



**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  
Email: info@mueller-svb.de

---

Amtsgericht Haldensleben  
Stendaler Straße 18  
39340 Haldensleben

Datum: 30.04.2026  
Az.: 026/2025

**Geschäftszeichen: 9 K 18/25**

---

## **GUTACHTEN**

### **im Zwangsversteigerungsverfahren**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für ein Grundstück  
mit abrisswürdigen Gebäuden in

**39326 Angern, Bahnhof 4**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**  
wurde zum Stichtag 23.03.2026 ermittelt mit rd.

**9.200,00 €.**

#### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                | <b>Seite</b> |
|------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                  | <b>3</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                               | 3            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....            | 3            |
| 1.3        | Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....    | 4            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                       | <b>6</b>     |
| 2.1        | Lage.....                                                       | 6            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....                                          | 8            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                | 8            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation und Erschließung .....               | 8            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation.....                            | 9            |
| 2.6        | Entwicklungszustand.....                                        | 10           |
| 2.7        | Derzeitige Nutzung und Folgenutzung .....                       | 10           |
| <b>3</b>   | <b>Verkehrswertermittlung .....</b>                             | <b>11</b>    |
| 3.1        | Grundstücksdaten .....                                          | 11           |
| 3.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                             | 11           |
| 3.3        | Bodenwertermittlung .....                                       | 12           |
| 3.4        | Vergleichswertermittlung .....                                  | 14           |
| 3.5        | Verkehrswert.....                                               | 15           |
| <b>4</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b> | <b>17</b>    |
| 4.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                | 17           |
| 4.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                       | 17           |
| 4.3        | Verwendete fachspezifische Software.....                        | 17           |
| <b>5</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                             | <b>18</b>    |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück,<br>bebaut mit zwei abrisswürdigen Gebäuden                    |
| Objektadresse:             | Bahnhof 4<br>39326 Angern                                                 |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Angern, Blatt 1350, lfd. Nr. 1                              |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Angern, Flur 10, Flurstück 88/1,<br>Fläche 2.137 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                             | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangs-<br>versteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gutachtenauftrag:                                          | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Haldensleben soll<br>durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der<br>Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wertermittlungstichtag:                                    | 23.03.2026<br>(Tag der Ortsbesichtigung)<br><br>Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der<br>Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die<br>Verkehrswertermittlung als Grundlage für die<br>Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht<br>nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen<br>Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der<br>Ortsbesichtigung durchgeführt. |
| Tag der Ortsbesichtigung:                                  | 23.03.2026<br><br>Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten<br>durch die Sachverständige fristgerecht durch Einschreiben<br>informiert.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Teilnehmer am Ortstermin:                                  | der Bürgermeister der Gemeinde Angern und die<br>Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| herangezogene Unterlagen,<br>Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung<br>folgende Unterlage zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug.</li></ul><br>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und<br>Unterlagen beschafft:                                                                                                                                                |

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte;
- vom Gutachterausschuss Auskunft zum Bodenrichtwert und aus der Kaufpreissammlung;
- von Landkreis Börde, Amt für Planung und Umwelt schriftliche Auskunft zu Altlasten;
- vom Landkreis Börde, Bauordnungsamt schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen;
- von der Verbandsgemeinde planungsrechtliche und beitragsrechtliche Auskunft;
- aus dem Online-Denkmalinformationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Auskunft zum Denkmalschutz;
- Straßenkarte und Stadtplan über das Sprengnetter-Marktdatenportal.

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

- zur Wertermittlung erforderliche Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt 2025/2026.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

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

Hierzu liegen der Sachverständigen keine Informationen vor. Die Gebäude sind dem äußeren Anschein nach nicht bewohnbar.

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

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt

c) ob **Maschinen oder Betriebseinrichtungen** vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)

Aufgrund der Außenbesichtigung kann hierzu keine Information erfolgen.

d) ob ein Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Aufgrund der Außenbesichtigung kann hierzu keine Information erfolgen.

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

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

f) ob evtl. **Überbauten** bestehen

Es bestehen keine Überbauten. (vgl. Anlage 3)

g) ob eine **Gebäudeversicherung** vorhanden ist

Hierzu liegen der Sachverständigen keine Informationen vor.

h) ob ein **Energieausweis** vorliegt

Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.

i) ob Eintragungen im **Baulastenverzeichnis** vorliegen

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen bezüglich des Bewertungsgrundstücks verzeichnet. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Besichtigungsumfang:

Das Bewertungsgrundstück wurde von den Grundstücksgrenzen aus besichtigt. Ein Betreten war aufgrund des dichten Bewuchses sowie einer Einzäunung nicht möglich.

In diesem Gutachten wird der Abriss der vorhandenen Gebäude unterstellt, weil diese dem äußeren Anschein nach baulich sowie wirtschaftlich überaltert und sehr stark sanierungsbedürftig sind.

Es wird eine eingeschossige, nicht unterkellerte Bebauung in massive Bauweise unterstellt. Abweichungen hierzu sind zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Es wird unterstellt, dass keine weiteren Besonderheiten vorliegen. Abweichungen hierzu sind zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Landkreis Börde

Der Landkreis Börde liegt als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis in Sachsen-Anhalt im Nordwesten von Sachsen-Anhalt.

Er grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz sowie im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn an.

