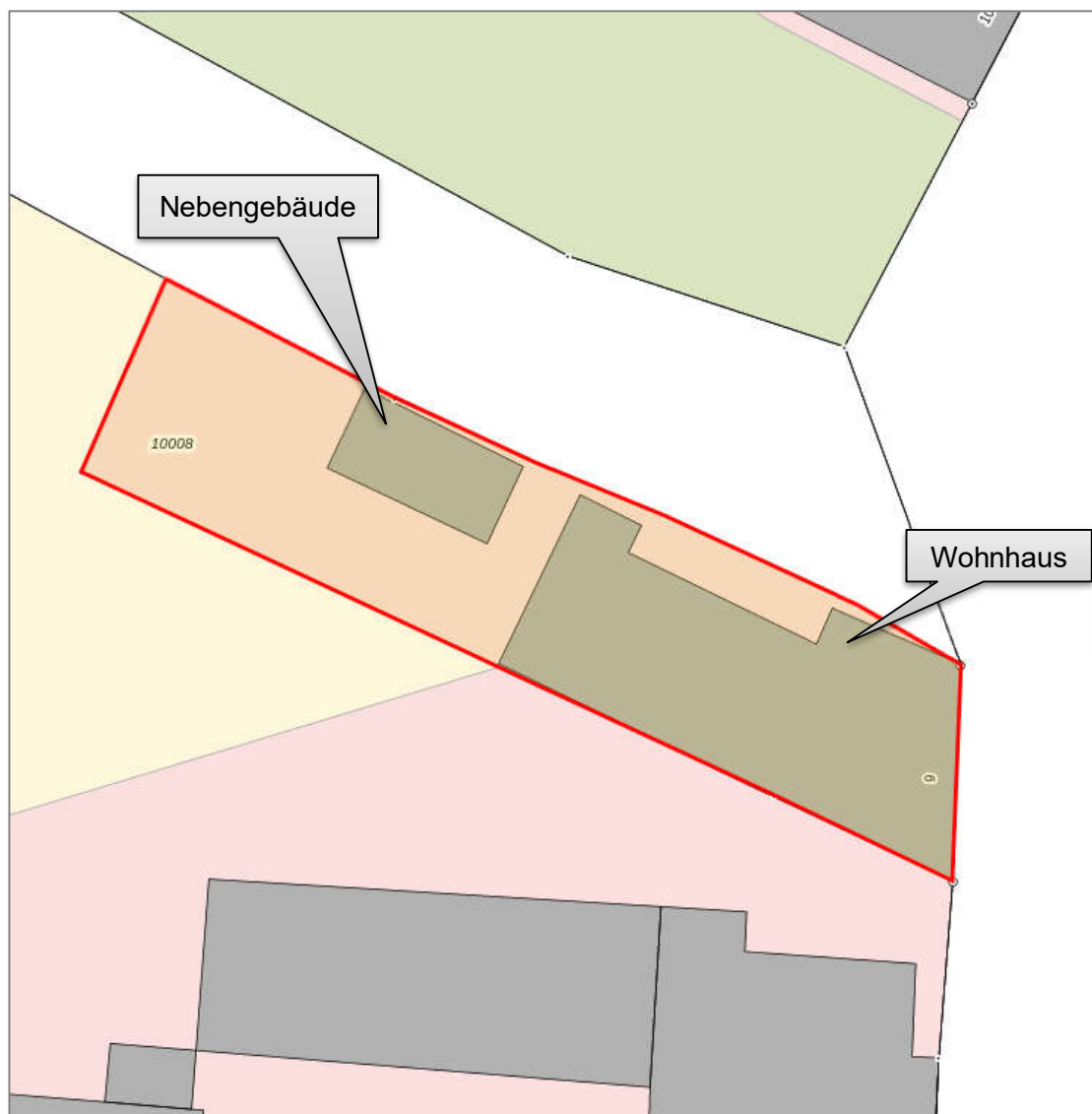
Das Grundstück Flurstück 10008 ist mit einem sanierungsbedürftigen Wohnhaus bebaut. Das Gebäude ist augenscheinlich seit längerer Zeit unbewohnt; ein bewohnbarer Zustand kann ohne umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht unterstellt werden.

Aufgrund der Struktur des örtlichen Immobilienmarkts ist eine ertragsorientierte Folgenutzung unwahrscheinlich. Für die wirtschaftlichste Folgenutzung wird deshalb die Nutzung als Ein-/Zweifamilienhausgrundstück mit einer **Eigennutzung** eingeschätzt.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche Grundstück Flurstück 153/1 wird augenscheinlich bewirtschaftet. Es liegen keine Informationen über ein geregeltes Nutzungsverhältnis vor. Für das Grundstück besteht keine objektive Bauerwartung. Das Grundstück wird dementsprechend als landwirtschaftliche Fläche bewertet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen des Wohnhausgrundstücks

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes erfolgte nur im Erdgeschoss in Teilbereichen. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Inaugenscheinnahme während der Ortsbesichtigung. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben wie sie für das Baujahr bzw. das Jahr der angenommenen Modernisierung typisch sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit nicht unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von außen erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo ST, dl-de/by-2-0; Zugriff am 16.03.2026

