

Amtsgericht Magdeburg

26.11.2024

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 17/22

Objektbeschreibung:

- Das unbebaute Bewertungsgrundstück Nordstraße liegt im Stadtteil Alt Olvenstedt, in Ortsrandlage im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg und umfasst ca. 1,7 ha. Das zu bewertende Areal ist weder verkehrstechnisch noch durch Medien erschlossen. Es verfügt über keine eigene Grundstückszufahrt und keine Netzanschlüsse.
- Das Bewertungsgrundstück war zu DDR-Zeiten bis zur Wende Teil einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche, die als Schweinemast durch die LPG Alt Olvenstedt genutzt wurde.
- Planungsrechtlich befindet sich das Areal im Außenbereich (§ 35 BauGB). **Es gibt grundsätzlich keine Entwicklungsabsichten die eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.** Im Flächennutzungsplan wird der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und als geringwertige Viehweidefläche genutzt. Nach den tatsächlichen Zustandsmerkmalen handelt es sich um Geringstland im Außenbereich ohne Bauerwartung und ist als sonstige Fläche im Sinne des § 3 Abs. 5 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) einzustufen.
- Das Bewertungsgrundstück ist im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst, als ehem. Gewerbestandort „LPG Alt Olvenstedt“. Der Standort an sich wurde als „entlastet“ archiviert.
- Bedingt durch die intensive, jahrzehntelange Vornutzung (Schweinemast) und insbesondere durch die erheblichen Bodenauffüllungen (1990 – 1992) ist das Bewertungsgrundstück nicht (mehr) ackerfähig. Die Oberfläche liegt dabei => 2 m über dem gewachsenen Nachbar Gelände. Darüber hinaus sind diese Bodenauffüllungen offensichtlich mit nicht zulässigen Materialien vorgenommen worden. Bei den verwendeten Materialien soll es sich zum Teil um Bauabfälle i. S. der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) handeln, wozu Bodenaushub, Straßenaufbruch und belasteter sowie unbelasteter Bau-schutt zählen, und somit um Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 1 Krw-/AbfG, die auf landwirtschaftlichen Flächen nicht aufgebracht oder entsorgt werden dürften. Auf den Verdacht von Bodenverunreinigungen einschließlich sonstiger Belastungen wird daher nochmals ausdrücklich hingewiesen.
- Nach umfangreichen Recherchen des Unterzeichners existiert keine Baugenehmigung bzw. naturschutzrechtliche Genehmigung zu den festgestellten großflächigen Bodenauffüllungen auf dem Bewertungsgrundstück. Nach Auskunft des Umweltamtes Magdeburg besteht bei Beibehaltung der aktuellen (Weide)Nutzung derzeit keine Rückbauverpflichtung.
- Da offensichtlich keine Baugenehmigung erteilt wurde und auch keine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt, stellt dies – unabhängig von obiger Auskunft - ein Verstoß gegen das Bauordnungs- und Naturschutzrecht dar.
- Nach Auffassung des Unterzeichners müsste die Bauaufsicht nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung eines bauaufsichtlichen Verfahrens entscheiden. Ob diese nach über 30 Jahren tatsächlich tätig wird, kann vom Unterzeichner nicht abschließend beantwortet werden.