Der Landkreis hat rd. 168.000 Einwohner.\*

\*Quelle: Demografiemonitor Sachsen-Anhalt (Stand 2024)

Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Die Region ist geprägt von der fruchtbaren Magdeburger Börde und der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Autobahnen A 2 und A 14 sowie zahlreiche Bundesstraßen durchqueren den Landkreis. Die wichtigsten Bahnstrecken sind die Verbindungen Magdeburg–Braunschweig, Magdeburg–Stendal, Magdeburg–Halberstadt und Magdeburg–Wolfsburg.

Ort, Einwohnerzahl:  
(vgl. Anlage 1)

Gemeinde Angern, mit ca. 1.880 Einwohner

\*Quelle: Demografiemonitor Sachsen-Anhalt (Stand 2024)

Angern ist ein dörflich geprägter Ort und liegt als Grundzentrum im Nordosten des Landkreises Börde. Angern gehört zur Verbandsgemeinde Elbe-Heide.

Der Ort verfügt über eine dörflich entwickelte Infrastruktur. Ein Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für die Grundversorgung und eine Zahnarztpraxis sind vorhanden.

Weiterführende Schulen und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich u.a. in der naheliegenden Kleinstadt Wolmirstedt, ca. 16 km entfernt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über regionale Landstraßen mit Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Buslinien der BördeBus Verkehrsgesellschaft gesichert. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Bewertungsgrundstück.

Weiterhin sorgt der Bahnhof Angern-Rogätz für eine gute ÖPNV-Anbindung. Dieser liegt an der Bahnstrecke Magdeburg–Stendal-Wittenberge und wird von der S-Bahn S1 im Stundentakt bedient.

überörtliche Anbindung/  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 30 km entfernt);

Wolmirstedt (ca. 16 km entfernt);

Kreisstadt Haldensleben (ca. 34 km entfernt);

Stendal (ca. 50 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 189 Magdeburg-Stendal (ca. 12 km entfernt);

Autobahnzufahrt:

Autobahn A2 Hannover-Berlin,

Anschlussstelle Magdeburg-Zentrum

(ca. 25 km entfernt)

Autobahn A14 Magdeburg-Schwerin,

Anschlussstelle Colbitz

(ca. 12 km entfernt)

Bahnhof:

S-Bahnhof Angern-Rogätz (Bahnstrecke Magdeburg-Stendal-Wittenberge)

(ca. 500 m entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

kleinräumige Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befinden sich ca. 2,5 km südöstlich des Ortszentrums von Angern im Bereich der Siedlung Bahnhof Angern-Rogätz. Das nähere Umfeld ist durch Bebauungen mit Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen das Bahnhofsgebäude sowie die Bahntrasse.

Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:

wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen

Topografie:

grundsätzlich eben

Beeinträchtigungen:

zeitweise Immissionen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahn sowie des An- und Abreiseverkehrs

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:  
2.137 m<sup>2</sup>

Grundstücksform:  
unregelmäßig

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Landstraße L 44  
regionale Landstraße,  
im Bereich der Siedlung als Straße Bahnhof

Straßenausbau:

voll ausgebaut;  
Fahrbahn mit Bitumendecke;  
Gehwege nicht vorhanden;  
Straßenbeleuchtung teilweise vorhanden

Anschlüsse an  
Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

Strom,  
Wasser (Anschluss wurde nach Auskunft des WWAZ 2010  
stillgelegt),  
dezentrale Abwasserentsorgung, Kleinkläranlage (lt.  
Auskunft des WWAZ)

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauungen vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.01.2026 ist das  
Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als  
Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Das Vorhandensein von schädlichen Boden-  
veränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht  
ausgeschlossen werden. Augenscheinlich waren zum  
Ortstermin keine Anhaltspunkte für einen Altlasten-  
verdacht ersichtlich.

In dieser Wertermittlung wird für das Bewertungs-  
grundstück ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Etwaige  
Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser  
Wertermittlung berücksichtigt werden.

## 2.4 Privatrechtliche Situation und Erschließung

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom  
21.05.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Angern, Blatt 1350 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 21.05.2025.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Denkmalschutz

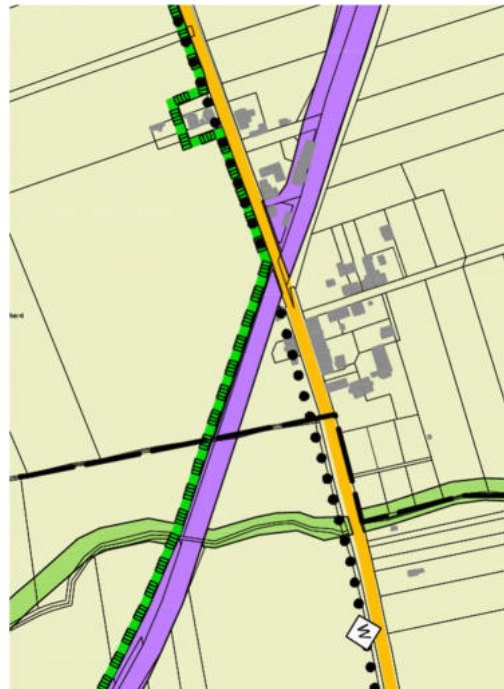
Denkmalschutz:

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Bebaubarkeit:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Lt. Auskunft der Gemeinde ist die Bebaubarkeit eingeschränkt möglich, da das Bewertungsgrundstück in einer Splittersiedlung liegt.  
(vgl. Anlage 7, Auskünfte)

## 2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Das Bewertungsgrundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen.