Einfamilienhaus

Gebäude	Einfamilienhaus, freistehend; ein bis zwei Vollgeschosse, nicht unterkellert, zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss	
Baujahr Umbau	um 1900 um 1961	Baujahr als Gasthaus, geschätzt als Laden und Wohnhaus
Modernisierungen	ca. 1990	Neueinbau Fenster
Konzeption	Der straßenseitige, zweigeschossige Baukörper umfasst in Erd- und Obergeschoss Wohnräume. Die Erschließung erfolgt in beiden Geschossen über den rückwärtigen Gebäudkörper, in welchem der Hauszugang und die Treppe in das Dachgeschoss vorhanden ist. Im Erd- und Dachgeschoss des rückwärtigen Gebäudkörpers befinden sich Wohnräume sowie mindestens ein Bad und eine Küche.	
Energieeffizienz	Es liegt kein Energieausweis vor. Aufgrund des baulichen Zustands ist von einer ungenügenden Energieeffizienz auszugehen.	
Barrierefreiheit	Das Objekt ist nicht barrierefrei. Nach Einschätzung des Unterzeichners führt dies auch wegen des aktuellen Zustands auf dem örtlichen Immobilienmarkt derzeit nicht zu Wertabschlägen.	
Außenansicht	offene Mauerwerksansicht, partiell verputzt	

Gebäudekonstruktion

Bauweise	konventionelle Mauerwerksbauweise und Fachwerkbauweise
Unterkellerung	mutmaßlich nicht unterkellert
Umfassungswände	Ziegel- oder Mischmauerwerk und ggfs. teilweise Fachwerk
Innenwände	Ziegelmauerwerk und Fachwerk
Geschossdecken	massive Geschossdecke im straßenseitigen und Holzbalkendecke im rückwärtigen Baukörper
Treppe	einfache Holztreppe in das Ober- und Dachgeschoss

Dachform/Dacheindeckung	jeweils mutmaßlich Satteldach in Holzkonstruktion; Eindeckung mit Dachsteinen oder Bitumenbahnen; Regenrinnen und – fallrohre aus PVC
Fenster	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung aus dem Jahr der Modernisierung oder als Holzverbundglasfenster in DDR-Standard
Türen	Hauseingangstüre als Holztüre; Innentüren als Holztüren oder Holzwerkstofftüren

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Das Wohnhaus verfügt grundsätzlich über einen Anschluss ans das öffentlichen Trinkwassernetz; dieser ist jedoch derzeit stillgelegt.
Abwasserinstallation	Ableitung in kommunales Netz (stillgelegter Anschluss)
Elektroinstallation	wahrscheinlich einfache Ausstattung in DDR-Standard
Heizung	augenscheinlich Einzelofenheizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	PVC oder Holzdielen
Wandbekleidungen	Putz
Deckenkleidungen	Rohrputzdecken
Sanitäreinrichtung	im EG ein WC mit Handwaschbecken

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	mutmaßlich keine
Besonnung und Belichtung	augenscheinlich normal
Baumängel und -schäden	Die Beschreibung der Baumängel und -schäden bezieht sich nur auf die besichtigten Bereiche des Gebäudes. Es ist insgesamt festzustellen, dass zahlreiche Fenster des Objekts offenstehen oder zerstört sind und Türen offen sind. Durch den ungehinderten Eintrag von Kälte und Feuchtigkeit sowie augenscheinlich Vandalismus ist der Zustand des

	Gebäudes schlecht. Im Bereich des Treppenhauses sind desolate Wandbereiche vorhanden. Die Deckenbekleidung ist in Teilbereichen abgängig. Es ist zu vermuten, dass die Dacheindeckung in Teilbereichen defekt ist und darauf basierende Feuchtigkeitsschäden bestehen.
wirtschaftliche Wertminderung	Das Objekt ist vermüllt und befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.
Allgemeinbeurteilung	Das Bewertungsobjekt weist insgesamt einen schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand auf. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Innenausstattung und technische Gebäudeausrüstung sind vollständig überaltert. Insgesamt handelt es sich bei dem Objekt um ein Wohnhaus in einfacher Makrowohnlage mit gutem Wohnflächenangebot und umfangreichem Modernisierungsbedarf.

Nebengebäude

Nach Darstellung des Liegenschaftskatasters und der örtlichen Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Verkehrsraum aus, ist im nord-westlichen Grundstücksbereich ein massiv errichtetes Nebengebäude oder Unterstand vorhanden. Weitere Angaben können diesbezüglich nicht erfolgen.

Außenanlagen

Der Hofbereich konnte nicht besichtigt werden. Dieser ist augenscheinlich stark überwuchert. Die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind in minimalem Umfang vorhanden.

