



Kurzzusammenfassung Gutachten

3 K 5 / 23

Objekt : 3 K 5 / 23 Amtsgericht Schönebeck
39218 Schönebeck, Kleiner Steinklump 18
Grundstücksgröße : 136m² + 94m²
Bebauung : Gewerbliche Bebauung = Brauhaus

Grundbuchdaten :

Grundbuchamt : Schönebeck
Grundbuch von : Schönebeck Blatt 40723
Gemarkung : Schönebeck
Flur : 3
Flurstück : 189 / 35 10233
Größe : 136m² 94m²

Bewertungsstichtag : 25.07.2023
Betreibender Gläubiger : Salzlandsparkasse Staßfurt

Wohnlage / Ortslage / Altstadtbereich Frohse

Ehem. Wohngebäude durch Umbau und Erweiterung Umnutzung in
Brauerei (Brauhaus) = Produzierendes Gewerbe

Nutzfläche : ca. 376m² Kellergeschoss = Teilunterkellerung
Erdgeschoss
Obergeschoss

Produktionsbetrieb derzeit eingestellt (Kapazität 140000hl), eine Wiederaufnahme
Tätigkeit bzw. Produktion (Betriebsgenehmigung) unwahrscheinlich.

Für den Zugang zu Grundstück Reuterplatz 5 Flst. 10234 besteht kein vertragliches
Wegerecht bzw. Fahrrecht, d.h. Zugang nur über Flst. 189 / 35, keine Zufahrt.

Gesamtzustand Gebäude einfach

Bodenwertniveau : 50,00 € (Wohngebiet)

Verkehrswert / Marktwert (market value) Gesamtausgebot : 51000,00 €

Einzelausgebot Flst. : 189 / 35 36700,00 €

Flst. : 10233 14300,00 €

0. 1. Inhaltsverzeichnis**A Kurzzusammenfassung / Deckblatt Gutachten**

B Besondere Hinweise / Info Amtsgericht Verfahren 3 K 5 / 23

Blatt 2	0. 1.	Inhaltsverzeichnis
Blatt 3	1. 0.	Allgemeiner Teil - Ausfertigung
	1. 1.	Verkehrswertermittlung - Objektdaten
Blatt 4	1. 2.	Allgemeine Angaben, Bewertung, Literatur
Blatt 5	1. 3.	Vorhandene Bebauung
	1. 4.	Privatrechtliche Situation - Belastungen im GB
	1. 5.	Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen
Blatt 6 / 7	2. 0.	Grund und Bodenbeschreibung
	2. 1.	Öffentlich rechtliche Situation
Blatt 7 / 12	3. 0.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen
	3. 1.	Ausführung / Ausstattung Einschließlich allge. und objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere Baumängel / Bauschäden
Blatt 13	3. 2.	Außenanlagen
	3. 3.	Besondere Bauteile Abschließende Bemerkungen
Blatt 14	4. 0.	Ermittlung Verkehrswert (§ 6 ImmoWert V21)
	4. 1.	Bodenwertermittlung (§ 13- 17 ImmoWert V21)
Blatt 15 / 17	4. 2.	Ertragswertverfahren (§ 28 - 34 ImmoWertV21)
	4. 2. 1.	Miet und Pachtverhältnisse
	4. 2. 2.	Der Liegenschaftszins (§ 33)
	4. 2. 3.	Begründung des Ertragswertes
Blatt 18	4. 3.	Wertminderung wegen Alters (alterswertrelevant)
Blatt 19 / 20	4. 4.	Wertermittlungsrelevante Bruttogrundfläche - BGF
	4. 5.	Wohn und Nutzfläche
Blatt 21	4. 6.	Sachwertberechnung (§ 35- 39 Immo Wert V21)
Blatt 22 / 25	4. 6. 1.	Begründung des Sachwertes
	5. 0.	Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert Hinweise Zubehör - ohne Bewertung incl. Eingrenzung des Ermessensspielraumes mit Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
Anlage		Farbfotokopien Objekt incl. Bilder Zwangsverwalter Flurstückskarte Ausschnitt Luftbild Baupläne mit Maschinenaufstellplan Baulastenbescheid

Der Ortstermin / Bewertungsstichtag war am 25.07.2023, 2. OT 13..12. 2023

Das Bewertungsobjekt hat eine Gesamtgröße von 136m² und 94m² und umfasst ausschließlich die Bebauung.

Ggf. Anlieferung, Zufahrt, Kundenverkehr erfolgten über das Grundstück 10234, ehem. 9008. Dieses wurde geteilt in 10233 (Bewertungsgrundstück 94m²) und alle unbebauten Flächen, sowie Wohnhaus Reuterplatz 5 = kein Bewertungsobjekt.

Der Baulastenbescheid geht aber von einem Gesamtgrundstück Flst. 189 / 35 und ehem. 9008 aus.

Zufahrten / Kundenverkehr nicht grundbuchmäßig gesichert - kein vertragliches Wegerecht oder Fahrrecht, dort ggf. auch weitere Zubehörteile. Zugang keine Zufahrt ausschließlich über Flst. 189 / 35.