Es handelt sich aufgrund der Lage im Außenbereich und der Lage in einer Splittersiedlung um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21) und wird als „faktisch“ baureifes Land bewertet.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der öffentlichen Straße „Bahnhof“. In der östlichen Nachbarschaft befindet sich das Bahnhofsgebäude des Bahnhof Angern-Rogätz sowie die Bahntrasse. Nördlich und südlich befinden sich Einfamilienhausgrundstücke. Die weitere Nachbarschaft wird von landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Das Bewertungsgrundstück stellt sich in der Örtlichkeit als mit kleineren Baumgruppen, Sträuchern und Gehölzen dicht bewachsenes Grundstück dar. Es ist weiterhin mit zwei Gebäuden bebaut. Das Baujahr ist unbekannt, wird sachverständig auf ca. 1900 geschätzt. Die Gebäude sind augenscheinlich nicht bewohnt.

Die Gebäude stellen sich dem äußeren Anschein nach als baulich und wirtschaftlich stark überaltert dar und sind für eine weitere Folgenutzung grundsätzlich als stark modernisierungsbedürftig einzuschätzen. Die Freilegung der Gebäude wird deshalb im Gutachten unterstellt.

Der Sachverständigen wurde durch die Gemeinde mitgeteilt, dass es auf dem Bewertungsgrundstück ein Brandereignis gab und die Nutzungsaufgabe des Bewertungsgrundstücks bereits rd. 10 Jahre zurückliegt.

Da nach dem Brand die Nutzung über mehr als 10 Jahre aufgegeben wurde, geht die Rechtsprechung in der Regel davon aus, dass der Bestandsschutz erloschen ist (im Kontext von Baugesetzbuch § 35). Eine Neubebauung ist somit gegenwärtig nicht privilegiert zulässig und unterliegt erheblichen genehmigungsrechtlichen Unsicherheiten.

Die Gemeinde gibt in ihrer planungsrechtlichen Auskunft jedoch den Hinweis, dass die Bebaubarkeit entsprechend möglich ist, da es sich um eine Splittersiedlung handelt. Auch ist die Erschließung gesichert.

Ob eine Neubebauung zulässig ist, kann abschließend nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. Die Auskunft der Gemeinde stellt noch kein gesichertes Baurecht dar, wird jedoch als wertrelevanter positiver Hinweis auf eine grundsätzlich vorhandene Genehmigungsfähigkeit im Einzelfall gewürdigt.

### 3 Verkehrswertermittlung

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei abrissswürdigen Gebäuden bebaute Grundstück in

#### **39326 Angern, Bahnhof 4**

zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 ermittelt.

##### Grundstücksdaten:

|           |       |           |                      |
|-----------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                      |
| Angern    | 1350  | 1         |                      |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche               |
| Angern    | 10    | 88/1      | 2.137 m <sup>2</sup> |

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

In dieser Verkehrswertermittlung wird der Abriss der Gebäudesubstanz, wie unter Pkt. 2.7 beschrieben, unterstellt. Ist mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. (vgl. § 43 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks (Splittersiedlung im planungsrechtlichen Außenbereich) wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **10,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = „faktisch“ baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung   | = M (gemischte Baufläche)   |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei                      |
| Grundstücksfläche (f)       | = keine Angabe              |
| Lärmimmissionen             | = normal                    |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = 23.03.2026                |
| Entwicklungsstufe           | = „faktisch“ baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung   | = M (gemischte Baufläche)   |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei                      |
| Grundstücksfläche (f)       | = 2.137 m <sup>2</sup>      |
| Lärmimmissionen             | = höher                     |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>10,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                          |                           |                  |             |
|---------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024               | 23.03.2026                | × 1,000          | E01         |

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

|                                                                               |                           |                           |   |                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|-----------------------------|-----|
| Lage                                                                          | mittlere Lage             | mittlere Lage             | × | 1,000                       |     |
| Art der baulichen Nutzung                                                     | M (gemischte Baufläche)   | M (gemischte Baufläche)   | × | 1,000                       |     |
| lageangepasster Wertermittlungsstichtag                                       | beitragsfreier BRW        | am                        | = | 10,00 €/m <sup>2</sup>      |     |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                      | keine Angabe              | 2.137                     | × | 1,000                       |     |
| Entwicklungsstufe                                                             | „faktisch“ baureifes Land | „faktisch“ baureifes Land | × | 1,000                       |     |
| Bebaubarkeit                                                                  | normal                    | erhöhtes Risiko           | × | 0,800                       | E02 |
| Immissionen                                                                   | normal                    | erhöht                    | × | 0,900                       | E03 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |                           |                           | = | <b>7,20 €/m<sup>2</sup></b> |     |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |   |                                                     |  | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------|--|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = | <b>7,20 €/m<sup>2</sup></b>                         |  |             |
| Fläche                                                            | × | 2.137 m <sup>2</sup>                                |  |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = | <b>15.386,40 €</b><br><b><u>rd. 15.400,00 €</u></b> |  |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 insgesamt **15.400,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten sind. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 beträgt ebenfalls 10,00 €/m<sup>2</sup>.