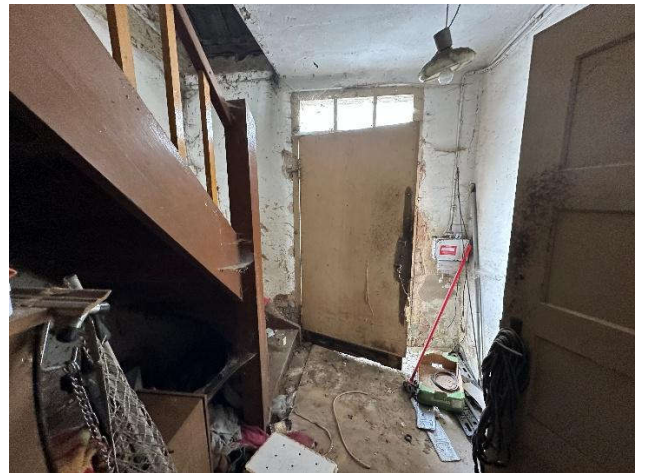
Fotodokumentation



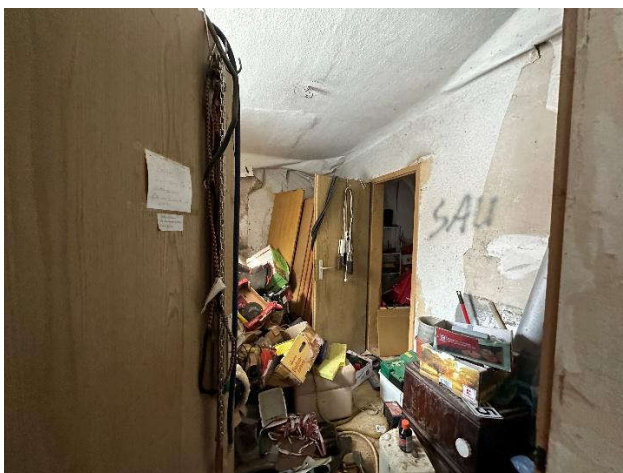
Straßenansichten



westlicher Gebäudekörper mit Blick nach
Osten



Eingangsbereich mit Treppenaufgang



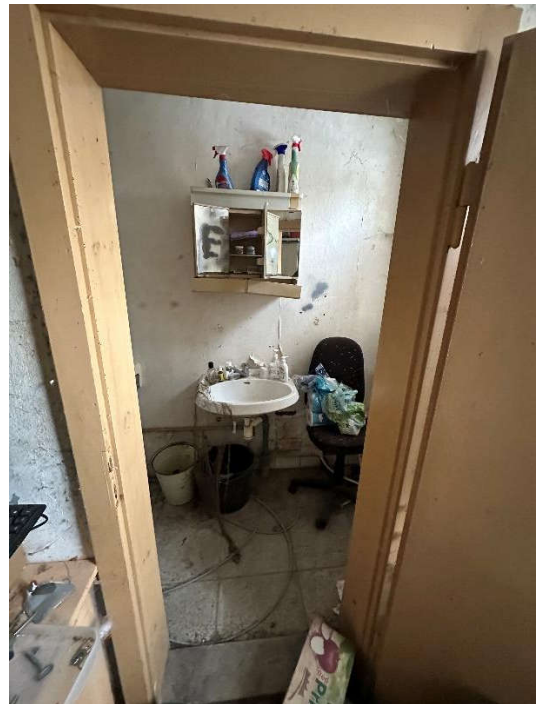
Raum im EG, westlicher Bereich



Raum im EG



Treppenaufgang



WC



WC



Außenansicht Nebengebäude / Unterstand

4.1 Flächenübersicht

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt und ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Erdgeschoss	$(8,20 + 6,00) / 2$	m	x	9,80	m	=	69,58	m ²
	11,20	m	x	8,30	m	=	92,96	m ²
Ober-/Dachgeschoss	$(8,20 + 6,00) / 2$	m	x	9,80	m	=	69,58	m ²
	11,20	m	x	8,30	m	=	92,96	m ²
Summe							325,08	m ²

Der Ansatz der BGF im Gutachten erfolgt für das Wohnhaus mit rd. 325 m².

Die mögliche Wohnfläche im Erd- und Ober-/Dachgeschoss des Wohnhauses wird auf der Grundlage dieser überschlägigen Grundflächen mit etwa $325 \text{ m}^2 \times 0,70 = \text{rd. } 228 \text{ m}^2$ geschätzt.

5 Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche

Nachfolgend ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte sowie dem Orthophoto dargestellt. Im Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessungswesen und Geoinformation ist die Ackerzahl des Bewertungsobjekts angegeben mit **60**. Es bestehen diesseits keine Informationen bezüglich eventuell vorhandener Pachtbindungen. Es wird von einer Restpachtdauer von **0 Jahren** ausgegangen, d. h. es wird der vertragsfreie Zustand des Grundstücks unterstellt.



Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo ST, dl-de/by-2-0; Zugriff am 16.03.2026; eigene Darstellung



Bild 1: südliche Ansicht des Bewertungsobjekts

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) oder
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das Bewertungsobjekt ist mit einem stark sanierungsbedürftigen Gebäude bebaut. Aufgrund der verhältnismäßig niedrigen Immobilienwerte und erzielbaren Immobilienpreise in der Lage des Bewertungsobjekts ist eine fachmännisch durchgeführte umfangreiche Sanierung und Modernisierung des Gebäudes wirtschaftlich nicht darstellbar.