Es stellt sich die Frage, ob Produktion überhaupt möglich (Betriebsgenehmigung neu)



1. 0. Allgemeiner Teil - Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 25 Blätter und eine Anlage.
Es wurde in je 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1. 1. Verkehrswertermittlung - Objektdaten

für das bebaute Grundstück in 39218 Schönebeck / Frohse, Kleiner Steinklump 18

Grundbuchamt :	Schönebeck	
Grundbuch von :	Schönebeck	Blatt 40723
Gemarkung :	Schönebeck - Frohse	
Flur:	3	
Lfd. Nr. 1		
Flurstück:	189 / 35	
	Wohnbaufläche	
	Kleiner Steinklump 18	
Größe :	136m ²	
Lfd. Nr. 2		
Flurstück	10233	
	Wohnbaufläche	
	Kleiner Steinklump 18	
Größe :	94m ²	
Eingetragene Eigentümer GB :	2	Steffen Henning
Einheitswert :		nicht mitgeteilt
Zum Wertermittlungsstichtag :		25. 07. 2023

1. 2. Allgemeine Angaben, Bewertung, Literatur, Unterlagen

Auftraggeber : Amtsgericht Schönebeck

Grund der Wertermittlung : Beschluss Zwangsversteigerung 3 K 5 / 23
Salzlandsparkasse Betreibender
gegen
s. Grundbuch Schuldner

Auftragnehmer : Sachverständigenbüro Peter Rauschenbach
Wüstrich 98 04668 Grimma
Tel. 0342382 / 41026 0170 / 3802599
Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)
Freier Sachverständiger
Zertifizierter Sachverständiger ISO / IEC EN 17024
(vormals EN DIN 45013)
Rezert 2017
Registriernummer : AT 110302 -1009 D
durch
Zertifizierende Stelle : EURAS - Cert

Bewertung : Bodenwertermittlung / Sachwertermittlung
Ertragswertermittlung

Literatur : Baugesetzbuch, Wert R 76 / 96; Wert R 02;
Wert R 06, Wert V 88 - aktuell Immo Wert V
DIN 277 von 1950 / Sachwertrichtlinie neu
" Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten "
nach Rössler, Langner, Kleiber, Simon
Kleiber, Simon, Weyers " Verkehrswertermittlung von
Grundstücken "
Klaus Gablenz „ Rechte und Belastungen „
Ross - Brachmann " Ermittlung des Bauwertes von
Gebäuden
und des Verkehrswertes von Grundstücken"
Rolf Brachmann " Bauwert von Industriebauten... "
Sprengnetter " Handbuch zur Ermittlung von
Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen
Band I - VIII
Beck'sche Textausgaben Miet - ,Wohn -und
Wohnungsbaurecht
Immo Wert V 21

Zusätzlich Protokoll Inbesitznahme Zwangsverwalter

1. 3. Vorhandene Bebauung :

Umgebautes und erweitertes ehem. Wohnhaus in gewerbliche Bebauung
Produzierendes Gewerbe = Brauhaus

1. 4. Privatrechtliche Situation - Belastungen im Grundbuch :

Grundbuch von Schönebeck Blatt 40732 (Ausdruck vom 17.04.2023)

Zweite Abteilung : Zwangsversteigerung ist angeordnet..

Dritte Abteilung : siehe Grundbuch

Wertung Belastungen: keine

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch der Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass Rechte in der Abteilung II und / oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

1. 5. Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen

Ortstermin : Dienstag, den 25.07.2023, ab 11,00 Uhr

Teilnehmer : Salzlandsparkasse Frau Seewitz
Rauschenbach Peter

Keine Teilnahme : Schuldner = Außenbesichtigung

Kurztermin 17.08.2023

Div. Mails und Telefonate Gläubigerbank Frau Seewitz und Rechtspfleger

2. Ortstermin zur Innenbesichtigung 13.12.2023

Der örtlich festgestellte Bestand liegt diesem Gutachten zugrunde. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken.

Die Wertermittlung wurde ordnungsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

Die beschriftete Fotodokumentation Inbesitznahme Zwangsverwaltung wurde ausdrücklich Anlage Gutachten beigelegt.

2. 0. Grund und Bodenbeschreibung

Lagebeurteilung :	Stadt Schönebeck / Elbe PLZ 39218 (große Kreisstadt) Grundzentrum mit Mittelzentrumscharakter Einkaufsgelegenheiten, Ärzte, Gastronomie, Schulen, Kirchen, Sportstädten alles vorhanden, tlw. auch fußsläufig Altes Ortsteil / Randlage Frohse A 246a durchläuft Schönebeck A 14 mit Anschluss ca. 10km Schönebeck mit 10 Ortsteilen hat ca.30500 Einwohner auf einer Fläche von 86,02qkm 365 Einwohner pro qkm, Deutliche rückläufige Einwohnerzahl seit 1990 trotz Eingemeindungen, ca.33300 per 2008 Entfernung nach Magdeburg ca. 15km Stadtverwaltung :
Nahverkehrsmittel :	Stadt Schönebeck (Elbe) Markt 1 39218 Schönebeck Busanbindung Nahverkehr / Bahnhof
Straße / Zustand :	ausgebaute Orts / Anliegerstraße Einbahnstraße 30iger Zone Fußwege, Straßenbeleuchtung Parkmöglichkeiten Reuterplatz
Höhenlage zur Straße :	normal
Topographische Grundstückslage :	eben
Zuweg :	direkt Kleine schmale Haustür = Bewertungsgrundstück
Medien :	Strom / Kraftstrom , Wasser, Gas, Abwasser (Medien derzeit von Stadtwerke Schönebeck abgeklemmt)
Erschließungsbeiträge :	erschlossen / z. Z. entfällt
Nachbarbebauung :	Wohnbebauung (EFH / ZFH) / mit ggf. Gewerbe und Gärten (Elbnähe) Kirche, Pfarrhaus, Kindergarten
Grenzverhältnisse :	geregelt / Grenzbebauung Amtliche Flurkarte vom 13.07.2023 gibt Hauptgebäudebestand nicht vollständig wieder bzw. nicht eingezeichnet Ältere Karte vom 27.05.2016 , ehem. Wohngebäude von Bauplanung / Baugenehmigung Bewertungsgrundstück Flst. 189 / 35 nebst damaligen Flst. 9008. Dieses wurde geteilt unter Bildung Flst. 10233 (Bewertungsobjekt)
Grundstückszuschnitt :	regelmäßig - siehe Flurkarte
Durchschnittliche Breite:	ca. 15m Straße ca. 230m ²
Mittlere Tiefe:	ca. 15m 136m ² + 94m ²

