

---

# AUSZUG AUS DEM GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Prinzhöfte
Straße, Hausnummer:	Bundesstraße
Bebauung:	Biogasanlage
Baujahr:	2008
Nutzfläche:	5.449 m <sup>2</sup> (lt. Bauakte)
Gemarkung:	Prinzhöfte
Flur:	17
Flurstück(e):	14/4, 10/7 und 10/9
Gesamtfläche:	16.327 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Prinzhöfte
Grundbuchblatt:	528, lfd. Nr. 1, 2 und 3
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.08.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.08.2023 mit

**140.000 €**

ermittelt.

## Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand **landwirtschaftliche Baufläche im Außenbereich**.

## Technikgebäude (Gebäude 1)



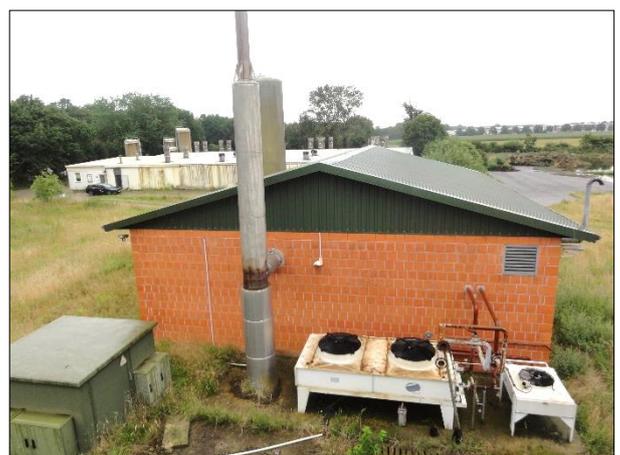
