

Exposé

des Gutachtens
über den nach dem äußeren Eindruck abgeleiteten
Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB)
für das Grundstück, bebaut
mit einem Gewerbeobjekt
in 39164 Stadt Wanzleben-Börde
Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben
OT Klein Germersleben
Dorfstraße 19



Auftraggeber:	Amtsgericht Oschersleben
Geschäftsnummer:	15 K 1/24
Objektart:	vieleckiges, bebaut mit einem massiven, nicht unterkellerten, eingeschossigen Gebäude mit flachem Pultdach; ca. im Jahre 1967 zur gewerblichen Nutzung errichtet; das Bewertungsobjekt ist nach den vorliegenden Informationen seit einigen Jahren augenscheinlich leerstehend und ungenutzt; über eine Vermietung oder Verpachtung ist nichts bekannt.
Lage:	39164 Stadt Wanzleben-Börde Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben OT Klein Germersleben Dorfstraße 19; etwa in der Ortsmitte von Klein Germersleben, südöstlich der Kirche St. Egidien. Das Grundstück grenzt südlich an den straßenbegleitenden Gehweg der „Dorfstraße“, der ortsdurchführenden Kreisstraße 1700, an. Eine Bushaltestelle befindet sich nördlich.
Erschließung:	Abwasser-, Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen liegen am Bewertungsobjekt an, eine Aktivierung ist erforderlich; eine Gasleitung befindet sich im Straßenbereich. Die öffentliche Abfallentsorgung ist gewährleistet.

Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts:

Das vieleckige, ca. 609 m² große Bewertungsgrundstück befindet sich etwa in der Ortsmitte von Klein Germersleben, südöstlich der Kirche St. Egidien. Das Grundstück grenzt südlich an den straßenbegleitenden Gehweg der „Dorfstraße“, der ortsdurchführenden Kreisstraße 1700, an. Eine Bushaltestelle befindet sich nördlich des auch augenscheinlich seit längerer Zeit ungenutzten und leerstehenden eingeschossigen, nicht unterkellerten, ca. im Jahre 1967 als Gewerbeobjekt errichteten Gebäudes, das einen stabilen, insgesamt ungepflegten Eindruck hinterlässt stark sanierungsbedürftigen Eindruck, augenscheinlich wurde mit Modernisierungsarbeiten begonnen. Über eine Vermietung oder Verpachtung des Bewertungsobjekts ist nichts bekannt.

Die baulichen Anlagen der Umgebung bestehen überwiegend aus ein- und zweigeschossiger, offener Wohnbebauung, auch mit zugehörigen Nebengebäuden und Gartenlandflächen. Weiter westlich des Bewertungsobjekts, westlich der „Dorfstraße“ befindet sich eine größere Freifläche.

Dem Gutachter vorliegenden Unterlagen weisen auf eine Umnutzung zu einem Einfamilienwohnhaus hin. Diesem Konzept folgt der Sachverständige in seiner Bewertungsfiktion nicht. Für die zukünftige Nutzung geht er davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen Bausubstanz mit dem Ziel kernsaniert, das Bewertungsobjekt erneut als Gewerbeobjekt zu nutzen. Nach der Reaktivierung der Ver- und Entsorgung ist in dieser Lage eine erneute gewerbliche Nutzung, zum Beispiel als Bürogebäude, denkbar.

**Der nach dem äußeren Eindruck abgeleitete
Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das
mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück,
GBBl. 963, lfd. Nr. 1, Flur 12, Flurstück 107
in 39164 Stadt Wanzleben-Börde Ortschaft Bottmersdorf /
Klein Germersleben OT Klein Germersleben,
Dorfstraße 19
wird zum Wertermittlungstichtag 06. Juni 2024 geschätzt mit**

29.900,00 €

in Worten: Neunundzwanzigtausendneunhundert Euro.