Baugrund, Grundwasser : gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
(soweit augenscheinl. ersichtlich) keine Grundwasserschäden

wertbeeinflussende Umstände : kein Sanierungsgebiet / keine

vorhandene Nutzung : Wohnen ehem. Wohnen bzw. Fleischerei
nach Umbau / Erweiterung
Gewerbe Produzierendes Gewerbe
Brauerei Elbbrauerei Frohse derzeit keine Produktion

Immissionen : geringer Verkehrslärm vorhanden
keine auffälligen Staubentwicklungen
und Gerüche
Stellt aber keine zusätzliche Wertminderung dar.
(Aussage Gewerbe ruht)

2. 1. Öffentlich rechtliche Situation

Nicht eingetragene Lasten und Rechte : Sonstige nicht eingetragene Lasten und
(z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und
Mietbindungen sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen
diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Entfällt Hinweise Zugang / Notweg
(herrschendes Grundstück)

Baulasten / Überbauungen : Baulastenverzeichnis s. Anlage
Abstandflächen lt. Plan zur Straße
und Pfarrgarten

Eintragung Baulastenverzeichnis vom 25.10.2016

Seitens des vorgezeichneten Grundstücks wird das öffentliche Baurecht so
eingehalten, als ob das Grundstück mit den Grundstück Flst. 9008 und 189 / 35
ein einziges Grundstück gemäß §4 Abs. 2 BauO LSA bildet.

Flst. 9008 = jetzt 10233 und 10234.

Somit stimmen Bewertungsobjekt nicht mit einzigen Grundstück gemäß
Baulastenverzeichnis überein. Bewertungsgrundlage Grundbuch.

Altlasten : Infolge fehlender Bodenproben und
Baugrunduntersuchungen sind keine Aussagen über Altlasten möglich und daher von
der vorliegenden Wertermittlung ausgeschlossen.

Denkmalschutz : keiner
aber Merkmale eines archäologischen
Kulturdenkmals und in unmittelbarer Nähe eines
Baudenkmal (Umgebungsschutz)

Baurecht : Wohngebiete
Wohngebiete dienen dem Wohnen
Zulässig sind die der Versorgung des gebiete dienenden Läden, Schank und
Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe....

3. 0. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (building description)



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal vom $136\text{m}^2 + 94\text{m}^2$ in eines alten Ortstage von Schönebeck / Frohse, Kleiner Steinklump 18 in Nähe Reuterplatz und St. Laurentii Kirche.

Lt. Grundbuch handelt es sich bei den Flurstücken $189 / 35 = 136\text{m}^2$

und dem neu gebildeten Flurstück $10233 = 94\text{m}^2$

um jeweils rechtlich selbstständige Grundstücke Gesamtfläche 230m^2

Daher ergibt sich der Verkehrswert / Marktwert als je Einzelausgebot (informativ) und Gesamtausgebot. Bewertungsgrundstück ist eine wirtschaftliche Einheit.

Die Anteile Bebauung Flst. $180 / 35$ und 10233

ca. 72% 38% .

Lt. Bauplan / Baugenehmigung ist die bebaute Fläche Erdgeschoss $235,23\text{m}^2$ ($78,59\text{m}^2$, $49,03\text{m}^2$, $37,23\text{m}^2$)

Dem folgt, dass Größe Bewertungsgrundstück mit 230m^2 und Bebauung $235,23\text{m}^2$ etwas größer ist. Man kann von einer geringfügigen Überbauung ausgehen von ca. 5m^2 ausgehen. Die neue aktuelle Katasterkarte vom 14.07.2023 zeigt dies nicht auf, aber man kann nur vom neuen Grundstück 10234 (kein Bewertungsobjekt) ausgehen.

Grundstück (kein Bewertungsobjekt = Reuterplatz 5 und ehem. geteilten Grundstück 9008 (jetzt 10233 und 10234)

Eine Überbauung ist eine i.d.R. unabsichtliche Bebauung - hier Ursache nicht bekannt.

Bei der geringen überbauten Fläche und den derzeitigen Bodenwerten geht der Sachverständige nicht von der Zahlung einer Überbaurente aus.

Bei dem Bewertungsobjekt h

andelt es sich um ein ehemaliges Wohngebäude, welches

2016 durch Umnutzung und geringer Erweiterung

zu einem Brauhaus (Bierbrauerei, als produzierendes Gewerbe) erfolgte = Elbbrauerei Frohse (naturbelassene Biere, naturtrüb in reiner Handarbeit).

Das Gebäude ist nahezu freistehend, konventionell und zeittypisch errichtet, wobei es sich um einen kleineren Anteil Anbau Neubau handelt.

Die Bierbrauerei ist vollständig eingerichtet, aber der Braubetrieb wurde z.Z. stillgelegt.

Dazu sind alle Medien von den Stadtwerken stillgelegt.

Das Nachbargrundstück Flst. 10234 = Wohngebäude Reuterplatz 5 (zeitweise dort auch Braumeister gewohnt) ist ausdrücklich kein Bewertungsobjekt. Das ehem.

Grundstück 9008 wurde geteilt und daraus ist das Grundstück $10233 = 94\text{m}^2$

(Teil der Brauerei). Im amtlichen Baulastenverzeichnis bilden Flst. $189 / 35$ und 9008 ein einziges Grundstück (Grundstück 9008 = jetzt Grundstück 10234 und 10233).