*nordöstliche Ansicht - Annahmehunker*



*nordwestliche Ansicht - Annahmehunker*



*südliche Ansicht - Abgaskamin*



*südliche Ansicht - Abgaskamin*



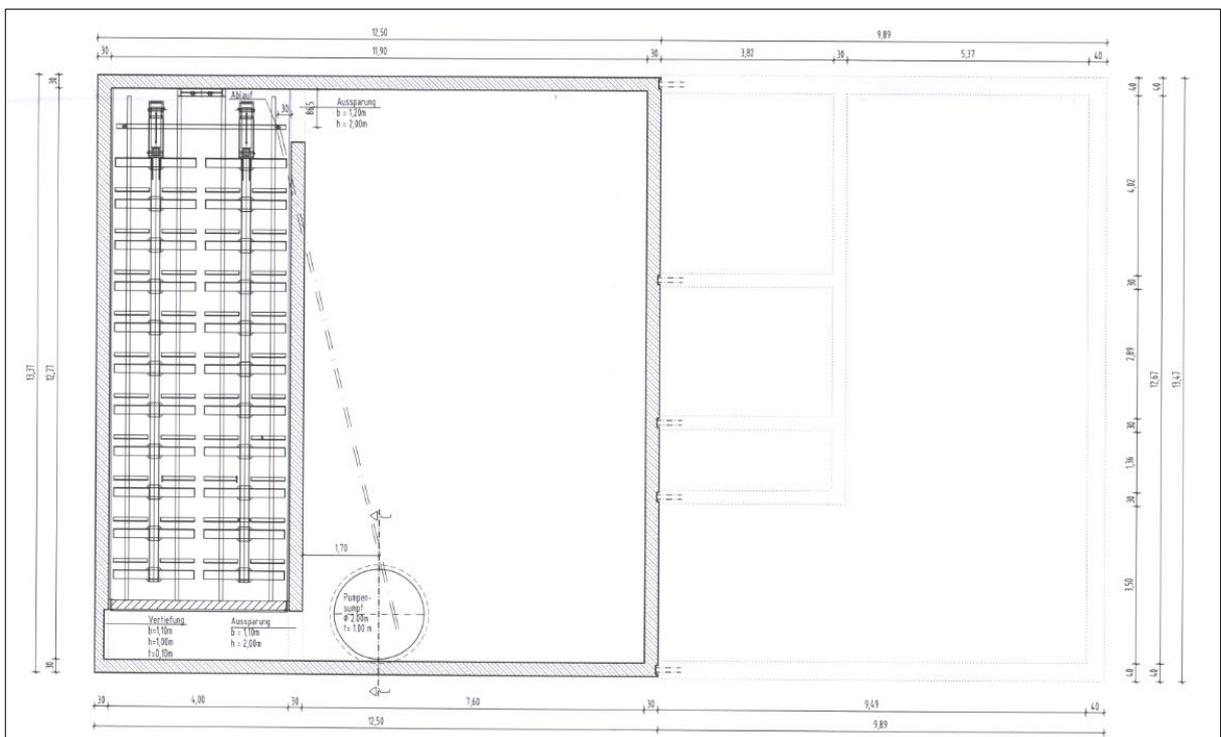
südliche Ansicht



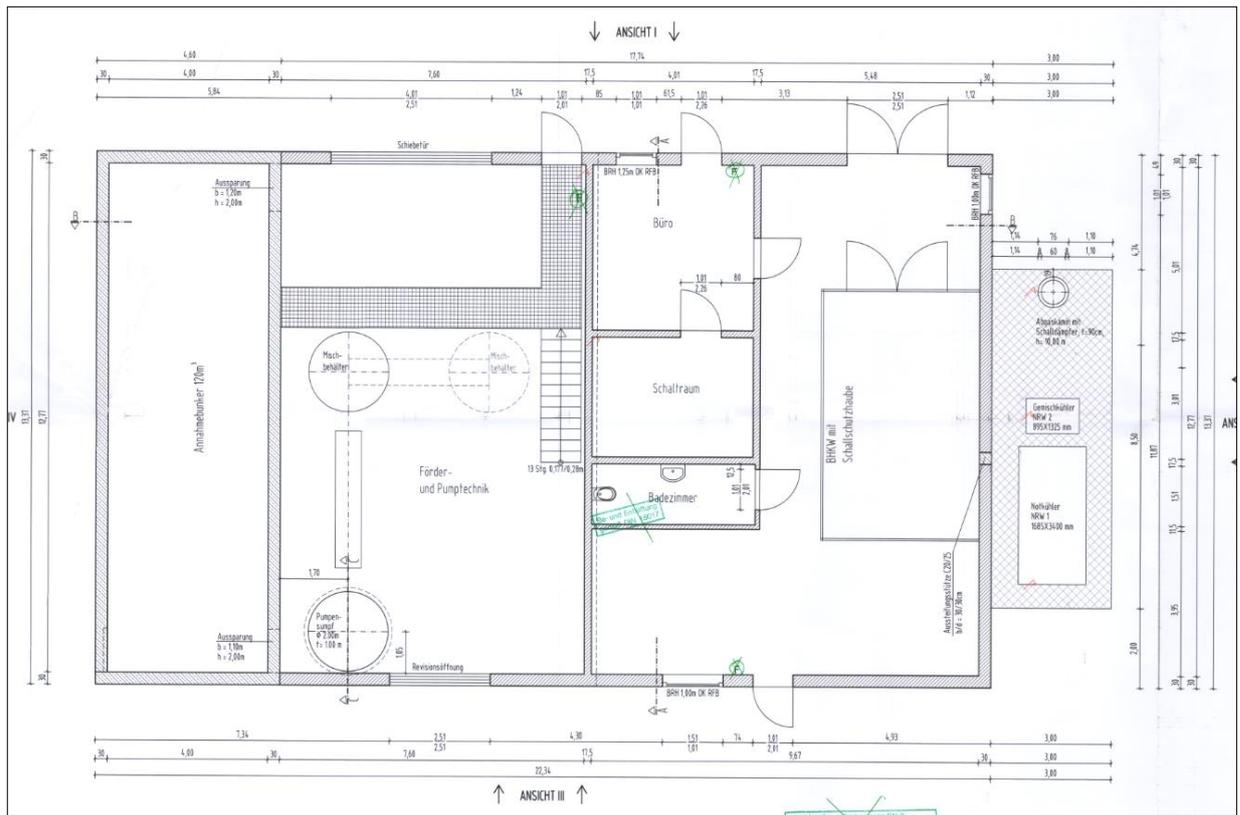
südöstliche Ansicht

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Kellergeschoss



Erdgeschoss

**Gebäudeart:**

Gebäudetyp: Technikhaus in Massivbauweise

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss

Baujahr: 2008 laut Bauakte

**Größe:**

Bruttogrundfläche: 144 m<sup>2</sup> KG lt. Berechnung  
225 m<sup>2</sup> EG lt. Berechnung

**Raumaufteilung:** siehe Grundrisse**Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:**

Außenwände / Fassade:

- Kellerwände Stahlbeton
- einschaliges Mauerwerk, Fugenglattstrich

Innenwände:

- massives Mauerwerk

Dach:

- flach geneigtes Satteldach mit Trapezblechplatten eingedeckt
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentore und -türen:

- Holztüren in Stahlzargen

Fenster:	▪ Kunststofffenster
Treppe:	▪ Stahlkonstruktion
Deckenflächen:	▪ nicht bekannt
Bodenbeläge:	▪ Beton (soweit einsehbar)
Innenwandflächen:	▪ Beton (soweit einsehbar) ▪ Fugenglattstrich (soweit einsehbar)
Innentüren:	▪ nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	▪ nicht bekannt
Heizung:	▪ nicht bekannt
Technische Ausstattung:	▪ der Nutzung entsprechende normale Ausstattung
Besondere Bauteile:	▪ keine

