Kurzexposé

Amtsgericht Oschersleben – 15 K 33/23

Objektart	Reitanlage
Objektadresse	39393 Hötensleben OT Ohrsleben Umgehungsstraße 4
Katasterangaben	Gemarkung Ohrsleben Flur 2 und 3, Flurstücke 159, 569, 570 und 583
Grundstücksgröße	insgesamt 12.772 m²
Wertermittlungsstichtag	06.08.2024
Besonderheiten	Grunddienstbarkeiten, Photovoltaikanlagenrecht, Gebäudeeigentum, Überbauungen

Lage	Ohrsleben ist ein Ortsteil von Hötensleben im Landkreis Börde. Die Gemeinde ist Teil der Verbandsgemeinde Obere Aller mit Sitz in Eilsleben. Ohrsleben befindet sich im westlichen Teil Sachsen-Anhalts etwa 3 km von der niedersächsischen Grenze entfernt. Eilsleben, als Sitz der Verbandsgemeinde, ist etwa 20 km östlich gelegen. Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich etwa 60 km westlich. In Ohrsleben gibt ca. 300 Einwohner. Im Ort sind keine relevanten infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden. Diesbezügliche Einrichtungen (Supermarkt, Arzt, Kita etc.) gibt es im nahegelegenen Wackersleben oder in Hötensleben (jeweils ca. 4 km entfernt). In Ohrsleben verkehrt ein Regionalbus auf der Linie Oschersleben – Schöningen.
Gebäude	Auf dem Grundstück befinden sich diverse baulichen Anlagen, die dem Zweck einer Reitanlage dienen. Maßgeblich ist eine ca. 2005 errichtete Reithalle mit Barockstall. Dazu existieren vier weitere Stallanlagen unterschiedlicher Baujahre und diverse Außenanlagen. Für die Gebäude liegen teilweise keine Baugenehmigungen / Nutzungsgenehmigungen vor. Es gibt laufende Baugenehmigungsverfahren.
Beurteilung	Die Reithalle sowie der Barockstall befinden sich in einem befriedigenden baulichen Zustand. Die Nutzbarkeit der baulichen Anlage ist gewährleistet. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor. Die weiteren baulichen Anlagen sind teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfordern bauliche Maßnahmen, sodass die Nutzung als Stallanlage genehmigungsfähig ist. Auf dem

	Grundstück besteht ferner eine Überbauung, ausgehend von einem Nachbargrundstück. Zudem sind die inneren Grenzen des Grundstücks in Teilen überbaut. Der südliche Bereich des Grundstücks ist mit einem Wege- und Versorgungsleitungsrecht belastet. Es existiert zudem ein Photovoltaikanlagenrecht für die PV-Anlage auf dem Dach der Reithalle / der Ställe. Auf dem separat gelegenen Flurstück 159 besteht ein Gebäudeeigentum.

Verkehrswert (Gesamtausgebot)	**220.000,00 €**
Verkehrswert (Flurstücke 569, 570, 583)	**190.000,00 €**
Verkehrswert (Flurstücke 569, 570)	**160.000,00 €**
Verkehrswert (Flurstück 583)	**45.000,00 €**
Verkehrswert (Flurstück 159)	**31.000,00 €**