Jeder Kauf und Bietinteressent solle unabhängig vom Wertgutachten das

Bewertungsgrundstück in Augenschein nehmen. Dazu gehört immer die Lage,

Und im Bewertungsfall ggf. von Außen, da kein Bewertungsobjekt Reuterplatz 5

Flst. 10233 bezüglich besondere Umstände (Rechte) = hauptsächlich Zugang

einschließlich Fahrrecht und weitere Flächen

= kein vertragliches Wegerecht

oder Fahrrecht !, d.h. Zugang / Zufahrt unmöglich !

Wertgutachten AZ. : 3 K 5 / 23

Seite 8



Der eigene Zugang Brauerei ist ausschließlich eine schmale Haustür aus Holz zur Straße = 0,90cm. Ersichtlich ist aber ein Rolltor 2m breit und Tür zur Hoffläche / Anlieferung. Die Hoffläche / Anlieferung / Zufahrt befindet sich aber eindeutig auf den Nichtbewertungsgrundstück Flst. 10234 (ehem. 9008) Reuterplatz 5.

Dieser Zugang entfällt !, auch nicht im Sinne eines Notweges, da kleiner Zugang selbst vorhanden.

Der Zustand des Gebäude entspricht einfachen Zustand / Ausstattung.



Das ehem. Grundstück lt. Bauantrag / Baugenehmigung 149m² und 350m² = 499m² groß. Das Bewertungsgrundstück aber hat die Gesamtgröße von 230m².

Das bedeutet Zugang, Stellflächen, Freilager usw. auf Grundstück 10234.

Im Grundbuch Abt. 2 sind aber keinerlei Fahrrechte, Wegerecht als herrschendes Grundstück vermerkt (und anderes Rechte) - kein vertragliches Wegerecht - entfällt.

Zugang Zufahrt wäre nur über ein Notweg (oder Fahrrecht) möglich. Info : Das Notwegerecht zählt zu den gesetzlichen, zivilrechtlichen Eigentumsbeschränkungen und verschafft dem Eigentümer eines Grundstückes das Recht, über ein anderes, benachbartes Grundstück eine Zuwegung zu einem öffentlichen Weg in Anspruch zu nehmen. Hierbei ist es unerheblich, ob dieses Recht auf Dauer ausgeübt werden muss.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks Reuterplatz 5 wäre verpflichtet, die Einschränkung der Zuwegung hinzunehmen.

Das Notwegerecht beinhaltet nur das Recht der Zuwegung.

Nicht aber auf dem belasteten Grundstück zu verweilen oder dort Handlungen vorzunehmen. Dies beinhaltet Recht die erheblich über den Notweg hinausgehen zur zur Sicherung der betrieblichen Notwendigkeiten Zufahrt u. a. Anlieferungen, Auslieferungen, Entsorgung Abfall einschließlich Platz für Müllkübel.

Wertgutachten AZ. : 3 K 5 / 23

Dies ist vertraglich nicht gegeben, also entfällt vollständig.

Durch diesen Mangel dürfte kein vollständiger Geschäft / Produktionsbetrieb möglich sein. Ursprünglich (Quelle Volksstimme) war als Einzelunternehmen eine Kapazität von 140000hl = 2000 Fässer vorgesehen.

Lt. Baugenehmigung ist die Betriebszeit an Werktagen von 6,00 Uhr bis 18,00 Uhr.

Luftverunreinigungen entstehen durch Aerosole, Dämpfe und Gerüche.

Ein Plan der Arbeitsabläufe sah z.B. Montags Restarbeiten vom Wochenende, Malz schroten und Behälter reinigen vor.

Und einmal wöchentlich Rohstofflieferung oder Leegut oder Betriebshilfsmittel.

3. 1. Ausführung und Ausstattung : Brauerei (ehem. Wohnhaus)

(Basis der Beschreibung u. a. Baupläne / Maschinenaufstellplan)

Anzahl der Geschosse :	Erdgeschoss	Obergeschoss
Unterkellerung :	ja Kellergeschoss Teilunterkellerung Zugang nur über Leiter	
Fundamente :	Streifenfundamente / Bruchstein gem. Statik	
Außenwände/ Fassade :	Massivbauweise - Mauerwerk / Mischbauweise (neues und altes Mauerwerk) bis 480mm Beton / Holz / Verglasung (Brandwand Nachbar) Altputz Klinkersockel Erweiterung Verkleidung / Wärmedämmverbundsystem Erweiterung	
Innenwände :	massiv / 115 - 175mm i. d. R.	
Ansichten :	Anstriche einfach (verschlissen) fehlen teilweise	
Decken :	Massivdecke / Holzbalkendecke Dach Anbau Ziegeleinhangdecke EG (Luftraum zw. EG / OG)	
Dach :	Flachdach Bitumenbahnen (Dachüberstand zu Flst. 10234)	
Treppe :	Stahltreppe neu steil , kein ! Handlauf Leiter zur Unterkellerung	
Fenster :	Isolierverglasung Kunststoff oder Holz (mit Rollläden aufgesetzt) alt Isolierverglasung großflächig Anbau in Holz auf Brüstung 150m	
Außentüren :	massiv Holz (Haustür) zur Kl. Steinkamp 0,90cm und Rolltor 2m mit Außentür daneben vor Rampe kann nicht genutzt werden keinerlei vertragl. Recht (schließt nicht richtig)	
Innentüren :	vorhanden / Schiebetür nur teilweise	