#### E02

Die ehemals vorhandene bauliche Nutzung wurde infolge eines Brandereignisses über einen längeren Zeitraum nicht wieder aufgenommen. Vor diesem Hintergrund ist sachverständig vom Erlöschen eines etwaigen Bestandsschutzes auszugehen. Im Rahmen der Wertermittlung wird zudem die Freilegung der baulichen Anlagen aufgrund deren Zustandes unterstellt.

Aufgrund der damit fehlenden rechtlich gesicherten baulichen Nutzbarkeit ist gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück von einer geminderten Grundstücksqualität auszugehen, was mit einem Abschlag gewürdigt wird. Positiv zu berücksichtigen sind hingegen die Auskunft der Gemeinde zur eingeschränkten Bebaubarkeit sowie die grundsätzlich vorhandene Erschließung des Bewertungsgrundstücks.

Unter Abwägung der vorgenannten wertbeeinflussenden Umstände wird insgesamt ein sachverständig abgeleiteter Anpassungsfaktor von 0,75 im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück innerhalb der Splittersiedlung angesetzt.

**E03**

Das Bewertungsgrundstück liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Im Bereich des Bahnhofs kommt es regelmäßig zu An- und Abfahrverkehr durch Fahrgäste, die den Bahnhof mit dem Pkw erreichen oder verlassen.

Die dadurch verursachten zusätzlichen Verkehrs- und Geräuschemissionen führen zu einer Beeinträchtigung der Lagequalität gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück und werden im Rahmen der Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt. Hierfür wird ein Anpassungsfaktor von 0,90 angesetzt.

**3.4 Vergleichswertermittlung**

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

|                                                                           |            |                     |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>15.400,00 €</b>  |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (keine wertrelevanten vorhanden)             | <b>+</b>   | <b>0,00 €</b>       |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                         | <b>=</b>   | <b>15.400,00 €</b>  |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | <b>-</b>   | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | <b>=</b>   | <b>15.400,00 €</b>  |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | <b>-</b>   | <b>45.000,00 €</b>  |
| <b>Vergleichswert</b>                                                     | <b>=</b>   | <b>-29.600,00 €</b> |
|                                                                           | <b>rd.</b> | <b>-29.600,00 €</b> |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                                                                                                                                                                               | Wertbeeinflussung                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Freilegung<br/>(Abriss und Entsorgung der vorhandenen Gebäudesubstanz rd. 1.300 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt) auf Grundlage eigener Erfahrungswerte sowie Informationen regionaler Entsorgungsunternehmen</li> <li>Rodung des Wildwuchses</li> </ul> | <p>-40.000,00 €</p> <p>-5.000,00 €</p> |
| Summe                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -45.000,00 €                           |

### 3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **-29.600,00 €** ermittelt.

Die Berücksichtigung der unterstellten Freilegung des Grundstücks führt rechnerisch zu einem negativen Vergleichswert, da die hierfür angesetzte Wertminderung den Bodenwert übersteigt. Eine Auswertung der vom Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichskaufpreise für Grundstücke im Landkreis Börde mit abrisswürdiger Bausubstanz zeigt jedoch, dass derartige Objekte am Markt regelmäßig zu Kaufpreisen in Höhe von durchschnittlich rund 80 % des jeweiligen Bodenwertes veräußert werden.

Diese Grundstücke liegen in ländlich bzw. dörflich geprägten Bereichen mit Bodenrichtwerten zwischen 15,00 und 30,00 €/m<sup>2</sup> und sind als baureifes Land einzustufen.

Dies verdeutlicht, dass Marktteilnehmer die Abbruchkosten nicht in vollem Umfang wertmindernd ansetzen, sondern vielmehr weitere wertbeeinflussende Faktoren, wie insbesondere die Lage oder Entwicklungsperspektiven, stärker gewichten.

Vor dem Hintergrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und der damit verbundenen eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit sowie unter Berücksichtigung des dargestellten Marktverhaltens wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit rund 60 % des Bodenwertes angesetzt.

$$15.400 \text{ €} \times 0,60 = 9.240 \text{ € rd. } 9.200 \text{ €}$$

Der **Verkehrswert** für das mit zwei abrisswürdigen Gebäuden bebaute Grundstück in

#### **39326 Angern, Bahnhof 4**

|                |             |             |
|----------------|-------------|-------------|
| Grundbuch      | Blatt       | lfd. Nr.    |
| <i>Angern</i>  | <i>1350</i> | <i>1</i>    |
| Gemarkung      | Flur        | Flurstück   |
| <i>Colbitz</i> | <i>10</i>   | <i>88/1</i> |

wird zum Wertermittlungstichtag 23.03.2026 mit rd.

**9.200,00 €**

**in Worten: neuntausendzweihundert Euro**

geschätzt.