Der Wert des Grundstücks ist deshalb üblicherweise nach dem Liquidationswertverfahren zu ermitteln. Dieser bemisst sich dabei nach dem objektspezifischen Bodenwert abzüglich des Werteinflusses der Freilegungskosten. Die mathematische Durchführung des Liquidationswertverfahren würde aufgrund des geringen Bodenwertniveaus zu einem negativen Ergebnis führen. Jedoch ist auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beobachten, dass vergleichbare Grundstücke zu Preisen gehandelt werden, welche sich ungefähr am Wert des fiktiv unbebauten Grundstücks orientieren.

Dementsprechend sowie insbesondere aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert (Bodenwert) aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Ergänzend zum reinen Bodenwert müssen vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Befestigungen oder Einfriedungen) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Leitungsrechte, Abriss oder Entsorgung) berücksichtigt werden. Auf die Durchführung des Sach- oder Ertragswertverfahrens wird aufgrund der oben dargestellten Thematik verzichtet.

Der Wert der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird ebenfalls unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

6.2 Bodenwertermittlung Wohnhausgrundstück

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde wegen geringer bzw. ausbleibender Transaktionszahlen innerhalb der Richtwertzone auch über einen Lagevergleich mit anderen Bodenrichtwertzonen abgeleitet. Durch seine Mitgliedschaft im Gutachterausschuss und Rücksprache mit der örtlichen Geschäftsstelle beurteilt der Unterzeichner den Richtwert in seiner absoluten Höhe als zutreffend. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Entwicklungszustand und beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung oder sonstigen, Bauweise, Grundstücksgröße und Zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Eine Anpassung des Richtwerts an die konjunkturelle Lage wird – sofern erforderlich – abgehalten.

Der für die Lage ausgewiesene **Bodenrichtwert** zum **Stichtag 01.01.2024** beträgt **8,00 €/m²**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
Geschosszahl	=	I-II
Grundstücksfläche	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Stichtag	=	20.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
Geschosszahl	=	I-II
Grundstücksfläche	=	467 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 8,00 €/m²	
Anpassungen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassung	
Stichtag	01.01.2024	20.02.2026	× 1,00	E1
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
beitragsr. Zustand	frei	frei	× 1,00	E2
Lage	normal	normal	× 1,00	E3
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	E4
Maß der baulichen Nutzung	I-II	I-II	× 1,00	E4
Fläche	600 m²	467 m²	× 1,25	E5
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert, rd.			= 10,00 €/m²	
Fläche			× 467,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert			= 4.670,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 insgesamt **4.670,00 €**.

E1: Aufgrund der geringen Preisdynamik im Bereich des Bewertungsobjekts kann nach Auskunft des Gutachterausschusses auf eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts verzichtet werden.

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht im Entwicklungszustand und dem beitragsrechtlichen Zustand dem Richtwertgrundstück (vgl. Tz. 3.5). Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E3: Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist nicht angezeigt

E4: Die Art der baulichen Nutzung sowie die Geschoszahl entsprechen dem Richtwertgrundstück. Eine diesbezügliche Anpassung ist nicht angezeigt.

E5: Das Bewertungsobjekt ist im ortsweiten Vergleich relativ klein. Aufgrund der geringen Größe ist die bauliche Ausnutzung des Grundstücks sehr hoch. Es erfolgt ein sachverständiger Zuschlag von 25 % auf den Bodenrichtwert.

6.3 Vergleichswertermittlung Wohnhausgrundstück

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Befestigungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Altlasten, sonstige Lasten oder Pachterträge) zu berücksichtigen. Wertrelevante bauliche und nicht baulichen Außenanlagen liegen annahmegemäß nicht vor.

In einer Untersuchung mit dem zuständigen Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kaufpreise in vergleichbarer Lage und mit einer ähnlichen baulichen Struktur untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass Freilegungskosten in vergleichbaren Fällen nicht bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden. D. h. selbst bei hohen (u. U. den Bodenwert übersteigenden) Freilegungskosten wird regelmäßig dennoch ein Kaufpreis in Höhe des Bodenwertes vereinbart. In gleicher Weise finden somit auch eventuell vorhandene Sachwerte baulicher Anlagen oder Außenanlagen keine Berücksichtigung.

Darüber hinaus ist das Vermarktungsrisiko des Grundstücks aufgrund der aktuell hohen Bauzinsen und Bauweise erhöht einzuschätzen. Der Sachverständige hält deshalb einen zusätzlichen Abschlag vom zuvor ermittelten vorläufigen Verfahrenswert in Höhe von 15 % für erforderlich.