Raumzuschnitt :	s. Baupläne, orientiert an Betriebsabläufen
Raumprogramm :	KG Abstellräume EG Sudhaus Maschinenraum Kühlzelle Werkstatt Chemielager Maschinenraum Mehrzweckraum Flaschenreinigung Abfüllung Gärung Kühlraum Kühlraum OG Malzlager Schrotmühle Lager Lager Lager Lager
Flächen :	gesamt ca. 376m ²
Temperaturen sind ausgelegt	von 1° - 3°, 4 ° bis 19°
Raumhöhen :	KG : 2,22m EG 2,64m - 5,20m (unterschiedl. RH) OG 2,74m - 3,60m
Belichtung und Besonnung :	normal
Fußböden :	Betonboden / keine Bodenfliesen Verbreiterung / Spanplatten
Sonstiges Zubehör :	Zubehör keine Bewertung (Hinweise letzten Seiten Gutachten)
Heizung / Warmwasser :	Außenschornstein Edelstahl Handwaschbecken im Sudhaus,(Abfüllung, Malzanlage und Schrotmühle) E Boiler (Wasser / Gas sind abgestellt)
Sanitär :	Dusche ja / kein ! WC
Elektrik :	vorhanden VDE gerechte Anlage ausreichend Dosen, Schalter, Auslasse Dominierend Aufputz
Wärme / Schalldämmung :	Außenwände Dämmfassade, Warmdach Nur tlw. gegeben
Energiepass :	nicht vorgelegt / entfällt

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) § 8

Wirtschaftliche Überalterung

Wertminderung Raumaufteilung, steile kaum passierbare Treppe
Keinerlei Möglichkeiten u.a. Müllentsorgung
10 % ~

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Erheblich abweichende Erträge :

Baumängel / Bauschäden § 8 (u. a. Reparurrückstau) :

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Überlegung Zugang	neue breitere Tür / Tor / Rampe
Genehmigungsfrei	nein
Weiteres Problem	Straße / Fußweg

Nicht erfassbar, hängt auch von weiterer Zukunft Objekt ab

Der Sachverständige berücksichtigt eine Pauschale zur Sicherheit von 5000,00 €
Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen, Diverses

Grundrenovierung incl. Erneuerung Innenanstrich, ggf. Reinigung

Inbetriebnahme Medien

Ggf. einfaches WC, weil nicht vorhanden.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass jeder mögliche und wirtschaftlich denkende Kaufinteressent die erforderlichen Instandsetzungen und Instandhaltungsmaßnahmen unterschiedlich beurteilen und ausführen wird. Der Aufwand für diese erforderlichen Maßnahmen wurde vom Sachverständigen nur überschlägig geschätzt, das einholen von Angeboten für die verschiedenen Maßnahmen vor einer vermögensmäßigen Disposition ist deshalb zwingend erforderlich.

Ansatz Wertgutachten :

5000,00 €

Außenanlagen § 37

Gemäß Orientierungen der Literatur (u. a. Brachmann) liegen die Kosten für Außenanlagen in offener Bauweise zwischen 3 % - 10 %
in geschlossener Bauweise zwischen 3 % - 5 % der Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung. Die baulichen Außenanlagen bestehen aus den Anschlüssen für Strom / Kraftstrom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Telefon. und Umfriedung durch Bebauung (Medien Wasser, Strom von Stadtwerken abgeklemmt).
Zuwegung Pflasterung entfällt
Außenbeleuchtung, Müllplatz entfällt

Die Berechnung der Außenanlagen ist in der Sachwertberechnung enthalten.
Die üblichen Anpflanzungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereits vom Bodenwert mit erfasst - entfällt

3. 3. Besondere Bauteile keine

Abschließende Bemerkungen

Die Angaben beziehen sich auf **dominierende** Ausstattungen und Ausführungen.
In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Holzschädigungen / Befall vorhanden (ohne weitere Untersuchungen)

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden und sprengen den Rahmen einer Grundstückswertermittlung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Baubeschreibung im Gutachten ist vom Sachverständigen anhand der ihm gegebenen Erläuterungen und der von ihm vorgenommenen Ortsbesichtigungen nach besten Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes.

Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) vorgenommen wurden.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von event. vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

4. 0. Ermittlung des Verkehrswertes

- § 24 Ermittlung des Vergleichswertes
- § 13 Ermittlung des Bodenwert
- § 31 Ermittlung des Ertragswertes
- § 35 Ermittlung des Sachwerts

4. 1. Bodenwertermittlung (standard ground value)

Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten nach Immo Wert V21 § 13 - 17

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks. Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund - und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Veröffentlichung Bodenwerte aktuell (= fiktives Referenzgrundstück)

50,00 €

WA

Wohngebiet

Kriterien Bauland ebf. Erschließungsbeitragsfrei
Stand 01.01. 2022

Zur Bodenwertermittlung erfolgt eine Anpassung Referenzgrundstück /
Bewertungsgrundstück, soweit über Richtwertgrundstück vorgegeben

Dieses liegt in obiger Zonen und hat keine abweichende Änderungen z.B. Hinterland /
Gartenland

Daraus ergibt sich folgende Berechnung :

Grundbuch von Schönebeck : Blatt 40233

Lfd. Nr. 1

Flst. 189 / 35 : 136 m² x 50,00 € = 6800,00 €

Ansatz = 6800,00 €

Lfd. nr. 2

Flst. 10233 94m² x 50,00 € = 4700,00 €

Ansatz = 4700,00 €

Bodenwert (land value) 230m€ = 11500,00 €
=====

Bewertung Basis Grundbuch.