### Sonstige Bauwerke



*südwestliche Ansicht - Fermenter*



*südliche Ansicht - Fermenter*



*östliche Ansicht - Fermenter*



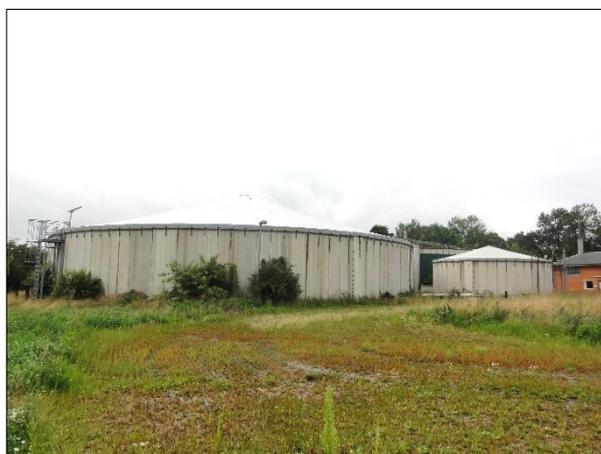
*Innenansicht - Fermenter*



*nordöstliche Ansicht - Annahmebehälter*



*südliche Ansicht – Gärrestspeicher*



*nördliche Ansicht – Gärrestspeicher*



