

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg

Postfach 13 34

39283 Burg

Geschäftszeichen: 32 K 2/22

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94

14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63

E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum :

29.08.2022

Az:

GA 052/2022 – Sta

G U T A C H T E N

im Zwangsversteigerungsverfahren
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück in

39245 Gommern, Walther-Rathenau-Str.14



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.07.2022 ermittelt mit rd.

59.000,00 €.

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
3.2	Trafogebäude	14
3.3	Außenanlagen	14
4	Ermittlung der Verkehrswerte	15
4.1	Grundstücksdaten	15
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Baugrundstück

Objektadresse: Walther-Rathenau-Str. 14
39245 Gommern

Grundbuch- u. Katasterangaben: Grundbuch von Gommern

GB Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe [m²]
0745	1	8	27/31	1.639

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Burg vom 17.05.2022.

Wertermittlungstichtag: Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 05.07.2022 durchgeführt.

Qualitätsstichtag: 05.07.2022

Ortsbesichtigung: Zum Ortstermin am 05.07.2022 wurden die Beteiligten fristgerecht geladen.

Teilnehmer: Zur Ortsbesichtigung am 05.07.2022 war ausschließlich die Sachverständige zugegen.

Umfang der Besichtigung: Das Grundstück ist umzäunt. Die Besichtigung des Grundstücks erfolgte von der öffentlichen Straße aus.

Eigentümer: Die Eigentümerin ist dem Gericht bekannt, aus Datenschutzgründen wird auf die Nennung verzichtet.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.04.2022

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte

und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000
- vom Gutachterausschuss Auskunft zu den Bodenrichtwerten
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, zu Altlasten sowie Auskünfte aus der Bauakte
- von der Unteren Denkmalschutzbehörde Auskunft zum Denkmalschutz
- von der Gemeinde Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation
- Straßenkarte und Stadtplan von ongeo
- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten Zwangsversteigerung

In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ausgewiesen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) ob **Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Das Grundstück ist am Bewertungsstichtag ungenutzt, Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.

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

Es wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Altlastenverdacht:

Auf dem unter der laufenden Nummer 1 gebuchten Grundstück (Gemarkung Gommern, Flur 8, Flurstück 27/31) befindet sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand eine **altlastenverdächtige Fläche** im Sinne des § 2 BBodSchG (Standort #30491 – Schuhfabrik Roter Stern, Betriebsteil Gommern, Landkreis Jerichower Land, siehe Punkt 3.3 sowie Anlage 5 Auskunft des Landkreises Jerichower Land).

Aktuelle Entwicklungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und dem Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben die Zinsen für zehnjährige Immobiliendarlehen von rd. 1,0 % auf etwa 3,0 % Mitte August 2022 effektiv zugelegt. Lieferkettenprobleme, Rohstoffknappheit durch den Ukraine-Krieg und die Corona-Pandemie sorgen für hohe Inflationsraten. In Folge werden auch Immobilienfinanzierungen deutlich teurer gegenüber den Vorjahren.

Aus den vorliegenden Marktdaten ist bisher noch keine nachhaltige Trendumkehr der Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt im Allgemeinen, und am regionalen Immobilienmarkt im Speziellen zu beobachten. Das derzeitige Preisniveau wird noch durch die nachhaltig gestiegenen Baukosten gestützt. Sollte sich mittelfristig ein deutlich erhöhtes Zinsniveau manifestieren, ist in der Folge mit einem moderaten Rückgang der Immobilienpreise zu rechnen.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist noch nicht abschließend abschätzbar. Das Ergebnis der Wertermittlung ist daher mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Kreis: Landkreis Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover-Magdeburg-Berlin und Magdeburg-Dessau-Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe, schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die 7 Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und Gemeinde Möser.

Das Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Die Landschaft ist ursprünglich, abwechslungsreich und reich an historischen Denkmälern.