*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 30. April 2026

---

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, 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

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**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

- [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, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH Köln
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

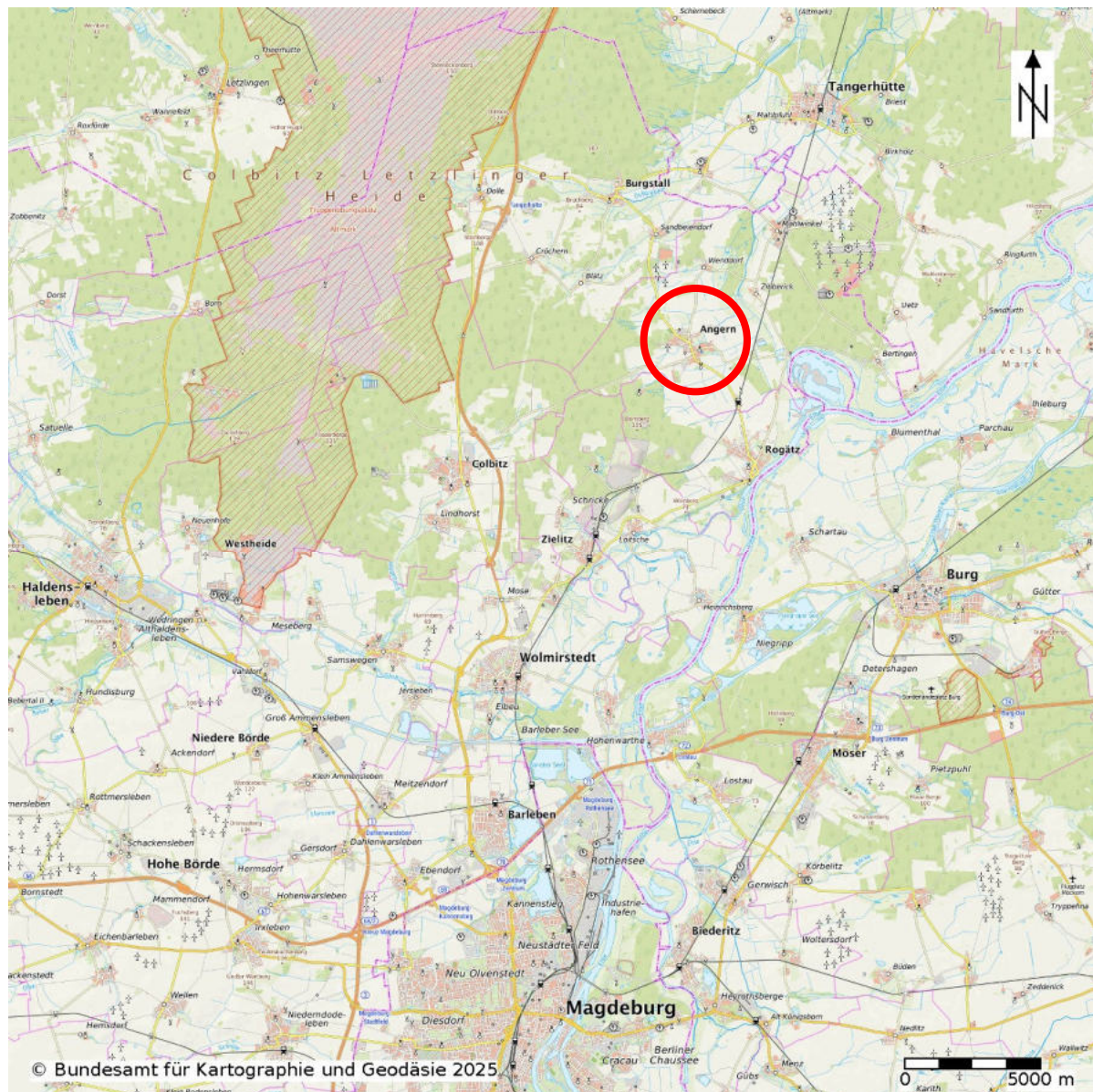
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2026) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsgrundstücks (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage der Bewertungsgrundstücks (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte, luftbildhinterlegt (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Behördliche Auskünfte

