

# Dipl.-Ing. Bernd Müller

von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Weißenfels  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Friedrichsstraße 18  
06667 Weißenfels

Geschäfts-Nr.: 20 K 10/25

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9  
06667 Weißenfels  
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81  
E-Mail:  
bewertung-muellerb@gmx.de  
Datum: 17.10.2025  
Az.: 027/25  
Bankverbindung: IBAN:  
DE71 8005 3000 3400 1351 00  
Sparkasse Burgenlandkreis  
BIC: NOLADE21BLK

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das  
**unbebaute Grundstück**  
**in 06686 Lützen OT Bothfeld, Hauptstraße**  
(Gemarkung Röcken, Flur 9, Flurstück 321/56)



**Der Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks wurde ohne Berücksichtigung von Altlasten und Schadstoffbelastungen zum Stichtag 09.09.2025 ermittelt rd.:**

**2.900,00 €**

### 1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 20 Seiten. Darin sind 7 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr. Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1. Auftraggeber .....	3
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
3. Ortstermin .....	3
4. Wertermittlungsstichtag .....	4
5. Qualitätsstichtag .....	4
6. Zweck der Gutachtenerstellung .....	4
7. Rechtsgrundlagen.....	5
8. Literatur- und Quellenverzeichnis .....	5
<b>II. Beschreibung des Grundstücks .....</b>	<b>6</b>
1. Vorbemerkung .....	6
2. Grundstückslage.....	6
3. Bauplanungsrechtliche Merkmale .....	6
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
5. Entwicklungszustand .....	7
6. Sonstige Merkmale .....	7
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks .....	8
<b>III. Wertberechnungen .....</b>	<b>9</b>
1. Bodenwertermittlung .....	9
2. Verkehrs(Markt)wert .....	10
<b>IV. Anlagen .....</b>	<b>11</b>
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen .....	11
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte .....	12
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	13
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	14
5. Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	15
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-3 .....	16
7. Anlage Nr. 7: Auskunft des Umweltamtes vom 23.09.2025 Blatt 1-2.....	19

---

## I. Allgemeine Angaben

### 1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 22.07.2025 (Geschäfts-Nr.: 20 K 10/25)

### 2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 24.07.2025 entnommen.

**Grundbuch von:** Röcken  
**Blatt:** 419  
**Bestandsverzeichnis-Nr.:** 1

#### Katasterbezeichnungen

**Gemarkung:** Röcken  
**Flur:** 9  
**Flurstück:** 321/56  
**Größe in m<sup>2</sup>:** 6.213

#### Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 2: Land Sachsen-Anhalt

#### Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 10/25); eingetragen am 06.05.2025.

#### Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### 3. Ortstermin: 09.09.2025

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin in Gegenwart von (Ortsbürgermeister) durchgeführt. Wegen des dichten Bewuchses war das Grundstück überwiegend nicht zugänglich.

Die Inaugenscheinnahme fand auftragsgemäß **von der Straße bzw. vom Weg aus** statt.

---

4. **Wertermittlungsstichtag<sup>1)</sup>: 09.09.2025**

5. **Qualitätsstichtag<sup>2)</sup>: 09.09.2025**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 10/25.

---

<sup>1)</sup> § 2 Abs. 4 ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

<sup>2)</sup> § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

---

## 7. Rechtsgrundlagen

- 7.1 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEG vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- 7.2 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 26) geändert worden ist
- 7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr.306)
- 7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**)
- 7.5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 7.6 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und dazugehörige amtliche Begründung
- 7.7 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- 7.8 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

## 8. Literatur- und Quellenverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt  
Grundstückswertermittlung Sachsen-Anhalt<sup>1)</sup>
- 8.2 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel  
Baukosten 2024/25 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- 8.3 Sprengnetter  
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand August 2025)
- 8.4 Sprengnetter  
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand August 2025)
- 8.5 Sprengnetter  
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Oktober 2025)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen  
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

---

<sup>1)</sup> <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

---

## II. Beschreibung des Grundstücks

### 1. Vorbemerkung

In diesem Wertgutachten werden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, ggf. vorhandene bauliche und sonstige Anlagen und Ablagerungen auf dem Grundstück nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Es erfolgt grundsätzlich keine Altlastenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung spezieller Sachverständiger notwendig).