*Gärrestspeicher (links) / Annahmebehälter (rechts)*



*westliche Ansicht - Fackel*

*südwestliche Ansicht – Silageplatte asphaltiert*



*südwestliche Ansicht – Silageplatte asphaltiert*

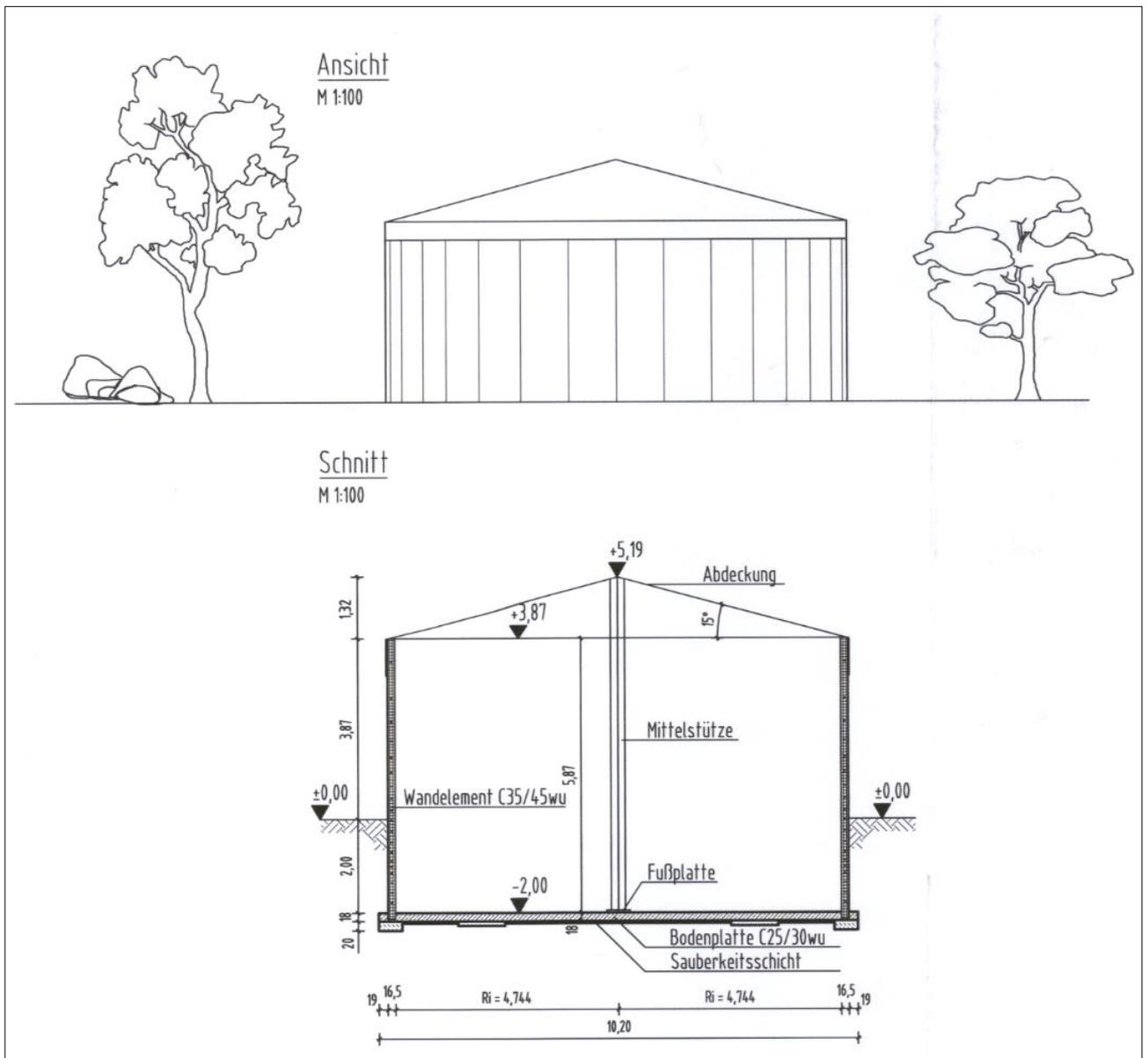


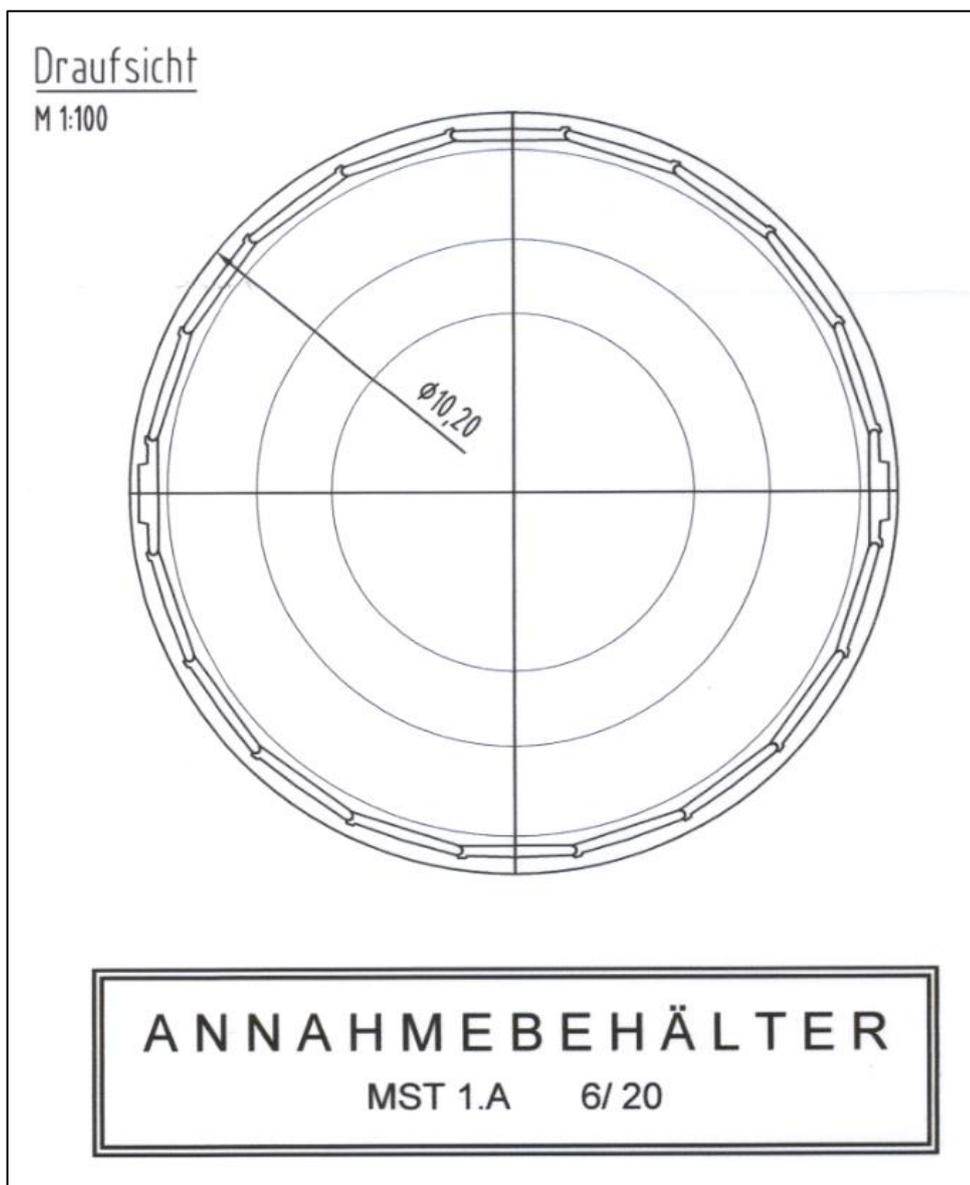
*westliche Ansicht – Silageplatte asphaltiert*