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

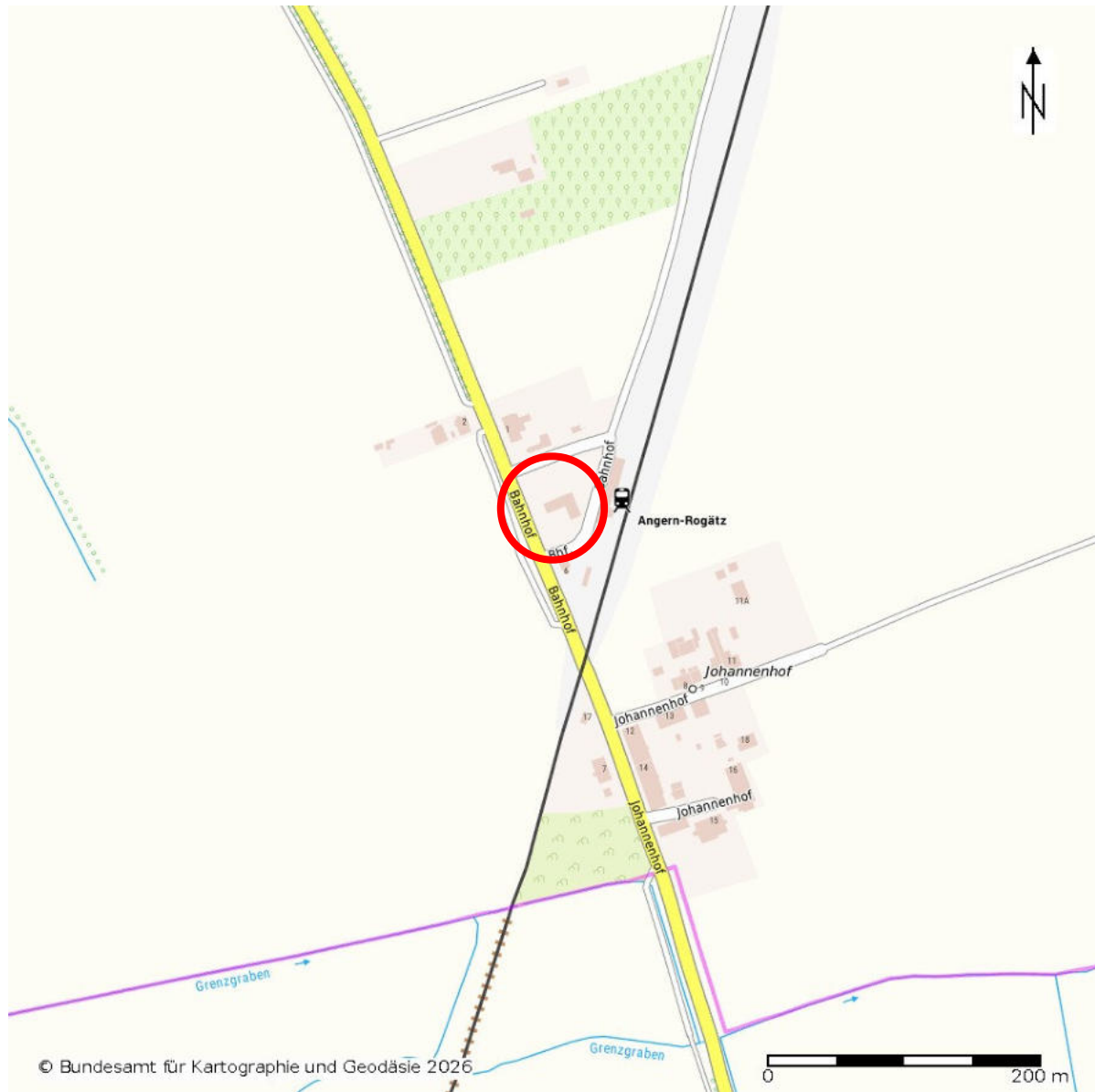
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



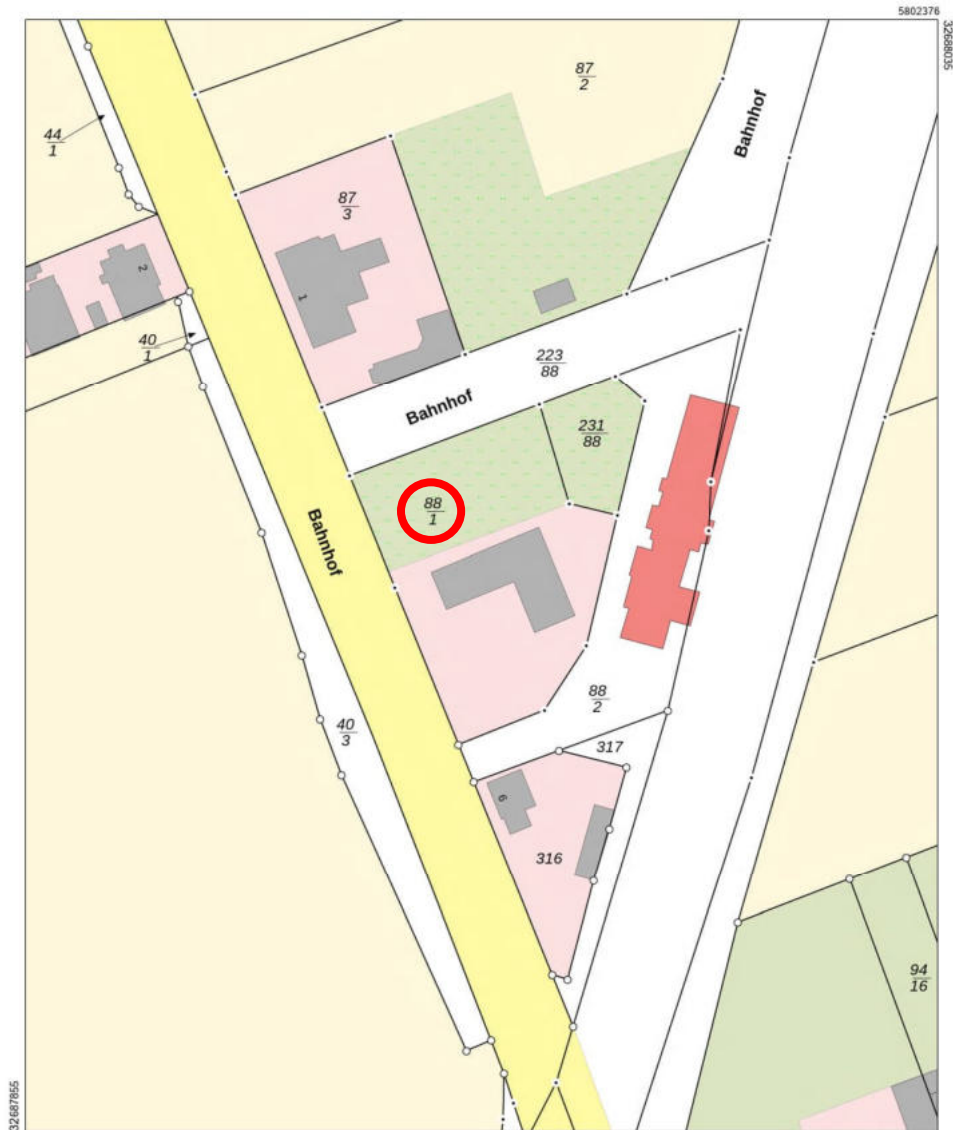
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (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: 88/1      Gemeinde: Angern  
Flur: 10      Kreis: Börde  
Gemarkung: Angern