Da das Grundstück wegen des dichten Bewuchses überwiegend nicht zugänglich war, konnten Feststellungen nur **von der Straße bzw. vom Weg aus** und nach den Angaben des Ortsbürgermeisters getroffen werden.

Das Grundstück wird (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Altlasten und Schadstoffbelastungen aller Art, Zustand und Nutzbarkeit des Grundstücks usw. sind daher, so weit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

### 2. Grundstückslage

Ort: Stadt Lützen mit ca. 8.200 EW (Prognose<sup>1)</sup> 2035 ca. 6.900 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Bothfeld an der Hauptstraße im Außenbereich (siehe Anlage Nr. 2). Die Grundstücke in der Umgebung werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich der Hauptstraße schließt sich die Ortslage von Bothfeld an.

### 3. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Vom Bauamt der Stadt Lützen wurde mit Schreiben vom 13.08.2025 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation des Grundstücks erteilt:

*Das oben bezeichnete Flurstück wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lützen als Grünfläche dargestellt.*

### 4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben können entsprechend der kommunalen Beitragsatzungen erhoben werden.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

---

<sup>1)</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2020 - 2035

## 5. Entwicklungszustand

Die Entwicklung eines Grundstücks vom Ackerland zum baureifen Land wird insbesondere durch städtebauliche Planungsmaßnahmen bestimmt. Die einzelnen Entwicklungsstufen sind in § 3 ImmoWertV 21 gesetzlich definiert.

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3: Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche) und der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) lässt sich der Entwicklungszustand des Grundstücks als sonstige Fläche i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 qualifizieren.

## 6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreises vom 15.08.2025 liegen für das Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulastenverzeichnis vor.

Gemäß E-Mail der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises vom 25.08.2025 werden mit dem Grundstück keine Belange des Denkmalschutzes berührt.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 23.09.2025 eine Auskunft erteilt, die als Anlage Nr. 7 diesem Wertgutachten beigelegt ist.

Hinsichtlich des bestehenden Altlastverdachts wird von der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ausgeführt, dass bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf besteht.

Feststellungen über Altlasten und Schadstoffbelastungen jeglicher Art und deren mögliche Auswirkungen (z. B. durch Kosten der notwendigen Untersuchungen, akute oder potenzielle Umweltgefahr, Beeinträchtigungen der Baugrundeigenschaften, merkantiler Minderwert nach Altlastensanierung usw.) können vom Sachverständigen nicht getroffen werden.

Für die Ermittlung der Wertminderung durch ggf. vorhandene Altlasten und Schadstoffbelastungen ist die Heranziehung eines besonderen Sachverständigen erforderlich.

**Wertminderungen durch Altlasten und Schadstoffbelastungen finden daher bei der Bewertung keine Berücksichtigung und sind zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen.**

Die untere Naturschutzbehörde verweist auf ein gesetzlich geschütztes Biotop (Feldgehölz) auf dem Grundstück. Wegen des vorhandenen (teils dichten) Bewuchses muss daher mit (erheblichen) Nutzungseinschränkungen gerechnet werden.

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 14.08.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

*Eine Belastung der oben benannten Fläche mit Kampfmitteln, anhand der hier gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse, ist nicht bekannt. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf dieser Fläche zu rechnen.*

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte sowie Pachtbindungen sind nicht bekannt. Dem Sachverständigen sind auch keine nicht offensichtlichen Mängel bekannt geworden.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 7. **Bebauung und Nutzung des Grundstücks**

Das Grundstück ist unbebaut und wurde zu DDR-Zeiten als LPG-Stützpunkt mit einer Tankstelle genutzt (vgl. Anlage Nr. 7).