## Annahmebehälter

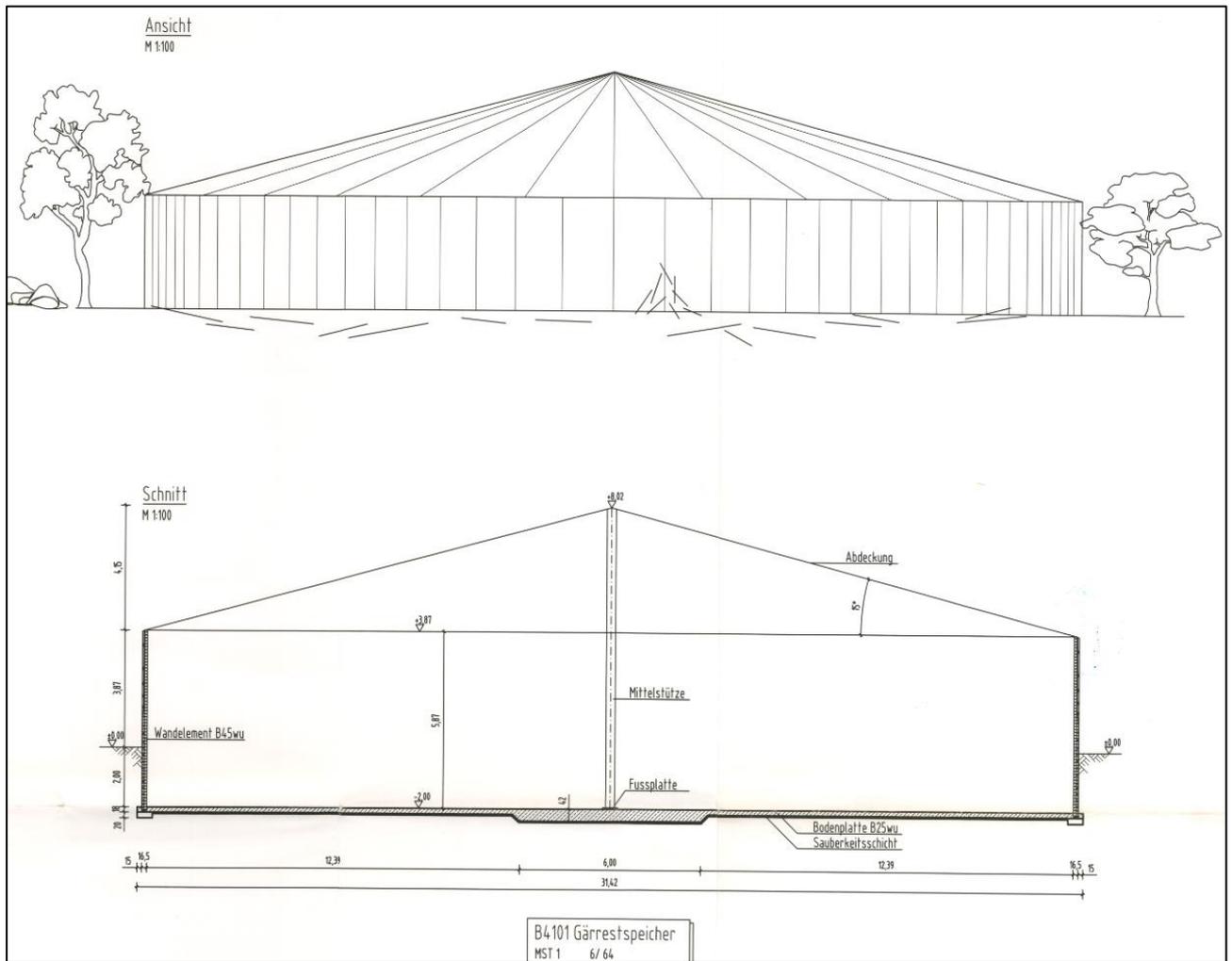
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)