Bodenwert		4.670,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert		4.670,00 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,85
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		3.969,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
	=	3.969,50 €
Vergleichswert des Wohnhausgrundstücks	rd.	4.000,00 €

6.4 Bodenwertermittlung landwirtschaftliche Nutzfläche

Der **Bodenrichtwert** für Ackerland beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1,45 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Nutzung	=	Ackerland
Fläche	=	30.000 m ²
Ackerzahl	=	40
Restpachtdauer	=	4 Jahre

Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	=	20.02.2026
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Nutzung	=	Ackerland
Fläche	=	2.200 m ²
Ackerzahl	=	60
Restpachtdauer	=	0 Jahre

Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 1,45 €/m²	
Anpassungen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	20.02.2026	× 1,04	E1
Ackerzahl	40	60	× 1,18	E2
Fläche	30.000 m ²	2.200 m ²	× 0,90	E3
Restpachtdauer	4 Jahre	0 Jahre	× 1,09	E4
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, rd.			= 1,75 €/m²	
Fläche			× 2.200 m ²	
Bodenwert			= 3.850,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 insgesamt rd. **3.850,00 €**.

Erläuterungen

E1

Nach Darstellungen in den aktuellen Grundstücksmarktinformationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird im Teilmarkt der landwirtschaftlichen Flächen in der Region Nord-Ost in den Jahren 2023 und 2024 ein leicht steigendes Wertniveau von rd. 2 % p. a. beobachtet. Ausgehend von einem weiteren moderaten Anstieg der durchschnittlichen Preise erfolgt hier ein konjunktureller Zuschlag von 4 % auf den veröffentlichten Bodenrichtwert.

E2

Anhand der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses erfolgt die Anpassung an die abweichende Ackerzahl mit folgenden Umrechnungskoeffizienten:

UK für Ackerzahl 40: 85

UK für Ackerzahl 60: 100

Der daraus resultierende Anpassungsfaktor beträgt $100/85 = 1,18$.

E3

Anhand der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses erfolgt die Anpassung an die abweichende Flächengrößen mit folgenden Umrechnungskoeffizienten:

UK für 30.000 m²: 94,5

UK für 2.200 m²: 85

Der daraus resultierende Anpassungsfaktor beträgt $85/94,5 = 0,90$.

E4

Anhand der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses erfolgt die Anpassung an abweichende Restpachtdauern mit folgenden Umrechnungskoeffizienten:

UK für Restpachtdauer 4 Jahre: 100

UK für Restpachtdauer 0 Jahre: 109

Der daraus resultierende Anpassungsfaktor beträgt $109/100 = 1,09$.

6.5 Vergleichswertermittlung landwirtschaftliche Nutzfläche

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut. Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind hier nicht zu berücksichtigen. Eine weitergehende Marktanpassung ist nach Einschätzung des Unterzeichners nicht erforderlich.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.850,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert		3.850,00 €
Marktanpassungsfaktor	x	1,00
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		3.850,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks	=	3.900,00 €

6.6 Verkehrswert

Wohnhausgrundstück

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem sanierungsbedürftigen Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 39319 Kleinwulkow, Am Dorfanger 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Wulkow</i>	377	4

wurde zum Stichtag 20.02.2026 ermittelt mit rd.

4.000,00 €.

in Worten: viertausend Euro

Landwirtschaftsfläche

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das unbebaute Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Wulkow</i>	377	3

wurde zum Stichtag 20.02.2026 ermittelt mit rd.

3.900,00 €.

in Worten: dreitausendneunhundert Euro

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Magdeburg, den 17. März 2026



Matthias Eickhoff, M. Sc.

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten, 9. Auflage; Verlag: Bundesanzeiger, 2020
- [4] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2012, 21. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [5] Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck: Typische Bauschäden im Bild, 2. Auflage; Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2014
- [6] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2022 Altbau, Stuttgart: BKI, 2022
- [7] Kröll / Hausmann / Rolf: Rechte und Belastungen in der der Immobilienbewertung, 5. Auflage; Verlag: Werner Verlag, 2015

Hinweis zum Urheberrecht und zur Haftung

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. Für die in diesem Gutachten enthaltenen Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessungswesen und Geoinformationen (LVermGeo) ist die freie Weiterverwendung unter der Datenlizenz Deutschland 2.0 – Namensnennung – erlaubt.

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte und dem Luftbild mit Kennzeichnung des Wohnhausgrundstücks

Seite 1/2



Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo ST, dl-de/by-2-0; Zugriff am 16.03.2026; eigene Darstellung



Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo ST, dl-de/by-2-0; Zugriff am 16.03.2026; eigene Darstellung

Anlage 2: Auskunft aus dem Altlastenkataster

E. 24.12.25

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31



Quartier 39 Immobilien GmbH
Coquistastraße 13
39104 Magdeburg

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Wasserbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: **75-05-2025-73009**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Zimmer-Nr.:
Telefon: 03921 949-
Telefax: 03921 949-
E-Mail: Wasserbehoerde@lkjl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr

Ihre Nachricht vom
16. Dezember 2025

Ihr Zeichen
2025/39

Datum
18. Dezember 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: 75-05-2025-73009

Eingangsdatum: 18. Dezember 2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort:

Lage:	Gemeinde:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
	Jerichow, Stadt	Wulkow	9	153/1
	Jerichow, Stadt	Wulkow	9	10008

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund Ihres o. g. Antrages teile ich Ihnen Folgendes mit:

Auskunft

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4, 5 und 6 BBodSchG auf den o. g. Grundstücken. Im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land sind die o. g. Grundstücke nicht erfasst.