4. 2. Ertragswertverfahren § 27 - 34 (income approach to valuation)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden

für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

Objektart: Gewerbe Brauerei (ehem. Wohnhaus		Ablaufschema: Immo Wert V
01	Rohertrag aus Vermietung p. a.	
NF	Funktionsfläche KG 27,12m ² x	€ : kein Ansatz
Hauptnutzfläche	EG 129,63m ² x 1,50 € x 12	€ : 2333,34
Hauptnutzfläche	EG 48,90m ² x 1,50 € x 12	€ : 880,20
Funktionsfläche	EG 19,78m ² x 1,50 € x 12	€ : 356,04
Hauptnutzfläche	OG 6,95m ² x 1,50 € x 12	€ : 125,10
Hauptnutzfläche	OG 143,53m ² x 1,50 € x 12	€ : 2583,54

348,79m ²		€ : 6278,22

02	Bewirtschaftungskosten (§ 32)	
	Verwaltung	€ :
	Instandhaltung	€ :
	Mietausfall	€ :

	§ 19 10 %	€ : 627,82

03	Jahresreinertrag WF (§ 31)	€ : 5650,40

04	Rohertrag Carport / Freifläche	€ :
05	Bewirtschaftungskosten aus 04 10 %	€ :
06	Jahresreinertrag aus Vermietung NF	€ : entfällt

07	Jahresreinertrag Objekt	€ : 5650,40

08	Bodenertragsanteil (Reinertragssplitting)	€ : 862,50

09	Gebäudereinertrag	€ : 4787,90

10	Restnutzungsdauer / Liegenschaftszins	J : 22 / 7,5 %
11	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	F : 10,62

12	Gebäudeertragswert	€ : 50847,50

13	Bodenwert	€ : 6800,00
		€ : 4700,00

		€ : 11500,00

14	Vorläufiger Grundstücksertragswert	€ :	62347,50

15	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) Reparaturrückstau / Sanierung (alterswertgemindert)	€ :	5000,00

16	Grundstücksertragswert	€ :	57347,50
	Mindermiete 1 Jahr	€ : ~	6347,50
	Gerundeter Grundstücksertragswert	€ :	51000,00
=====			

4. 2. 1. Miet - und Pachtverhältnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eigen genutztes Gewerbeobjekt.
Kein Mietvertrag, Brauerei Produktionsbetrieb
Derzeit keine Tätigkeit,
Eine Wiederaufnahme der Produktion nach erneuter Betriebsgenehmigung unreal.

Mietniveau Gewerbe / Produktion Salzlandkreis	Median	2,70 €
	Maximal	7,00 €
	Minimum	1,53 €

Mietniveau Dessau / Roßlau : 1,50 € - 4,50 €

Quelle IHK Orientierungsrahmen

Mietniveau Lagerflächen / Kaltlager innerstädtisch 1,50 €

Weitere Vergleiche : Logistikunternehmen Werkstatt 2,50 €
Lager 2.00 €

Weiter von 2,00 € - 3,29 €

Dabei ist zu bedenken, dass i. d. R. Garten, Schuppen, Garagen in diesen Preis mit
enthalten sind - keinerlei Mietspiegelbereich

und sich diese Mieten am Mietgefüge Wohnraum sehr wohl orientieren

Ohnehin kann man sich nur im vorsichtigen Wertrahmen orientieren.

Unter dem ortsüblich nachhaltig erzielbaren Ertrag versteht man, dass Einnahmen nicht
nur am Wertermittlungsstichtag, sondern insbesondere in der Zukunft - d.h. über den
Verlauf der Restnutzungsdauer - auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erzielbar sind.

Hieraus folgt, dass die für das Grundstück tatsächlich erzielten Mieten selbst dann nicht
ungeprüft als nachhaltig erzielbare Mieten in die Ermittlung des vorläufigen

Ertragswertes eingeführt werden dürfen, wenn ein langfristiger Mietvertrag bestünde.

Bei Geschäfts und Gewerberaum ist es die Marktmiete an der sich das vereinbarte
Entgelt zu orientieren hat und das nach § 138 BGB nicht zu einem auffälligen
Missverhältnis zur Leistung stehen oder gar sittenwidrig sein darf.

Eine nachhaltig erzielbare Miete ist demzufolge der am Wertermittlungsstichtag

Bezogen die langfristige Entwicklung berücksichtigender durchschnittlicher Ertrag

Es folgt : tatsächliche Miete noch

ortsübliche Vergleichsmiete auch nicht Marktmiete

Die nachhaltig erzielbare Miete ist zukunftsorientiert, aber unter

Beachtung der zurückliegenden Mietentwicklung.

Die marktübliche Miete bezeichnet die Miete, die zum Bewertungsstichtag für
vergleichbaren Wohn und Gewerberaum zu zahlen ist.

Ansätze : 1,50 € Qualität Kaltlager ohne Sanitär

4. 2. 2. Der Liegenschaftszins § 21

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (spezieller Zinssatz Immobilien in Funktion Marktanpassungsfaktor)

EFH	2,0 - 3,5 %	
ETW	3,0 - 4,5 %	
Vierfamilienhaus / MFH	4,0 - 5,5 %	
Büro / Geschäftshäuser	4,5 - 7,5 %	
Sport und Freizeit	7,0- 9,0 %	
Liegenschaftszins Verfahren G u G 95		Verfahren Dr. Sommer & Partner
Wohnen		Baujahrsgruppe 2,0 % - 2,5 %
Sonst 3,00 % - 3,5 %		
Lage		unteres Drittel
Angebot > Nachfrage		obere Grenze Bandbreite
niedriges Mietniveau		obere Bandbreite
Gemischt genutzt aber deutlich höher		4, 5 - 6,5 %
Reine Gewerbegebäude		6,0 % - 7,5 %
Ansatz Gewerbe		7,5 %

4. 2. 3. Begründung des Ertragswertes

Die Begründung = Begründungspflicht des Ertragswertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtertätigkeit.

Orientierungen für die Bestimmung des Kapitalisierungszinses für das Reinertragsverfahren gibt die Fachliteratur. Der Liegenschaftszins von 7,5 % spiegelt das Objektrisiko wieder, wird vom Sachverständigen ausdrücklich im oberen Bereich angesetzt - um das Risiko zu würdigen.

Mieten / Kalkulation auf Basis der Üblichkeit entsprechend Qualität, wobei beide Objekte als Einheit (auch verbundenes Verfahren) betrachtet wurde.

