



Amtsgericht Magdeburg

01.07.2025

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 34 + 35/25

Objektbeschreibung:

- Brachfläche, bestehend aus 2 Einzelgrundstücken mit einer Gesamtgröße von 2.700 m²
- Die ehem. gewerblich bzw. zu Bahnbetriebszwecken genutzten Bewertungsgrundstücke befinden sich im südöstlichen Randbereich des Stadtteil Neue Neustadt (im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“). Punktuell liegen sie – abseits der Lübecker Straße - auf der Ostseite der Größerstraße im unmittelbaren Nahbereich von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG (Haupteisenbahnstrecke, ca. 50m südöstlich entfernt).
- Beim Standort Gröperstraße handelt es sich eher nicht um ein zusammenhängendes, in sich geschlossenes Gewerbegebiet, sondern um eine gewachsene Ansammlung bzw. Gemengelage gewerblicher Nutzungen. Diese Entwicklung liegt in der Historie begründet, die den Betrieben während der Industrialisierung einen vorteilhaften Anschluss an die Bahnlinie bot.
- Die inhomogene, aus mehreren Gebäudeteilen bestehende gründerzeitliche Bausubstanz ist insgesamt ruinös und seit Jahren dem Verfall preisgegeben. Die besichtigte Bausubstanz ist in allen Gebäudeteilen durch langen Leerstand und Witterungseinflüsse substantiell stark geschädigt. Der Zeitpunkt der Errichtung ist dem Unterzeichner nicht exakt bekannt. Anhand der verwendeten Baukonstruktionen und Materialien kann von einem Baualter von ca. 120-130 Jahren ausgegangen werden. Die Werkstatt-/Lagergebäude wurden seinerzeit für gewerbliche bzw. Bahnbetriebszwecke als eingeschossige Ziegelmauerwerksbauten errichtet und in der Zeit ihres Bestehens wahrscheinlich mehrfach umgebaut. Kein Teil der (noch vorhandenen) Bausubstanz ist als geschichtlich oder gestalterisch wertvoll bzw. erhaltenswert einzuschätzen. Im Hinblick auf die Bauart, das Baualter, die ursprüngliche Nutzung und den gegenwärtigen Erhaltungszustand ist eine Sanierung der bestehenden Bausubstanz als nicht wirtschaftlich umsetzbar einzuschätzen. Die Objekte befinden sich in einem solch schlechten Zustand, dass eine Sanierung grundsätzlich ausgeschlossen wird.
- Die gegenwärtige Grundstückssituation ist dementsprechend durch das Vorliegen einer seit Jahrzehnten leerstehenden Gewerbebebauung in ruinösem bzw. verwahrlosten Bauzustand, mithin durch eine unrentierliche Grundstücksnutzung gekennzeichnet. Nach Einschätzung des Unterzeichners handelt es sich daher um ein typisches Liquidationsgrundstück mit der Option Brachflächenrevitalisierung.

Volksbank Magdeburg

Breiter Weg 212
D-39104 Magdeburg

Ansprechpartner: Herr Carsten Siedow, 0391 – 5695 785



Amtsgericht Magdeburg

09.09.2025

Kurzexposé zum Gutachten 38b K 2/23

Objektbeschreibung:

- denkmalgeschütztes Sudhaus, Mälzereigebäude und brauereitypische Nebengebäude einer industriellen Großbrauerei (ehem. Diamant-Brauerei) im historisierenden Burgenstil der Neogotik in Magdeburg - Neustadt
- Das 12.446m² große Bewertungsgrundstück besteht aus insgesamt 11 Flurstücken, wobei sich ein Flurstück (ehem. Bahngrundstück) außerhalb des Brauereigeländes auf der Ostseite der Gröperstraße befindet.
- Lage im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU)
- In der Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) ist eine höhere und dichtere Bebauung ebenso wie eine deutlich flexiblere Nutzung und höhere Lärmbelastung zulässig. „Urban“ heißt allerdings auch, dass bei einer Nutzungsmischung wechselseitige Qualitätseinbußen hinzunehmen sind.
- Die bewertungsgegenständlichen Gebäude sind durch ihre über 130jährige Nutzungshistorie, langen Leerstand verbunden mit unterlassener Instandhaltung, Witterungseinflüssen und Lost-Places-Vandalismus substantiell geschädigt und insgesamt wirtschaftlich / technisch verschlissen. Eine Nutzung ist im vorgefundenen IST-Zustand nicht möglich.
- Während es sich beim Sudhaus und der Mälzerei um bedeutende historische Industriebauwerke der Hochgründerzeit handelt, besitzen die von vornherein als einfache Wirtschaftsgebäude konzipierten und zu DDR-Zeiten umgebauten Brauereinebengebäude nach Auffassung des Unterzeichners (wenn überhaupt) nur geringe denkmalpflegerische Relevanz.
- Das Sudhaus und die Mälzerei sollen unter größtmöglicher Erhaltung des historischen Charakters denkmalgerecht kernsaniert und zu Wohnzwecken (ausschließlich "Mononutzung Wohnen") umgenutzt werden. Insgesamt sollen 173 Eigentumswohnungen = 11.210m² WFL, verteilt auf 6 Hauseingänge (Sudhaus Eingänge A, B, C mit 62 Wohnungen und Mälzerei Eingänge D, E, F mit 111 Wohnungen) in zeitgemäßer, gehobener Standard-Ausstattung entstehen. Als PKW-Stellplätze sind 43 Fertiggaragen (Teileigentume) sowie 26 Carports als Metallkonstruktion mit Flachdach (Sondernutzungsrechte) und 104 Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte) geplant.
- Das Denkmalobjekt ist lt. Teilungserklärung (gem. § 8 WEG) vom 27.03.2019 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt; die Teilung ist im Grundbuch vollzogen. Für jede als Sondereigentum ausgewiesene Einheit existiert dementsprechend im Grundbuch ein eigenes, separates Grundbuchblatt, das die rechtliche Selbstständigkeit der Einheit dokumentiert.
- Die Besonderheit im vorliegenden Bewertungsfall besteht darin, dass die tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks – hier der (unsanierte) Zustand einschließlich nicht realisierter Raumaufteilung und Abgeschlossenheit in den bestehenden Gebäuden – zum Wertermittlungsstichtag in erheblichem Widerspruch zu den rechtlichen Gegebenheiten (Aufteilungsplan und Teilungserklärung zur Begründung dieser Wohnungs- und Teileigentume) stehen. Mit der Sanierung/Umbau/Herstellung wurde nicht begonnen.
- Eine Baugenehmigung wurde bis zum Wertermittlungsstichtag nicht erteilt. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig. Die Neuerschließung des Brauereigeländes wurde bisher und aktuell nicht (absehbar) durchgeführt (lt. Städtebaulichem Vertrag sollte dies bis zum 31.12.2023 erfolgen).

Volksbank Magdeburg

Breiter Weg 212

D-39104 Magdeburg

Ansprechpartner: Herr Carsten Siedow, 0391 – 5695 785



Amtsgericht Magdeburg

29.07.2025

Kurzexposé zum Gutachten 38b K 2/23

Objektbeschreibung:

- gewerbliche Baulandbrachflächen, bestehend aus 2 Einzelgrundstücken mit einer Gesamtgröße von 1.374m²
- Die seit vielen Jahren brach liegenden Bewertungsgrundstücke sind Bestandteil des denkmalgeschützten Großbrauereikomplexes der ehem. Diamant-Brauerei in Magdeburg-Neustadt. Sie befinden sich als brauereitypische Nebengebäude (Schwankhalle, ehem. anteilig Böttcherei) einer Großbrauerei in östlicher Randlage des Brauereigeländes.
- Lage im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße“ mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU)
- In der Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) ist eine höhere und dichtere Bebauung ebenso wie eine deutlich flexiblere Nutzung und höhere Lärmbelastung zulässig. „Urban“ heißt allerdings auch, dass bei einer Nutzungsmischung wechselseitige Qualitätseinbußen hinzunehmen sind.
- Das Bewertungsgrundstück Flurstück 12304 ist mit einer alten, wirtschaftlich und technisch verbrauchten Industriehalle bebaut. Bei dieser ehem. Schwankhalle handelt es sich um eine um 1880 (Umbau 1966) errichtete eingeschossige, einschiffige Halle in Massivbauweise (Ziegelmauerwerk) mit flach geneigtem Satteldach (Dachtragwerk als Stahlkonstruktion). Die Grundfläche der Halle beträgt rd. 600m². Die Halle ist in ihrer gesamten Grundfläche unterkellert (massive Tonnengewölbe, ehem. Bierlagerkeller).
- Die besichtigte Bausubstanz ist durch langen Leerstand, unterlassene Instandhaltung, Witterungseinflüsse und Vandalismus substantiell geschädigt, befindet sich dennoch rohbautechnisch (augenscheinlich) in standsicherem Zustand. Besondere architektonische bzw. gestalterisch wertvolle Elemente sind – trotz der Denkmaleigenschaft – durch den Unterzeichner nicht festzustellen. Ein Sanierungs- bzw. (Um)Nutzungskonzept für eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung liegt am Wertermittlungsstichtag nicht vor.
- Das Bewertungsgrundstück Flurstück 12475 ist am Wertermittlungsstichtag (über)bebaut mit alten Lagerkellern; der ehem. darüber liegende Bereich (anteilig ehem. Böttcherei, Fassbier-Abfüllhalle) wurde bereits 2024/25 abgerissen.

Volksbank Magdeburg

Breiter Weg 212

D-39104 Magdeburg

Ansprechpartner: Herr Carsten Siedow, 0391 – 5695 785