Kostenentscheidung

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

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 3272 0511 0071 15
BIC: NOLADE21MKG
Steuernummer: 103/144/50005

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

Quelle: © Landkreis Jerichower Land

Anlage 3: Auskunft des Bauordnungsamts

Seite 1/2

E: 11.02.26

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31



Quartier 39 Immobilien GmbH
Coquistaße 13
39104 Magdeburg

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: **63 12-2025-02450**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Zimmer-Nr.:
Telefon: 03921 949-
Telefax: 03921 949-
E-Mail: bau@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

Datum

Aktenzeichen: 63 12-2025-02450
Maßnahme: Auskunft / Anfrage
Lage: **Gemeinde:**
Jerichow, Stadt
Jerichow, Stadt
Jerichow, Stadt Am Dorfanger 9

Eingangsdatum: 16. Dezember 2025

Gemarkung: **Flur:** **Flurstück:**
Wulkow 9 153/1
Wulkow 9 10008

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Baulastverzeichnis

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Art der Baulast
Wulkow	9	153/1	X		
Wulkow	9	10008	X		

2. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Bei der o. g. Liegenschaft, Flurstück 10008, handelt es sich nicht selbst um ein Kulturdenkmal, jedoch ist die benachbarte Villa, Am Dorfanger 7, ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 1 (Baudenkmal) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310) in der derzeit geltenden Fassung. Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Die betroffene Liegenschaft befindet sich damit im Umgebungsschutz des Denkmals.

Das Objekt (Baudenkmal, Am Dorfanger 7) ist mit folgender Begründung im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-

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 3272 0511 0071 16
BIC: NOLADE21MDG
Steuernummer: 103/144/50006

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

Quelle: © Landkreis Jerichower Land

Seite 2 von 2 zum Aktenzeichen 63 12-2025-02450

Anhalt eingetragen: *VILLA, eingeschossiger Putzbau mit steilem Dach und bewegter Kubatur im englischen Landhausstil nach Hermann Muthesius, durch seine beachtenswerte architektonische Qualität im Straßenbild auffallend, um 1920*

Entsprechend § 17 Absatz 1 DenkmSchG LSA hat der Eigentümer vor der Veräußerung eines Kulturdenkmals dies unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Veräußerer ist verpflichtet, den neuen Eigentümer auf den bestehenden Denkmalschutz hinzuweisen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 DenkmSchG LSA bedarf einer Genehmigung durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal instand setzen, umgestalten oder verändern will. In diesem Fall liegt der Fokus auf Veränderungen, die sich ggf. durch Modernisierungen oder Neubauten auf dem Flurstück ergeben. Diese sind aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, bedürfen jedoch einer Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde um ablenkende Effekte oder andere Beeinträchtigungen, die dem Denkmal schaden, zu vermeiden.

Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese die Genehmigung nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 DenkmSchG LSA.

3. Bauordnungsrecht

Für das oben genannte Grundstück bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. Eine Bauakte liegt hier nicht vor.

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.