Auf jedem Fall muss aber die kaufmännische Vorsicht im Mittelpunkt stehen.

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Stand 2021

Es ist auch zu beachten, dass die Versteigerung eines Grundstückes nach dem amtlichen Kommentar zur Wert V 88 in der Positivliste der außergewöhnlichen und besonderen Ereignisse aufgeführt ist und die Verkehrswerte im Regelfall nicht erreichbar sind.

Eine Mindermiete von 1 Jahr (nach Prof. Simon) wurde berücksichtigt.

4. 3. Wertminderung Altersminderungsfaktor (§ 38 Immo Wert V)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer : 40 Jahre 40 Jahre (§ 12 Abs. 1 Satz 1)
Betriebs / Werkstätte / Produktionsgebäude

Baujahr : unbekannt
Gebäudealter über 40 Jahre
Umbau / Erweiterung / Umnutzung 2016
Überwiegender Modernisierungsgrad mit Erweiterung
aus Tabelle 2.7. = RND 22 Jahre
(fiktives Alter 18 Jahre)

Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre - Restnutzungsdauer 22 Jahre x 100

Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre

Ansatz Restnutzungsdauer ca. 22 Jahre

Nach § 6 Abs. 6 (Grundstücksmerkmale) versteht man unter der Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können...

Alterswertminderung : 45,00 % linear Ansatz 45 %
Hinweis : Nach § 23 ist in der Regel eine gleichmäßige = lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden in Anlehnung an die Wert R mit 3 % bis 10 % des Gebäudewertes unter Anrechnung der Alterswertminderung von durchschnittlich 45 % in Bezug auf das Alter des Objektes pauschaliert. Die Baunebenkosten sind in NHK mit eingearbeitet.

4. 4. Bruttogrundfläche - BGF nutzungsabhängig

Die Ermittlung des BRI / BGF wurde von Architekten Schmidt.
Plausibilitätskontrolle erfolgte.

Kellergeschoss	47,77m ²
Erdgeschoss	78,59m ²
	70,38m ²
	49,03m ²
	37,23m ²

Grundfläche :	235,23m ²
Bebaute Fläche	235,29m ³

Obergeschoss	78,59m ²
	70,38m ²
	37,23m ²

BGF :	ca. 469,26m ²	Ansatz :	= ca. 470,00m ²
Höhen	KG 2,22m		
	EG 2,64m - 5,20m		
	OG 2,74m - 3,60m		

4. 5. Nutzfläche

Kellergeschoss		
01	Abstellen	9,28m ²
02	Abstellen	9,58m ²
03	Abstellen	9,26m ²

NF	27,12m ²
----	---------------------

Erdgeschoss		
01	Sudhaus	41,36m ²
02	Maschinenraum	8,78m ²
03	Kühlzelle	3,62m ²
04	Werkstatt	25,83m ²
05	Chemielager	6,11m ²
06	Maschinenraum	11,00m ²
07	Mehrzweckraum	18,90m ²
08	Flaschenreinigung	15,50m ²
09	Abfüllung	10,42m ²
10	Gärung	17,12m ²
11	Kühlraum	17,22m ²
12	Kühlraum	21,95m ²

Hauptnutzfläche	129,63m ²
Hauptnutzfläche	48,90m ²
Funktionsfläche	19,78m ²

Gesamt	198,31m ²
--------	----------------------

Obergeschoss		
01	Malzlager	25,54m ²
02	Schrotmühle	6,95m ²
03	Lager	66,40m ²
04	Lager	11,22m ²
05	Lager	16,20m ²
06	Lager	24,17m ²

	Hauptnutzfläche	6,95m ²
	Hauptnutzfläche	143,53m ²

	Gesamt	150,48m ²
=====		

Raumprogramm Basis Bauplanung in Hauptnutzfläche und Nebenflächen.
Event. Abweichungen liegen nicht im Verantwortungsbereich Sachverständiger.

4. 6. Sachwertermittlung (cost approach)

Der SW eines Grundstückes ermittelt sich aus den §§ 35 bis 39 der Immo Wert V.
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baul. und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Objektart : Gewerbeobjekt / Brauerei (Produzierendes Gewerbe)

Bewertungsstichtag : 23.07.2023

Baupreisindex : 160,2

Ablaufschema : Immo Wert V

A Einstufung Gebäudestandard aus Standardstufe / Wägungsanteil

Typ . 15.3 in Standardstufe 3

B Bodenwert (§ 16) € : **6800,00**

€ : 4700,00

€ : 11500,00

01 BGF m² : ca. 470

02 Kostenkennwerte / NHK (Basis 2010 / 100)
620,00 € m² x ca. 470m² BGF Typ 15.3
Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 incl. 700 für BNK
Korrekturfaktoren keine € : 291400,00

03 Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex) F : 160,2

04 Herstellungskosten bauliche Anlage Bewertungsstichtag € : 466822,80

05 Wertminderung Altersminderungsfaktor § 28 45 % € : 210070,26

06 Sachwert bauliche Anlage € : 256752,54
Sachwert bauliche Anlage gerundet € : 256800,00

07 Sachwert sonstige Anlagen (besondere Bauteile) € :
Sachwert Außenanlagen
Kostenstelle 500 DIN 276 3 % € : entfällt

08 Gebäudesachwerte
Carport / Schuppen € : entfällt

09 (Vorläufiger) Sachwert des Grundstückes § 21 Abs. 1 € : 268300,00

10 Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Markt § 8
Allgemeine Marktanpassung Regionalfaktor 0,9 € : ~ 241500,00

11 Marktanpassung besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)
Wertminderung Baumängel / Bauschäden § 8 Abs. 3 € : 5000,00
Wertminderung sonstige Wertminderungen € : 46700,00

12 (marktangepasster) Sachwert € : 189800,00

4. 6. 1. Begründung des Sachwertes

Die Begründung = Begründungspflicht des Sachwertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtertätigkeit.