Wahrscheinlich diente die jetzt brachliegende Fläche später auch als Lagerplatz. An der Hauptstraße ist noch eine mit Betonplatten befestigte Zufahrt vorhanden.

Besonders in den Randbereichen des Grundstücks sind Aufschüttungen erkennbar, die aber größtenteils bereits überwachsen sind. Die Art und die Menge dieser Ablagerungen kann im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht ermittelt werden. Hierzu gelten die Aussagen zu den Altlasten und Schadstoffbelastungen in Ziffer II/6 sinngemäß.

Die Art der künftigen Nutzung des Grundstücks (z. B. Grünflächennutzung) kann gegenwärtig nicht konkretisiert werden. Ohne Klärung des Altlastenverdachts und Beseitigung der ggf. vorhandenen Altlasten und sonstigen Beräumung muss davon ausgegangen werden, dass das Grundstück weiter brachliegen wird. Die Nutzbarkeit ist damit (auch aus naturschutzrechtlichen Gründen) erheblich eingeschränkt.

### III. Wertberechnungen

#### 1. Bodenwertermittlung

##### **§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung**

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

##### **§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert**

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 2,90 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf Acker (Ackerzahl 80, Flächengröße 3 Hektar, Restpachtdauer 4 Jahre).

Aufgrund des Entwicklungszustands (vgl. Ziffer II/5: sonstige Flächen i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21) ist dieser Bodenrichtwert als Bewertungsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 ungeeignet.

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt entsprechend der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3) und des Entwicklungszustands (vgl. Ziffer II/5) auf der Grundlage von „privaten Grünflächen“.

Zur Einschätzung der regionalen Entwicklung des Kaufpreisniveaus für „private Grünflächen“ wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 5) eingeholt.

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wurden aus dem Burgenlandkreis 24 Kauffälle der preisbestimmenden Grundstücksart 420 (private Grünanlagen) mit einem Mittelwert = 2,33 €/m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Fläche von 2.781 m<sup>2</sup> selektiert und in einer Stichprobenübersicht erfasst.

Der Mittelwert der Vergleichspreise kann der Bewertung als Ausgangswert zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der erheblichen Nutzungseinschränkungen (vgl. Ziffer II/7) wird ein Abschlag von 80% angesetzt.

• relativer Bodenwert:	$2,33 \text{ €/m}^2 \times 0,20 =$	<u>0,47 €/m<sup>2</sup></u>
<b>Bodenwert des Grundstücks:</b>	$6.213 \text{ m}^2 \times 0,47 \text{ €/m}^2 =$	2.920,11 €
	rund	<u><b>2.920,00 €</b></u>

## 2. Verkehrs(Markt)wert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 (§ 194 BauGB).

Er ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Bodenwert wurde in Ziffer III/1 mit rd. **2.920,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 09.09.2025 **ohne Berücksichtigung von Altlasten und Schadstoffbelastungen** auf rd.:

**2.900,00 €**

in Worten: **Zweitausendneunhundert Euro**

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

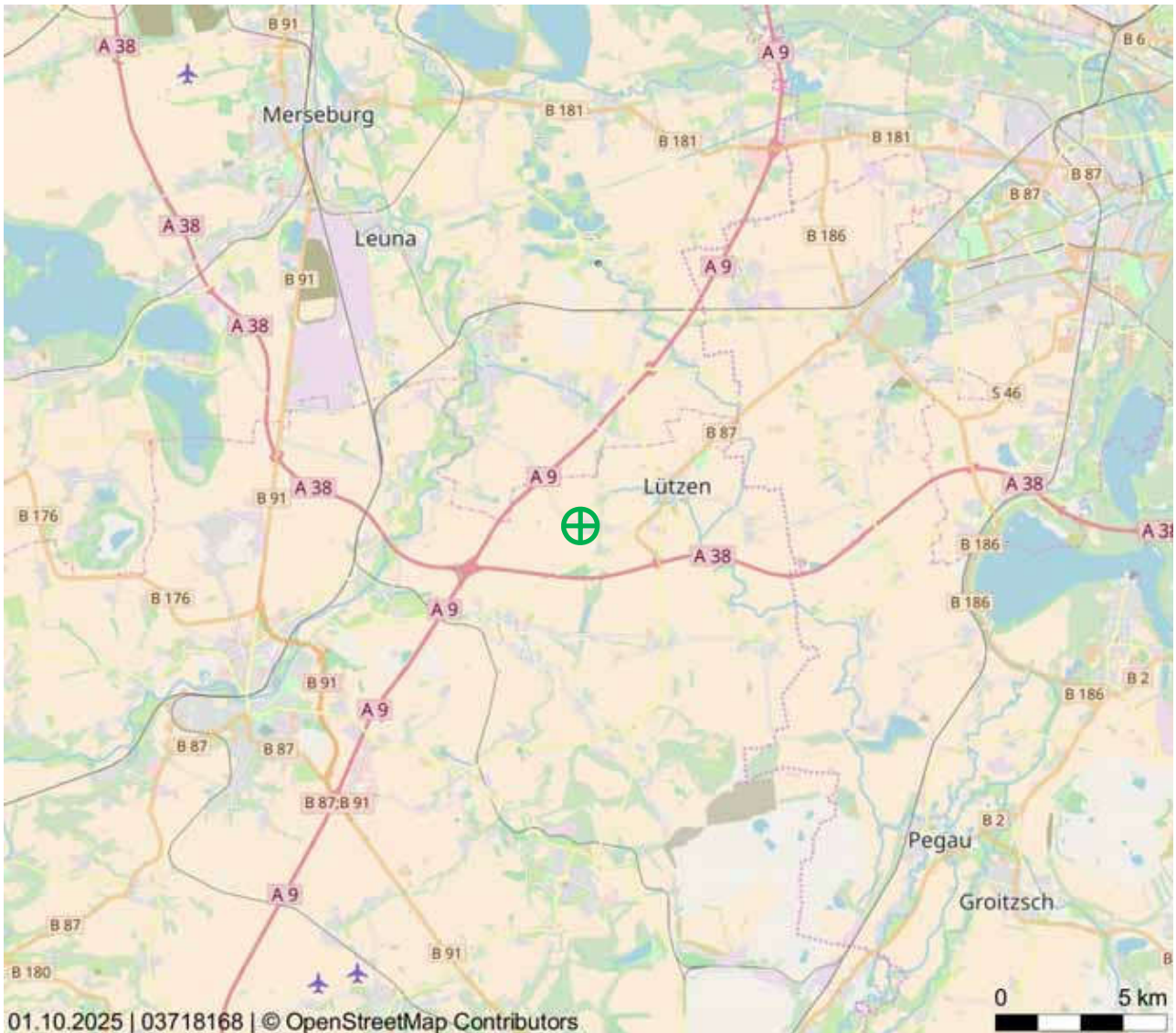
Weißenfels, den 17.10.2025

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

## Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lützen (2,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kötzschau (6,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (26,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (20,5 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (101,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lützen, Stadt (2,9 km)



### Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

### Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

## Regionalkarte<sup>1)</sup>

**Luftbild<sup>1)</sup>**



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



0

200 m

<sup>1)</sup> **Quelle:** Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,  
**Aktualität:** aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

**Auszug aus der Liegenschaftskarte<sup>1)</sup>**



<sup>1)</sup> **Quelle:** Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung<sup>1)</sup>**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt**

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Geschäftszeichen: 2025-28630-W04      Auftragsdatum: 01.10.2025  
Auftragsart: Grünflächen      Ihr Zeichen:  
Abgabedatum: 16.10.2025

**Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion**

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
24				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
24	1	1	1	102	STAT	Status
24	679530,00	730022,00	711140,17	1031	KOOR RW	Koordinate -Rechtswert-
24	5655142,00	5682489,00	5665215,62	1032	KOOR HW	Koordinate -Hochwert-
24	0140023	0140111		104	GEME	Gemeindeteil
24	15084015	15084590		133	GEDE	Gemeinde
24	21.03.2024	20.05.2025	02.09.2024	201	DATU	Datum des Vertrages
24	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
24	1	11	3	208	VERA	Veräußerer
24	1	9	1	209	ERWE	Erwerber
24	729	34.900	6.700	216	PREI	Kaufpreis
24	0	0	0	217	ENTK	Entstehung des Kaufpreises
24	0	0	0	2201	UNGE AU	Ungewöhn. Verhältnisse - Ausprägung-
24	0,30	5,00	<b>2,33</b>	221	VERG	<b>Vergleichsmaßstab</b>
24			420	301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart 420 = Grund- stück für private Grünanlage)
24	1	1	1	303	SELB	Objektselbstständigkeit
24	1027	8760	<b>2781</b>	401	FLAC	<b>Fläche</b>

**Vergleichswert = Kaufpreis / Fläche in € pro m<sup>2</sup> (Vergleichsmaßstab)**

<sup>1)</sup> **Quelle:** Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2025-28630-W04

### Grundstücksteil an der Hauptstraße



### Zufahrt an der Hauptstraße



### Grundstücksteil am Weg westlich des Grundstücks



## nördlicher Grundstücksteil



Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Bernd Müller  
Luise-Bachmann-Str. 9  
06667 Weißenfels**Umweltamt**Rückfragen an:  
Frau Bachorz  
Telefon: 03443 372 247  
Telefax: 03443 372 240  
E-Mail: umweltamt@blk.de  
Dienststelle/Besucheranschrift:  
Am Stadtpark 6  
06667 Weißenfels  
Zimmer-Nr. 123

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	07.08.2025	22591-2025	23.09.2025

***Auskunftsersuchen vom Auskunftsersuchen Röcken zum Vorhaben  
„Auskunftsersuchen Röcken*****Umweltamt****Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Entsprechend Ihrer Anfrage hinsichtlich einer Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde eine Recherche im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ durchgeführt.

Für das Grundstück in der Gemarkung Röcken, Flur 9 mit dem Flurstück 321/56 liegt ein Eintrag im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 vor. Das Flurstück ist als Altstandort im Fachinformationssystem unter der **Katasternummer 19191** (LPG-Stützpunkt) registriert. Die Erfassung des Altstandortes fand auf Grundlage der Vornutzung statt. Anhand der Angaben des Ortsbürgermeisters von Röcken im Jahr 2024 (Befragung Zeitzeugen) befand sich die ehemalige Tankstelle der LPG-Pflanzenproduktion Lützen ungefähr an folgenden Koordinaten x: 716609; y: 5681985.

Informationen / Kenntnisse, ob die Tanks der Tankstelle zurückgebaut wurden, liegen derzeit nicht vor, sodass der Altlastverdacht weiterhin für das Grundstück bestehen bleibt.

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung für das Grundstück geplant sein, ist entsprechend der geplanten Nutzung eine neue bodenschutzrechtliche Bewertung notwendig und es ergibt sich ggf. bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf.

**Untere Naturschutzbehörde**

Laut Naturschutzregister befindet sich auf dem Flurstückes 321/56, Flur 9, Gemarkung Röcken ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Ziffer 8 NatSchG LSA (Feldgehölz).

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der in § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 22 Abs. 1 NatSchG LSA aufgeführten Biotope führen können.



**Untere Wasserbehörde**

Auf dem Grundstück sind keine wasserrechtlichen Belange betroffen. Es existieren hier keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

**Hinweis**

Die Auskunft ist kostenpflichtig.

Die Kosten entnehmen Sie bitte aus dem Kostenbescheid, der Ihnen bereits zugegangen ist.

Im Auftrag



Christian Kah  
Amtsleiter