**Liegenschaftsdarstellung**  
farbig

Maßstab: 1:1000      0 10 20 30 Meter

Erstellt am 05.01.2026

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

LVerGeo 854a  
Stand 03/25

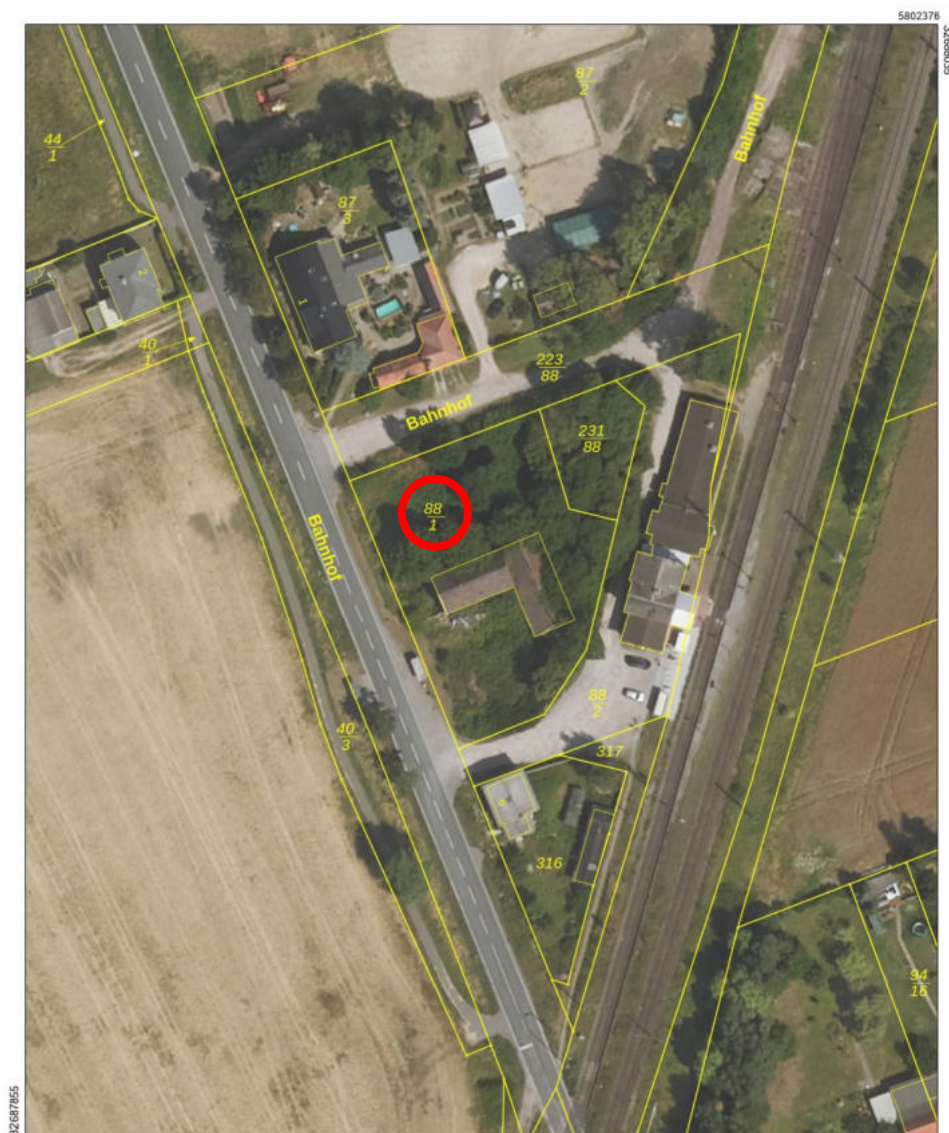
Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (§ 2 R. zur Verfügung im Rausnahmeverfahren) verwendet werden.

**Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte (luftbildhinterlegt) mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (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: 88/1      Gemeinde: Angern  
Flur: 10      Kreis: Börde  
Gemarkung: Angern

**Liegenschaftsdarstellung  
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:1000      0 10 20 30 Meter

Erstellt am 05.01.2026  
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Geo 894a  
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

**Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen (unmaßstäbliche Darstellung)**

Seite 1 von 1



## Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus südlicher Richtung

## Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Nachbarschaft in östlicher Richtung, Bahnhofsgebäude Angern-Rogätz



Bild 4: Nachbarschaft in östlicher Richtung, Bahnhof Angern-Rogätz

**Anlage 6: Fotos**

Seite 3 von 7



Bild 5: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus östlicher Richtung



Bild 6: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus östlicher Richtung

**Anlage 6: Fotos**

Seite 4 von 7



Bild 7: rückwärtiger Grundstücksbereich, stark verwildert und nicht zugänglich



Bild 8: rückwärtiger Grundstücksbereich, stark verwildert und nicht zugänglich

**Anlage 6: Fotos**

Seite 5 von 7



Bild 9: Ansicht des nördlich anschließenden Grundstücks (Flurstück 231/88)