Quelle: www.lkjL.de

Fläche: 1.576,73 km² *

Einwohner: 89.118 (31. Dez. 2021)*

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Ort und Einwohnerzahl Gommern mit 10.452 Einwohnern (31. Dez. 2021)

Die Stadt Gommern ist eine Kleinstadt (Grundzentrum) im Süden des Landkreises Jerichower Land und liegt als Grundzentrum etwa 20 km östlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Stadt befindet sich zwischen dem Westfläming und dem Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe. Zur Einheitsgemeinde Gommern gehören 11 Ortschaften und Ortsteile mit kleinen Ansiedlungen.

In Gommern kreuzen sich die B 184 Magdeburg – Zerbst/Anhalt – Dessau-Roßlau – Bitterfeld-Wolfen –

Leipzig und die B 246a Wanzleben – Schönebeck (Elbe) – Möckern – Burg (bei Magdeburg). Die B 184 wird über eine Ortsumgehung an Gommern vorbeigeleitet.

Gommern besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Biederitz–Trebütz und wird im Stundentakt von Regional-Express-Zügen der Linie Magdeburg – Zerbst – Dessau – Bitterfeld – Leipzig, wobei einzelne Züge nach Lutherstadt Wittenberg verkehren, bedient.

Neue Wohnparks, Einkaufszentren und restaurierte Gebäude prägen das Gesicht. Ein großer Gewerbepark mit ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie verschiedenartigen Einzelgeschäften entstand im Zuge der großen Umprofilierungen der 90er Jahre. Für die Betreuung und Bildung sorgen Kindereinrichtungen sowie Grundschule, Sekundarschule und das Europagymnasium. Unweit des Bewertungsobjektes findet sich eine Seniorenresidenz.

Im Ortsteil Vogelsang befindet sich ein bekanntes Fachkrankenhaus.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

Hauptstadt Berlin (ca. 150 km entfernt)

Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 20 km entfernt)

Burg (ca. 30 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

BAB 2 Hannover-Berlin, AST Burg Zentrum und AST Burg Ost (ca. 7 km entfernt)

Bundesstraßen:

B184 und B 246a führen durch den Ort

Bahnhof:

Gommern, Bahnstrecke Berlin-Hannover (ca. 700 m entfernt)

Flughafen:

Halle-Leipzig (ca. 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 200 m südwestlich des Stadtzentrums von Gommern im südöstlichen Stadtrandbereich in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise sowie durch unbebaute Grünflächen (südöstlich) aus.

Das Grundstück liegt ferner am Rand des Sanierungsgebietes der Stadt Gommern unweit der Wasserburg, gegenüber der Schlossmühle.

Das Grundstück wird von zwei Seiten vom Nebenarm Alte Ehle umschlossen.

In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Netto', 'Norma') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des naheliegenden großen öffentlichen Parkplatzes entspannt.

Sowohl die Bushaltestelle 'Gommern Zentrum' als auch der stadteigene Bahnhof 'Gommern' mit Regionalzugsanbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen, Landwirtschaftsflächen

Beeinträchtigungen:

keine erkennbar

Topografie:

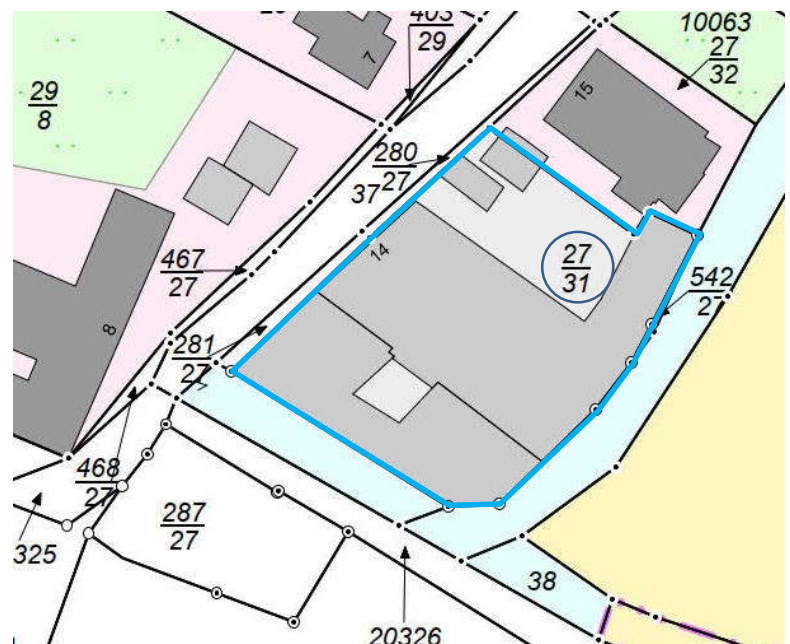
annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
 (vgl. Anlage 3)