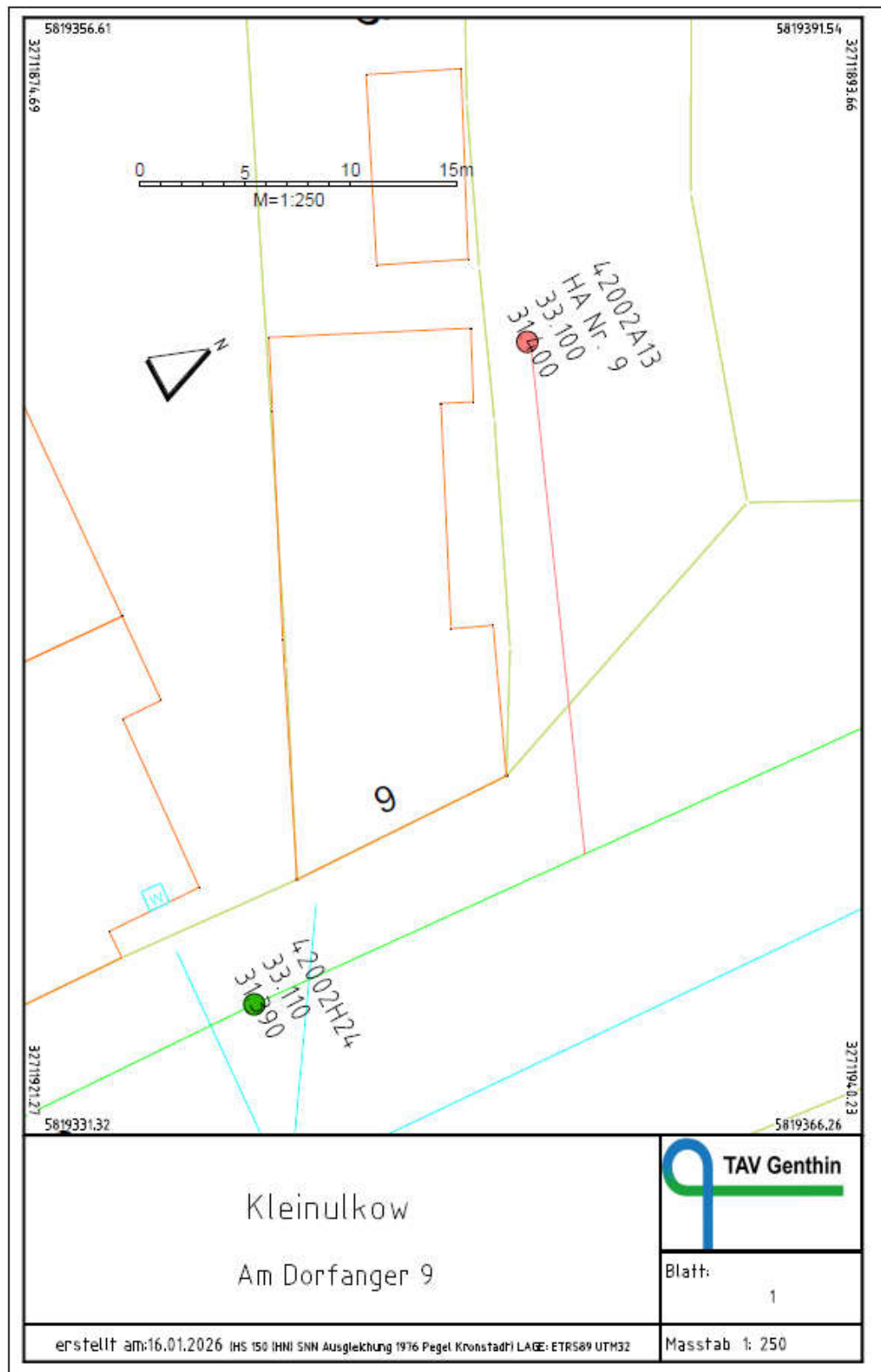
Der Kostenfestsetzungsbescheid erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Quelle: © Landkreis Jerichower Land