Bild 10: Ansicht des nördlich anschließenden Grundstücks (Flurstück 231/88)

## Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: nördlich angrenzende Nachbarschaft



Bild 12: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nördlicher Richtung

## Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nördlicher Richtung



Bild 14: Ansicht der westlichen Grundstücksgrenze und Landstraße

**Anlage 7: Behördliche Auskünfte**

Seite 1 von 3

Landkreis Börde • Bomsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Beatrix Müller  
Im Querklei 10

39326 Colbitz



# Landkreis Börde

Der Landrat

Dezernat 3  
Amt für Planung und Umwelt

SG Abfallüberwachung - Untere  
Abfall- und Bodenschutzbehörde

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
9 K 18-25 / 05.01.2026

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
70.40.03/Alt/001/26-IR

Datum:  
07.01.2026

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 202a

Telefon / Telefax:  
+49 3904 7240-  
+49 3904 7240-54150

E-Mail:  
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0  
Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose  
Mitteilungen ohne elektronische  
Signatur**

Sprechzeiten:  
Di. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 16:00 Uhr

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Börde  
BIC: NOLADE21HDL  
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde  
BIC: NOLADE21HDL  
IBAN: DE30 8105 5000 3400 0053 54



**Auskunft aus dem Altlastenkataster:  
Gemarkung Angern, Flur 10, Flurstück Nr. 88/1;  
Bahnhof 4 in 39326 Angern**

Sehr geehrte Frau Müller,

das Flurstück Nr. 88/1 aus Flur 10 der Gemarkung Angern ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Anlage: Kostenbescheid

Auskunft zu Altlasten

**Anlage 7: Behördliche Auskünfte**

Seite 2 von 3



**Landkreis  
Börde**  
Der Landrat

Landkreis Börde • Borsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Dezernat 3  
Bauordnungsamt  
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
2026-00012-sf

Datum:  
07.01.2026

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 / 220b

Telefon / Telefax:  
03904/7240  
03904/724056610

E-Mail:  
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose  
Mitteilungen ohne elektronische Sig-  
natur**

Sprechzeiten:  
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 18:00 Uhr  
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Börde  
BIC: NOLADE21HDL  
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde  
BIC: NOLADE21HDL  
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



**Vorhaben:** Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

| Gemarkung: | Flur: | Flurstück: |
|------------|-------|------------|
| Angern     | 10    | 88/1       |

**Bescheinigung**

Sehr geehrte Frau Müller,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den v.g. Flurstück(en) mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulasten i.S. des § 82 BauO LSA eingetragen sind.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbescheid.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen für dieses Flurstück nicht vor.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Sachbearbeiterin

Auskunft zu Baulasten

## Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 3

### Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Der Verbandsgemeindebürgermeister

Angern · Burgstall · Colbitz · Loitsche-Heinrichsberg · Rogätz · Westheide · Zielitz



Verbandsgemeinde Elbe-Heide,  
Magdeburger Str. 40, 39326 Rogätz

Sachverständigenbüro Beatrix Müller  
OT Lindhorst  
Im Querklei 10  
39326 Colbitz

Ihr Ansprechpartner:  
Amt: Bauamt  
Bearbeiter:

Sachbearbeiterin

Tel:  
Fax: 27432  
eMail: @elbe-heide.de

|             |                |               |                      |                     |
|-------------|----------------|---------------|----------------------|---------------------|
| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht | Unser Zeichen | Unsere Nachricht vom | Rogätz/Colbitz, den |
|             |                | / / 202601    |                      | 1. April 2026       |
|             |                | 15            |                      |                     |

Auskunft zum Planungsrecht

Angern, Bahnhof 4, Gemarkung Angern, Flur 10, Flurstück 88/1

Sehr geehrte Frau Müller,

zu Ihrer Anfrage vom 07.01.2026 zu o. g. Objekten kann ich folgende Auskunft geben:

- Darstellung im Flächennutzungsplan: Bebauung im Außenbereich
- Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden
- Bebaubarkeit ist entsprechend eingeschränkt möglich, da es sich um eine Splittersiedlung handelt.
- Sonstige Satzungen für eine Bebauung gibt es nicht.
- Beiträge nach BauGB sind derzeit nicht offen.

#### Kostenentscheidung

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Durch Ihren Antrag haben Sie Anlass zu dem Verwaltungshandeln gegeben, weshalb Ihnen die Kosten auferlegt werden.

#### Kostenbescheid

Aufgrund der Kostenentscheidung erhebe ich hiermit gemäß der Verwaltungskostensatzung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide vom 03.09.2011 folgende Gebühren und Auslagen:

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Gebühren nach §§ 1, 2 u. 3 i. V. m. Kostentarif Nr. 5.2.1. | 15,00 €        |
| Gesamtgebühr                                                  | <u>15,00 €</u> |

Der Betrag in Höhe von 15,00 € ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf das Konto der Verbandsgemeinde Elbe-Heide bei der

Deutschen Kreditbank AG Berlin,

Verbandsgemeinde Elbe-Heide  
Magdeburger Str. 40  
39326 Rogätz  
Tel.: (039208) 2740  
Fax: (039208) 27432

Seite 1 von 2

Auskunft zum Bauplanungsrecht und zum beitragsrechtlichen Zustand