Flurstück 27/31 mit 1.639 m², Straßenbreite ca. 47 m
 mittlere Grundstückstiefe ca. 36 m

Das Grundstück besitzt eine unregelmäßige Grundstücksform



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kommunale Erschließungsstraße, die hauptsächlich für den Zugang oder die Zufahrt zu den an ihr gelegenen Grundstücken dient.
Straßenausbau:	befestigte Straße (Fahrbahn aus Bitumen); Gehwege beidseitig vorhanden; keine Parkbuchten in der Straße angelegt, ein öffentlicher Parkplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasserkanal liegen in der Straße an.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung durch benachbarte Gebäude vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Trafohaus, von dem laut Liegenschaftskarte ein Überbau ausgeht. Es wird von einem geduldeten Überbau ausgegangen (siehe Liegenschaftskarte).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen der Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.08.2022 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche im Sinne des § 2 BBodSchG aufgeführt. (vgl. Anlage 6, Auskünfte). „Es handelt sich dabei um den Standort # 30491 – „Schuhfabrik Roter Stern, Betriebsteil Gommern“, der im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst ist. „Die Situation auf der Altlastverdachtsfläche # 30491 stellt sich wie folgt dar: Zu Beginn des Jahres 2019 ist der Abriss der Gebäudesubstanz der ehemaligen Schuhfabrik erfolgt. Die Bodenplatte und sonstige Versiegelungen wurden belassen. In der verbliebenen Bodenplatte konnten zwar Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen werden, jedoch waren diese nicht einstufigsrelevant (< 100 mg/kg TS).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind derzeit keine Maßnahmen (Untersuchung, Sicherung, Sanierung) im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, hierzu eine detaillierte Untersuchung durchzuführen, Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Spätestens mit Beantragung konkreter Bauvorhaben oder bei Durchführung von Tiefbauarbeiten auf dem o.g. Grundstück sind evtl. Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendig um zu garantieren, dass gesunde Arbeits- und Ausbildungsverhältnisse gewährleistet sind und somit die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden und den allgemein ökologischen belangen, entsprechend BauO LSA Rechnung getragen wird.“

Damit könnten sich bei einer baulichen Nutzung folgende mögliche behördliche Forderungen ergeben:

Es ist zu gewährleisten, dass die Prüfwerte entsprechend BBodSchV bezogen auf die geplante Nutzung, nicht überschritten werden. Entsprechend der Analyseergebnisse ist dann eine ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung nach Verwertungsklassen vorzunehmen. Werden die geforderten Maßnahmen nicht durchgeführt, sind die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse nicht gewährleistet. Eine Schädigung der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser wäre dann zu erwarten.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Es wird von keiner sensibleren Nutzung bei der Bewertung als der ursprünglichen gewerblichen ausgegangen. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Im Hinblick auf die unterstellte Folgenutzung (gewerbliche Nutzung) wird die **Registrierung als Altlastenverdachtsfläche** als merkantiler Minderwert bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem pauschalen Wertabschlag berücksichtigt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Berechnung ggf. möglicher Beseitigungskosten, sondern um den sachverständig geschätzten, wertmindernden Einfluss der Registrierung als Altlastenverdachtsfläche auf den Immobilienwert.

Detaillierte Aussagen zu möglichen Kosten können nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens sein und erfordern ggf. ein Altlastengutachten.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei unterstellt, da zwar Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen werden konnten, diese jedoch nicht einstufigsrelevant ($< 100 \text{ mg/kg TS}$) waren.

	Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Hochwasserrisiko:	Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden. Die erteilten Auskünfte des Landkreises Jerichower Land -Fachbereich Umwelt- vom 09.08.2022 sind der Anlage 6 zu entnehmen. GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft), siehe Karte in der Anlage des Gutachtens
2.4 Privatrechtliche Situation	
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.04.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Gommern, Blatt 0745 folgende Eintragungen: lfd. Nr. 4: ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt lfd. Nr. 5: befristeter Nießbrauch für die TOP 1957 Verlags- und Bauverwaltungs GmbH lfd. Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Aufgrund der versteigerungsspezifischen Besonderheiten werden Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt somit lastenfrei. Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II 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.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält lt. Auskunft des Landkreises Jerichower Land vom 09.08.2022 keine Eintragungen (vgl. Anl. 6, Auskünfte).

Denkmalschutz:

Der Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 09.08.2022 der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises vor. Es bestehen keine Eigenschaften eines Kulturdenkmales im Sinne des § 2 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der zurzeit geltenden Fassung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt (vgl. Anlage 6, Auskünfte).
Die planungsrechtliche Zuordnung erfolgt zum Innenbereich nach § 34 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Entsprechend o.g. Auskunft der Stadt Gommern vom 14.06.2022 ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Sonstige Satzungen:

Sanierungssatzung
Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Gommern. Satzung über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 143 Abs. 2 BauGB.
Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Anfangs-(Boden)wertes.

Gestaltungssatzung
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen für die Altstadt der Stadt Gommern.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Zu den Grundstücken sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die zu bewertende Fläche entspricht baureifem Land (die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

(vgl. § 3 ImmoWertV21, Abs. 1-5)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen. Nach heutigem Kenntnisstand werden keine Straßenausbaubeiträge nach KAG LSA sowie Erschließungsbeiträge nach BauGB festgesetzt, da das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt.

Anmerkung:

Die Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Gommern wird laut fernmündlicher Auskunft der Stadt Gommern mittelfristig abgeschlossen werden. Ausgleichsbeträge entsprechend der Bodenwertsteigerung werden dann fällig. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen werden Ausgleichsbeträge fällig. Die Bodenwertsteigerung beträgt nach jetzigem Kenntnisstand 5,00 €/m².

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Die ursprünglich 1891 gegründete Filzschuh- und Pantoffelfabrik, später Schuhfabrik wurde 2019 wegen des schlechten baulichen Zustandes bis auf die Bodenplatte und Versiegelungen zurückgebaut. Das Grundstück ist derzeit ungenutzt.

Es wurden keine statischen Untersuchungen an der Bodenplatte vorgenommen, inwieweit diese ggf. bei einer möglichen Bebauung oder Nutzung Wiederverwendung finden kann. In dieser Wertermittlung wird die weitere Nutzung bzw. Integrierung der Bodenplatte in die zukünftige Bebauung angenommen.

Verblieben ist lediglich ein ungenutztes Trafoshaus, dieses stand laut fernmündlicher Auskunft der Stadt Gommern (Bauamt) im Zusammenhang mit der Schuhfabrik. Aufgrund des Alters, des Zustandes und der beschränkten Nutzbarkeit stellt dieses Gebäude keinen Wert mehr dar.

Das Grundstück liegt in der historischen Altstadt, im Sanierungsgebiet der Stadt Gommern in unmittelbarer Nähe der Wasserburg und der Schlossmühle. Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ist eine gewerbliche (stilles Gewerbe) aber auch wohnwirtschaftliche Nutzungen, auch kombiniert, zulässig.

Die Verkehrswertermittlung wird hinsichtlich der Folgenutzung entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten als ein freigelegtes Baugrundstück mit keiner sensibleren als einer gewerblicher Nutzung (stilles Gewerbe) angenommen/unterstellt (Verkehrswertermittlung entsprechend Punkt 3.3 des Gutachtens).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude (Trafohaus) konnte nur von außen (straßenseitig) besichtigt werden, da das Grundstück eingezäunt ist und nicht betreten werden konnte.

3.2 Trafogebäude

Baujahr: Das Baujahr ist nicht bekannt, es wird auf 1950 geschätzt.