Anlage 4: Leitungsplan TAV Genthin

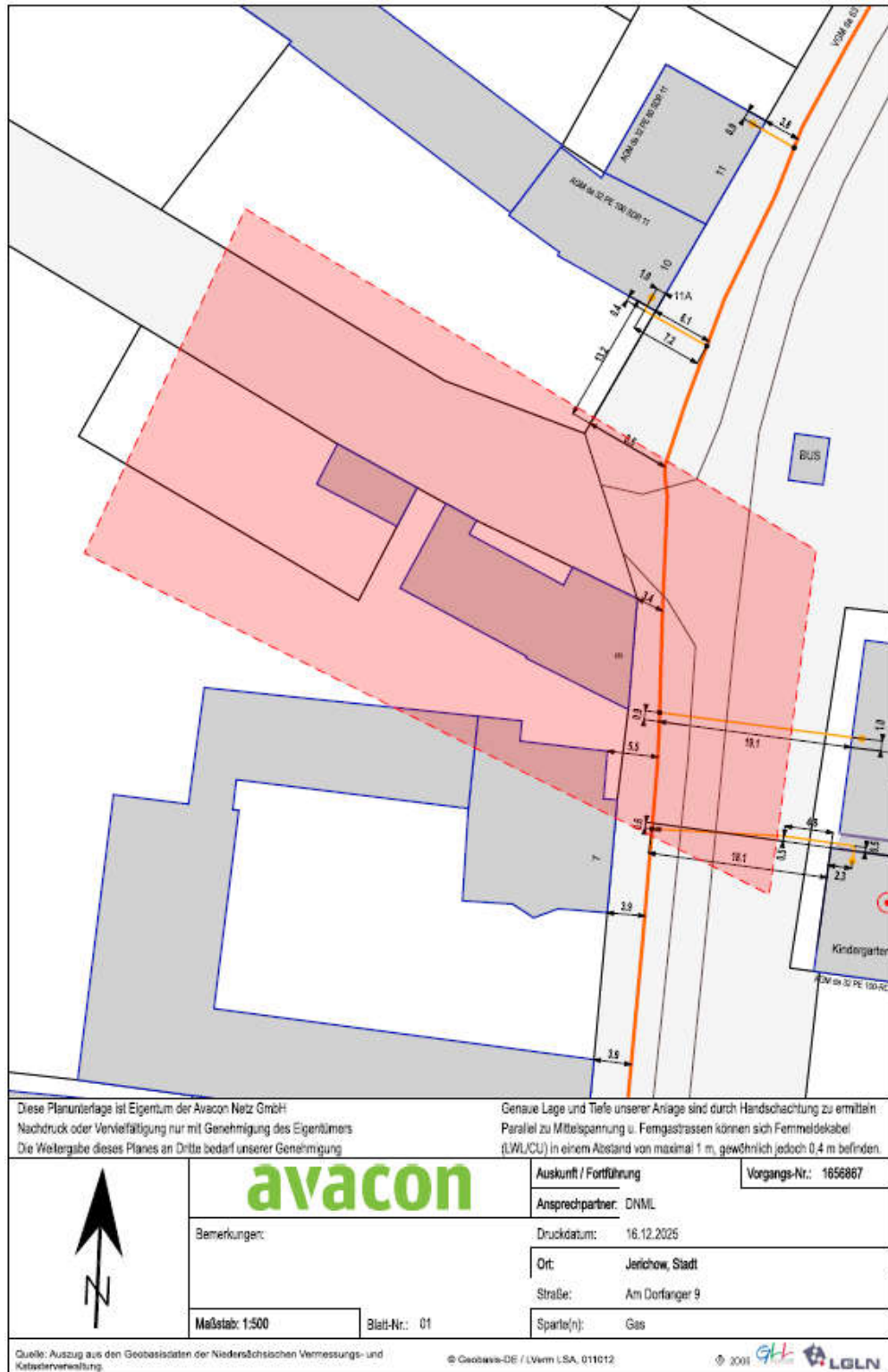


Quelle: © TAV Genthin

Anlage 5: Leitungsplan Avacon AG

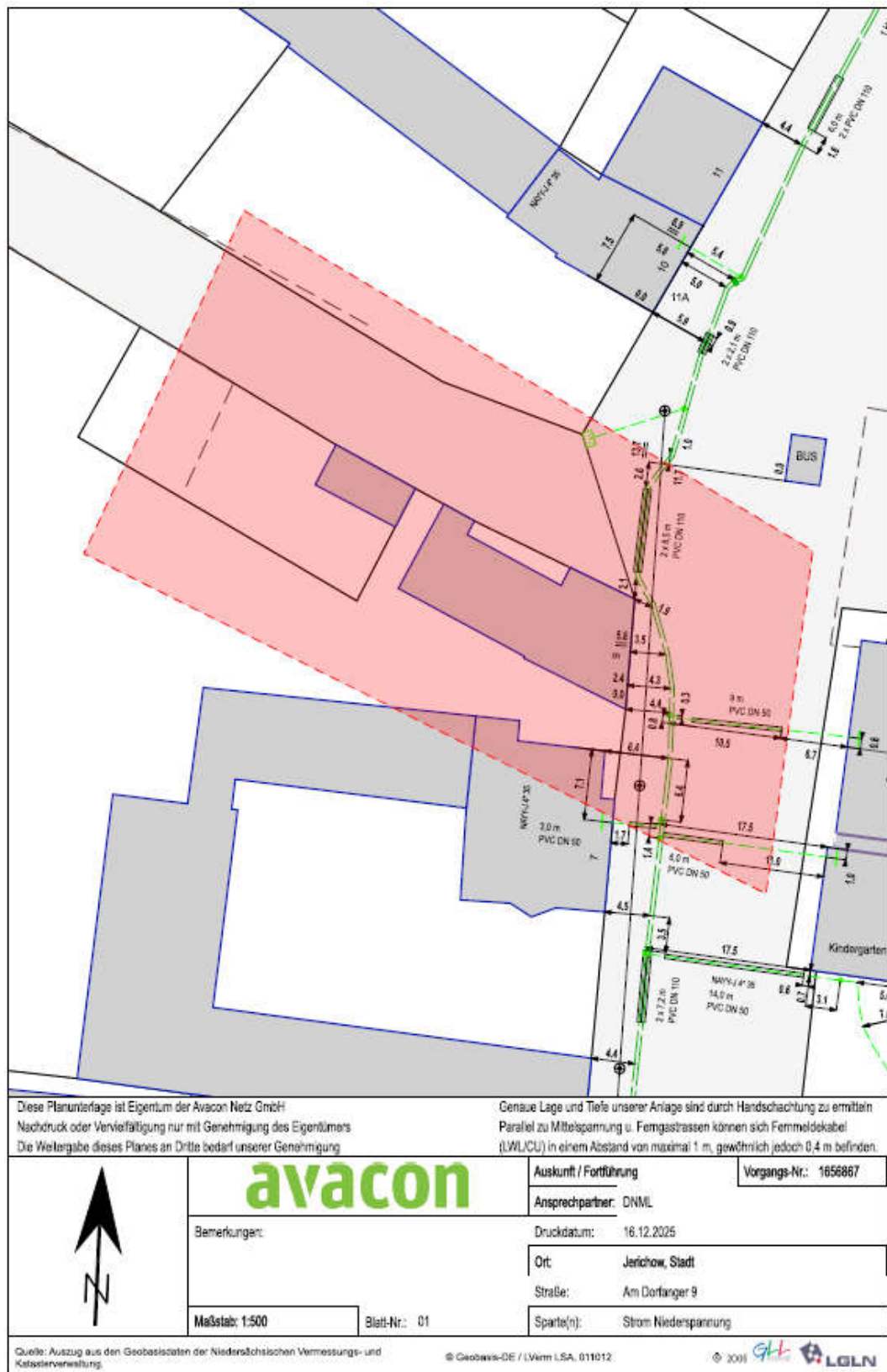
Seite 1/2

Netzplan Gas



Quelle: © avacon Netze GmbH

Netzplan Strom



Quelle: © avacon Netze GmbH