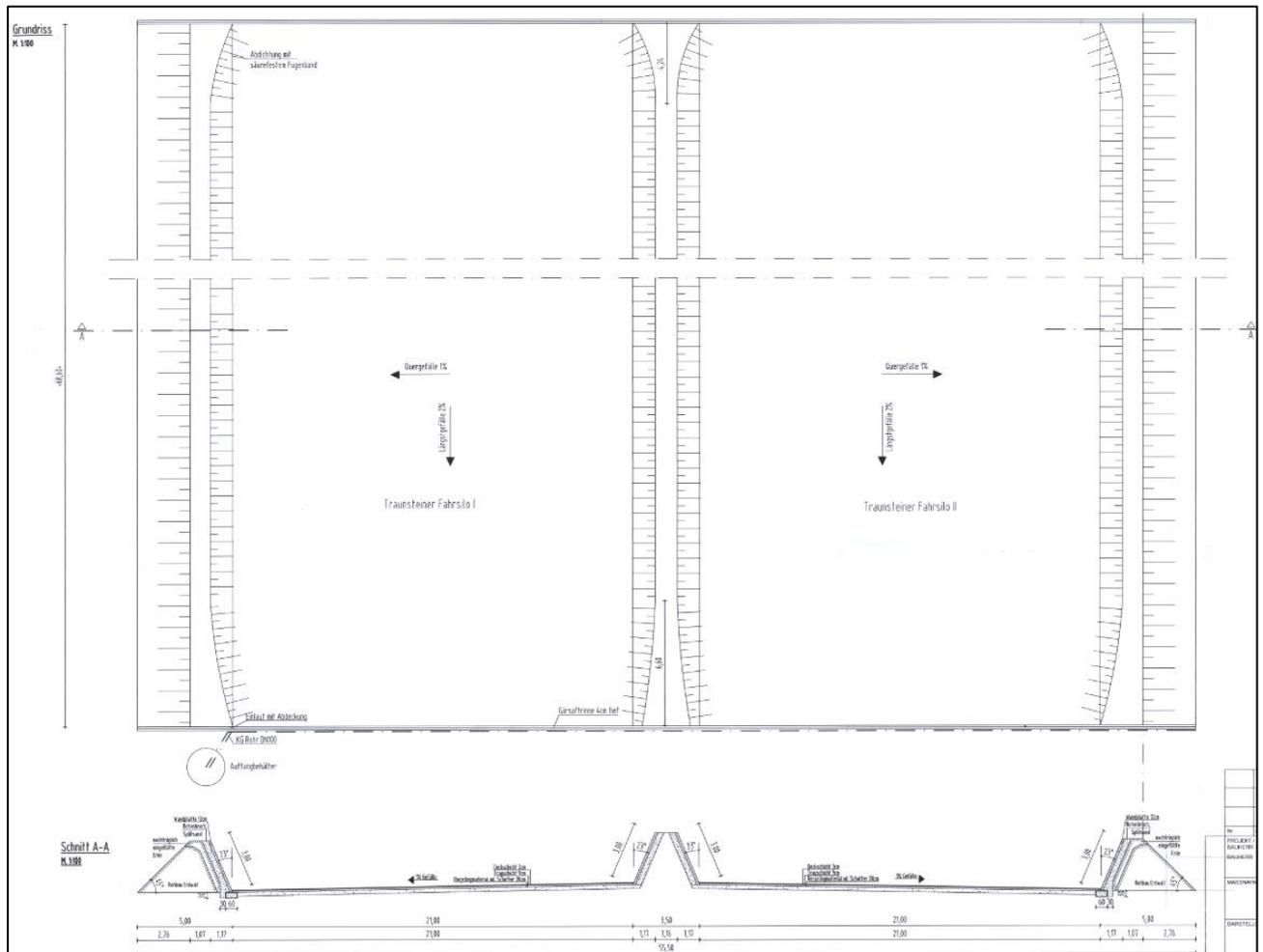
## Gärrestspeicher

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



## Silageplatte (asphaltiert)

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Bauwerke: Fermenter  
Annahmebehälter  
Gärrestspeicher