Die Sachwertermittlung wurde nachvollziehbar gestaltet und die Quellen der Fachliteratur jeweils benannt. Außenanlagen und Baunebenkosten wurden ebenfalls angemessen berücksichtigt bzw. sind in die NHK eingearbeitet.

Per 18.10.2012 erfolgte die Bekanntmachung der Sachwertrichtlinie (SW - RL), einschließlich Normalherstellungskosten (NHK) 2010 im Bundesanzeiger, als Bestandteil ImmowertV 21. Wertermittlungen auf Basis NHK 2000 (vormals 1995) bzw. gar auf Basis 1913 sind durch die neue Richtlinie abgelöst und nicht mehr anzuwenden / Index aktuell Mai 2023.

Regionalfaktoren als festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten am Grundstücksmarkt

5. 0. Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 136m² + 94m² in einer alten Wohnlage von Schönebeck OT Frohse.

Bei diesen Grundstücken handelt es sich lt. Grundbuch um rechtlich 2 Grundstücke.

Daher Verkehrswert / Marktwert Einzelausgebot
und Gesamtausgebot - wirtschaftliche Einheit

Altes, ehem. Wohngebäude (Fleischerei) wurde 2016

durch erheblichen Umbau mit Erweiterung erfolgte Umnutzung zum Brauhaus, als produzierendes Gewerbe. Objekt hat 2022 die Produktion eingestellt - ursprüngliche Kapazität 140000hl - 2000 Fässer (Quelle Volksstimme). Einfache Ausstattung.

Medien sind abgeklemmt

Eine ggf. Rücknutzung / Umwandlung Wohnraum oder ein anderes gewerbliches Tätigkeitsfeld sind schwierig (Nutzungskonzept, Rückbau Einrichtung)

Derzeit wäre eine Nutzbarkeit als Lagerfläche / Kaltlager denkbar.

Nutzfläche in KG, EG und OG 376m² incl. Keller.

Bodenwertniveau im Wohngebiet 50,00 €

Baupläne vorhanden. Stichtag bezieht sich auf 25.07 2023.

Zubehör : Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zudem in einem Verhältnis wirtschaftlicher Unterordnung stehen.

Im Bewertungsfall handelt es sich augenscheinliche um des komplette Zubehör / Einrichtung innerhalb des Gebäudes (Grundstücks) Kleiner Steinklump 18 auf Basis eines Maschinenaufstellplanes.

Eine Bewertung, einschließlich Auflistung durch den Sachverständigen für bebaute und unbebaute Grundstücke erfolgt nicht.

Die kann nur durch entsprechende Sonderfachleute erfolgen.

Dabei wird durchaus auf erhebliche Risiken hingewiesen (Winter, Hygiene, Wartung, TÜV, Rückstände Produktion und abgeklemmte Medien / Inbetriebnahme) hingewiesen, die den Zeitwert oder die Funktion beeinflussen.

Eine erneute Betriebserlaubnis dürfte entfallen.

Eine Verwertung und Rückbau der Anlagen erfordert einen erheblichen Aufwand.

Das Gesamtgebäude ist mit Fässern, Kisten, alten Rohstoffen, Flaschen und Abfall

vollgestellt und kaum gefahrlos betretbar. Den Kosten dafür sind ggf. Erträge aus Verkäufen der Verwertung bis Altmaterialien entgegen zu setzen.

Auf absolute Besonderheiten des Objektes wurde ausführlich eingegangen.
So ist die bebaute Fläche des Gebäudes größer als die Grundstücksfläche.
Nach Fertigstellung des Objektes erfolgte eine Neuvermessung bzw. Teilung.

Der Zugang zum Gebäude / Grundstück - außerhalb kleiner Haustür 0,90cm erfolgt
oder ist nur möglich über das neu gebildete Grundstück Reuterplatz 5 = Flst. 10234
(ehem. 1008) u. a. zu Betriebszeiten. Rechte der Nutzung - Wegerechte,
Zugangsrechte sind im Grundbuch nicht verzeichnet - d. h. nicht gesichert bzw.
vertraglich nicht vorhanden, das heißt unmöglich !

Ein Notweg entfällt.

"Nach § 3 der Immo Wert V sind Wertermittlungsstichtag und allgemeine
Wertverhältnisse maßgeblich.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der
Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im
gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände ...

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen marktübliche Vergleichswerte, wie z.B. örtliche Bodenrichtwerte, aktuelle Liegenschaftszinsen und Abschreibungen herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Ertragswert und Sachwert wurden ausdrücklich begründet.

Auswahl der Wertermittlungsverfahrens

Der Sachverständige hält in Übereinstimmung mit der anerkannten Bewertungstheorie - und Praxis daran fest, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Objekt handelt, bei dem auch der Ertrag mit im Vordergrund steht. Daher ist das bestimmende Wertermittlungsverfahren das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren kann ergänzend heran gezogen werden.

Ertragswert (income value) : = 51000,00 €
Sachwert (asset value) : = 189800,00 €

Verkehrswert / Marktwert (market value) Gesamtausgebot = 51000,00 €

Einzelausgebot Flst. 189 / 35 = 36700,00 €
Flst. 10233 = 14300,00 €

=====

Unter Berücksichtigung aller erzielten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich für das bebaute Grundstück in Schönebeck / Frohse Kleiner Steinklump 18 einen Verkehrswert (Marktwert) von

51000,00 € in Worten einundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach besten Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und das ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz gegenüber dem Auftraggeber.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

Nerchau, den 16. 12. 2023

Peter Rauschenbach
Geprüfter Immobilienfachwirt

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Für verdeckte Mängel und Schäden übernehme ich keine Haftung.