Konstruktionsart: Massivbau (Mauerwerk), eingeschossig, teilunterkellert
Flachdach

Im Hinblick auf den unterstellten Abriss des Trafogebäudes wird auf eine detaillierte Beschreibung der technischen Gebäudeausstattung sowie der Ausstattung verzichtet.

3.3 Außenanlagen

Einfriedung mit Zaunanlage, Bäume und Sträucher, Betonplatten und Bodenplatte.

Das 2019 überwiegend freigelegte Grundstück (Bodenplatte und Versiegelungen sind verblieben) stellt sich mittlerweile verwildert dar.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Trafohaus bebaute Grundstück in 39245 Gommern, Walther-Rathenau-Str. 14 zum Wertermittlungstichtag 05.07.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gommern	0745	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gommern	8	27/31	1.639 m ²

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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 und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

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 veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des 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.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **36,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. **Es handelt sich um den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert (SU)**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des

Wertermittlungsstichtag	=	05.07.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.639 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	36,00 €/m ²	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 36,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.07.2022	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 37,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.639	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E3

Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	37,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	37,80 €/m²	
Fläche		×	1.639 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	61.954,20 € <u>rd. 62.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.07.2022 insgesamt **62.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand der Bodenrichtwertzone in unmittelbarer Nähe zur Wasserburg, Schlossmühle und einem großen öffentlichen Parkplatz. In östliche bzw. südöstliche Richtung schließen sich zunächst der Nebenarm Alten Ehle sowie unbebaubare Grünflächen an.

Die genannten Faktoren werden als Standortvorteil gewertet, der mit einem Zuschlag wie angegeben berücksichtigt wird.

E3

Die Entwicklungsstufe des Richtwertgrundstücks entspricht baureifem Land und damit der Entwicklungsstufe des Bewertungsgrundstücks. Eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.

E4

Eine Anpassung ist nicht erforderlich, da die (zulässige und hier unterstellte) Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes und die Nutzungsart des Bodenrichtwertgrundstückes gleich sind.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

4.1.3 Vergleichswertermittlung

4.1.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Behörden etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.1.4 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		62.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	62.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	3.100,00 €
Vergleichswert	=	58.900,00 €
	rd.	59.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Wert der Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück verfügt nicht über wertrelevante Außenanlagen.

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.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Trafohaus, dessen Rückbau in dieser Wertermittlung unterstellt wird. Der Standort wurde als Altlastenverdachtsfläche eingestuft, da in der verbliebenen Bodenplatte Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen wurden, deren Schadstoffgehalt zum Zeitpunkt der Überprüfung jedoch nicht einstufigsrelevant ($< 100 \text{ mg/kg TS}$) waren (vgl. Auskunft des Landkreises Jerichower Land in der Anlage 6).

Erfahrungsgemäß werden für Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz oftmals Kaufpreise gezahlt, die in einer Spanne unterhalb des Bodenwertes liegen oder diesen in nachgefragten Lagen sogar deutlich übersteigen. Das heißt, die Freilegungskosten wurden beim Erwerb von Grundstücken mit abrissswürdiger Bausubstanz nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird nach sachverständiger Auffassung eingeschätzt, dass aufgrund der innerstädtischen nachgefragten Lage und des kleinen Baukörpers (Trafohaus) die Freilegungskosten am Immobilienmarkt nicht berücksichtigt werden.

Es wurden keine statischen Untersuchungen an der Bodenplatte vorgenommen, inwieweit diese ggf. bei einer möglichen Bebauung oder Nutzung Wiederverwendung finden kann. In dieser Wertermittlung wird die weitere Nutzung der Bodenplatte angenommen.

Die Registrierung im Bodenbelastungskataster als „Altlastenverdachtsfläche“ wird mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 5% vom Bodenwert (entspricht 3.100 €) gewürdigt. Bei dem angesetzten Betrag handelt es sich um den sachverständig geschätzten, wertmindernden Einfluss des „merkantilen Minderwerts“ (Eintragung als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster) auf den Immobilienwert.

4.1.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **59.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das mit einem Trafohaus bebaute Grundstück in 39245 Gommern, Walther-Rathenau-Str. 14 wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2022 mit rd.