Baujahr: 2008

### Größe:

Annahmebehälter	10,2 m	Durchmesser
	5,0	Höhe
	98 m <sup>2</sup>	Grundfläche
	300 m <sup>3</sup>	Nettofüllvolumen

Fermenter	26,11 m	Durchmesser
	6,00 m	Ringwallhöhe
	535 m <sup>2</sup>	Grundfläche
	2.500 m <sup>3</sup>	Faulraum

---

Gärrestespeicher	30,8 m	Durchmesser
	6,0m	Höhe
	745 m <sup>2</sup>	Grundfläche
	4.130 m <sup>2</sup>	Speichervolumen

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Fundament:	<u>Annahmebehälter</u>
	▪ Betonsohlplatte
	<u>Fermenter</u>
	▪ Betonsohlplatte
	<u>Gärrestspeicher</u>
	▪ Stahlbetonsohlplatte
Außenwände:	<u>Annahmebehälter</u>
	▪ Stahlbetonfertigelemente
	<u>Fermenter</u>
	▪ Stahlbetonfertigelemente
	▪ außen Trapezblechverkleidung mit Dämmung
	<u>Gärrestspeicher</u>
	▪ Stahlbeton
Dachhaut:	▪ Abdeckungen mit Flexo-Dach
	▪ beim Fermenter mit Gasblase
Treppen:	▪ Stahlkonstruktionen, verzinkt
Technische Ausstattung:	▪ Der Nutzung entsprechend normale übliche Ausstattung
	▪ Notfackel
Besondere Bauteile:	▪ keine
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	▪ am Fermenter sind Schutzdach und Gasblase entfernt worden

---

## Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Strom- und Wasseranschluss
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt mit Betonsteinpflaster, tlw. Betonplatten und tlw. asphaltiert
Einfriedung:	Einwallungen
sonstige Anlagen:	Silageplatten mit insgesamt rd. 3.800 m <sup>2</sup> Fläche, Befestigung mit Asphalt, Einwallungen / Fahrsilo

## Baulicher Zustand der Biogasanlage

Die Biogasanlage ist seit mehreren Jahren (mindestens seit 219) nicht mehr im Betrieb. Die baulichen Anlagen vermitteln – soweit im Rahmen der Ortsbesichtigungen erkennbar – einen baujahrty-pischen und normalen Zustand. Beim Fermenter wurden die Dachabdeckung samt Gasblase entfernt, die außenseitige Dämmung des Fermenters ist zum Teil abgängig.

Sämtliche einsehbaren technischen Einrichtungen sind erkennbar seit Jahren nicht mehr genutzt oder gewartet. Ohne eine gezielte Überprüfung der technischen Einrichtungen durch ein entsprechendes Fachunternehmen, können hier jedoch keine verbindlichen Angaben zu erforderlichen Sanierungskosten gemacht werden. Nach Erfahrungen des Gutachterausschuss werden jedoch zahlreiche technische Anlagen zu erneuern oder kostenintensiv zu reparieren sein.

Auf der Silageplatte befinden sich Reste von Substraten, Gärresten oder sonstigen Stoffen. Die hier gelagerten Stoffe sind bereits überwachsen. Darüber hinaus ist die Silageplatte in größerem Umfang mit Regenwasser oder ggf. auch Silagesickersaft bestanden.

Zumindest Annahmebehälter und Gärrestbehälter sind teilweise gefüllt. Dem Gutachterausschuss ist nicht bekannt geworden, welche Mengen und Inhaltsstoffe hier gelagert werden. Da auf dem Fermenter keine Dachabdeckung mehr vorhanden ist, ist dieser teilweise mit Regenwasser gefüllt. Ob und in welchem Umfang hier im Regenwasser weitere Stoffe enthalten sind, ist dem Gutachterausschuss ebenfalls nicht bekannt.

Die Außenanlagen (z.B. Pflasterung) sind erkennbar seit Jahren nicht mehr unterhalten.