59.000,00 €

in Worten: neunundfünfzigtausend 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 seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 29.08.2022

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadensersatzhaftung 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 300.000,00 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

BauO LSA:

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, 2022
- [3] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Zürs Hochwassergefährdung (nicht in der Internetversion)
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Auskünfte (nicht in der Internetversion)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht Bewertungsgrundstück entlang der Walther-Rathenau-Straße



Bild 2: Grundstück an der nordwestlichen Grundstücksgrenze

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Ansicht auf das Bewertungsgrundstück in östliche Richtung mit Versiegelungsflächen



Bild 4: Ansicht auf das Bewertungsgrundstück in östliche Richtung mit Wildbewuchs

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Ansicht auf das Bewertungsgrundstück



Bild 6: angrenzende Grundstücke entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Ansicht von Süden auf das Bewertungsgrundstück



Bild 8: Ansicht entlang der östlichen Grundstücksgrenze, begrenzt durch die „Alte Ehle“

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Walther-Rathenau-Straße in nördliche Richtung



Bild 10: Trafogebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Teilkeller Trafogebäude



Bild 12: Umgebung in der Walther-Rathenau-Straße

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg

Postfach 13 34

39283 Burg

Geschäftszeichen: 32 K 2/22

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94

14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63

E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum :

29.08.2022

Az:

GA 052/2022 – Sta

Anlage zum Gutachten vom 29.08.2022

im Zwangsversteigerungsverfahren
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück in

39245 Gommern, Walther-Rathenau-Str.14

(hier Gommern, Flur 8, Flurstück 542/27)



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.07.2022 ermittelt mit rd.

1,00 €.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wassergraben

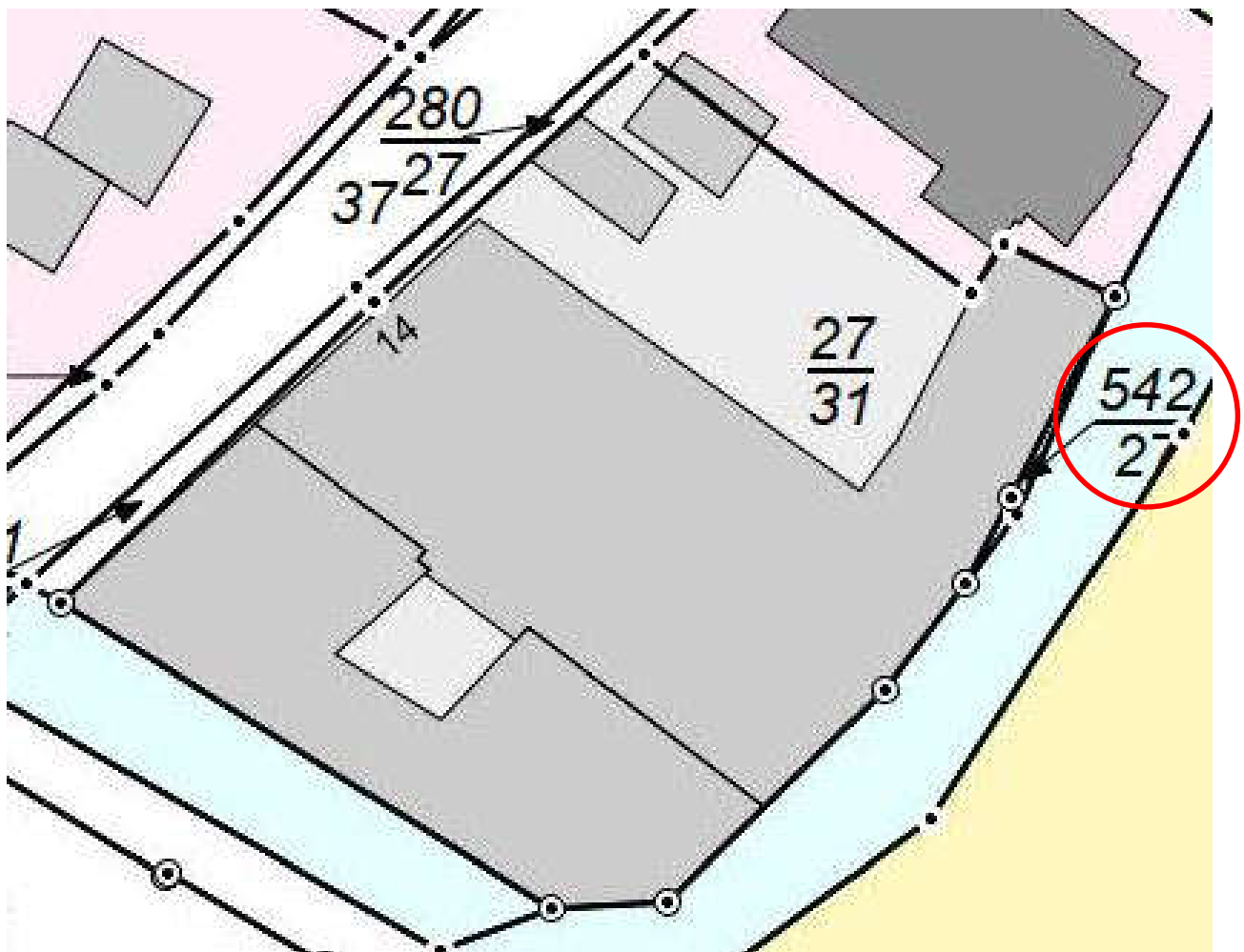
Objektadresse: Walther-Rathenau-Str. 14
39245 Gommern

Grundbuch- u. Katasterangaben: Grundbuch von Gommern

GB Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe [m²]
745	2	8	542/27	5

1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück besitzt eine unregelmäßige Grundstücksform, ca. 20 m lang, 1 m an der breitesten Stelle und hat dabei einen dreieckigen Zuschnitt.



Auskünfte:

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.08.2022 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche im Sinne des § 2 BBodSchG aufgeführt. (vgl. Anlage 6, Auskünfte).
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält lt. Auskunft des Landkreises Jerichower Land vom 09.08.2022 keine Eintragungen (vgl. Anl. 6, Auskünfte).
Denkmalschutz:	Es bestehen keine Eigenschaften eines Kulturdenkmales im Sinne des § 2 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt (vgl. Anlage 6, Auskünfte). Die planungsrechtliche Zuordnung erfolgt zum Innenbereich nach § 34 BauGB.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Entsprechend o.g. Auskunft der Stadt Gommern vom 14.06.2022 ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Sonstige Satzungen:	<u>Sanierungssatzung</u> Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Gommern. Satzung über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 143 Abs. 2 BauGB. Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Anfangs-(Boden)wertes. <u>Gestaltungssatzung</u> Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen für die Altstadt der Stadt Gommern.

1.3 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Grundstück ist Bestandteil des Nebenarms „Alte Ehle“, siehe Liegenschaftskarte.

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Bestandteil eines Wassergrabens (ggf. Böschung). Eine Bebauung ist aufgrund der Lage, des Zuschnitts, der Grundstücksgröße und der Bodenverhältnisse (Bestandteil Wassergraben) nicht gegeben.

Als Folgenutzung wird die Nutzung weiterhin als Bestandteil eines Wassergrabens angenommen.

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück (Bestandteil Wassergraben) in 39245 Gommern, Walther-Rathenau-Str. 14 zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gommern	0745	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gommern	8	542/27	5 m ²

Aus sachverständiger Sicht handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um Unland. Das Grundstück ist aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Größe sowie der Bodenverhältnisse für eine Bebauung oder anderweitige Nutzung nicht geeignet.

Für derartige Grundstücke existiert kein Markt, da diese Grundstücke in der Regel nicht gehandelt werden.

Der Wert für das unbebaute Grundstück (Bestandteil Wassergraben) in 39245 Gommern, Walther-Rathenau-Str. 14 zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2022 wird symbolisch mit

1,00 €

in Worten: ein 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 seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 07.09.2022

Dipl.-Ing. Bettina Stahn