

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)



Auftragnehmer: Sachverständigenbüro Falk Zimmermann
Edmund-Husserl-Straße 15, 06120 Halle (Saale)
Tel. 0345 6946718 · E-Mail: info@expert-service.de

Bewertungsobjekt: 39606 Osterburg (Altmark)
Erzbergerstraße
(Flur 18, Flst. 159/6)

Geschäftszeichen: 7 K 13/22

Aktenzeichen: 2025-0311



Ausführender Gutachter: Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Vergleichswertermittlung.....	12
4.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	13
5	Verzeichnisse, Urheberschutz	14
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
5.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	14
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	15
5.4	Verzeichnis der Anlagen.....	15
5.5	Urheberschutz.....	15
6	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **unbebaute Grundstück**
in 39606 Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburg	3523	4	Osterburg	18	159/6	745 m ²

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal
Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

Eigentümer:

Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

Auftragsdatum:

27. Januar 2025

Wertermittlungsstichtag:

11. März 2025

Besonderheiten:

1. Für das Bewertungsgrundstück besteht ein Eintrag im Altlastenkataster (vgl. 3.3).

Der **Verkehrswert** des Grundstückes wurde zum Stichtag mit rund

18.700,00 €

(In Worten: achtzehntausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten zuzüglich vier Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal Auftrag vom 27. Januar 2025 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut
Objektadresse:	Ernst-Thälmann-Straße 28 in 39606 Osterburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Osterburg, Blatt 3523, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Osterburg, Flur 18, Flurstück 159/6 (745 m ²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 03.01.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen Gutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 11.03.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 19.02.2025 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Vertreter der Gläubigerin und der Stadtwerke sowie der Sachverständige
Hinweis zum Ortstermin:	Das Grundstück konnte betreten und besichtigt werden. Die Vertreter der Gläubigerin erteilten Auskünfte zum Bewertungsobjekt. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Osterburg (Altmark) (9.421 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>Nächstgrößere Städte:</u> Stendal (ca. 22 km), Salzwedel (ca. 52 km)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 88 km)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 189 (ca. 2 km)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 36 km)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Osterburg (Altmark) (ca. 1 km)</p> <p><u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 187 km), Hamburg (ca. 193 km)</p>
Demografische Struktur	<p>Bevölkerungsentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in den letzten 5 Jahren: ca. -2,8 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	süd-östlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt knapp 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte im Stadtgebiet von Osterburg; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage – als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch nahe Bahntrasse)
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Länge: ca. 40 m; mittlere Tiefe: ca. 19 m; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 6.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt oder Kopfsteinpflaster; befestigte Gehweg einseitig vorhanden, Straßenraumbeleuchtung und Baumbestand; Parken im öffentlichen Straßenraum möglich; Zum Zeitpunkt der Besichtigung fanden Bauarbeiten in den anliegenden Straßen statt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Anbindung an eine der Straßen (Insellage); keine Einfriedung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Stendal (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt:

1. Die angefragten Flurstücke 159/2, 159/3, 159/5, 159/6, 184/159, 189/160, 191/160, 195/160 der Flur 12 in der Gemarkung Osterburg befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA (Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz; vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019) geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Landkreises Stendal mit der ortsüblichen Bezeichnung:

Ehem. Dienstleistungskombinat
unter der
Reg.-Nr. 150 90 415 5 0417

Die Erfassung des Standortes im Altlasten Kataster des Landkreises Stendal erfolgte im Januar 1994 aufgrund der Nutzung des Grundstückes im Zeitraum von 1970 bis 1993 als chemische Reinigung. Am Standort wurden chemische Reinigungsmittel, Waschmittelrückstände, Schmieröle (Werkstatt) und Aschen (Heizhaus) gehandhabt.

Zum Betriebsgelände des ehem. Dienstleistungskombinates gehörten folgende Anlagen:

- Klärgrube (Zentralteil des Grundstückes)
- 2 Wasserspeicher (Südteil des Grundstückes)
- Kfz-Werkstatt (Westteil des Grundstückes)
- Verwaltung und Chemische Reinigung (an der Erzberger Straße)
- Rampe (an der Ernst-Thälmann-Straße)

Für den Standort liegen aus dem Zeitraum von ca. 1960 bis 1985 Bauakten zu Um- und Ausbaumaßnahmen vor, jedoch keine Unterlagen zu auf dem Betriebsgelände erfolgten Boden- oder Grundwasseruntersuchungen.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstückes kann das Auffinden bisher nicht bekannter Bodenbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Erkenntnisse und Hinweise, die Gefahren abwehr- oder Erkundungsmaßnahmen erforderlich machen.

2. Die angefragten Flurstücke 189/160, 191/160, 195/160 der Flur 12 in der Gemarkung Osterburg befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Landkreises Stendal mit der ortsüblichen Bezeichnung:

Gaswerk Osterburg
unter der
Reg.-Nr. 150 90 415 5 3380

Auf den Grundstücken wurde im Zeitraum von 1872 bis 1967 ein Gaskraftwerk zur Gasversorgung der Stadt Osterburg betrieben. Die Nutzung als Kleingaswerk bis 1990 erfolgte durch den VEB Energiekombinat Magdeburg zur Versorgung von Osterburg.

Zum Gaswerk gehörten ein zentraler Gebäudekomplex mit Ofenhaus, Reinigeräum, Regler- und Apparateraum, Kohlenschuppen und einigen Neben- und Sozialräumen. Unmittelbar neben dem Regler- und Apparateraum befanden sich die Teer-, Scheide- und Ammoniakgrube sowie zwei oberirdische Teerbehälter.

Im westlichen Grundstücksbereich befanden sich 2 Gasbehälter (davon einer unter Flur angelegt) mit Volumina von jeweils 500 m³ sowie ein Heizhaus. Im südöstlichen Grundstücksbereich befand sich ein Holzschuppen mit Kohlepresse. Außerdem gehörten zum Gaswerk ein weiteres Sozialgebäude, ein Lagergebäude, ein Bürogebäude und ein Betriebswohnhaus.

Aufgrund der Nutzungshistorie vor 1990 erfolgte im Februar 1994 die Ersterfassung des Standortes im Altlastenkataster. Im Ergebnis der bis 2007 auf dem ehem. Betriebsgrundstück durchgeführten Untersuchungen wurden am Standort **gaswerkstypische Kontaminationen sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen.**

Nach erfolgter Prüfung der Sanierungsuntersuchung in Schülermann & Lauer (2007) wurde von Seiten des Landkreises Stendal als Untere Bodenschutzbehörde den, von den Gutachtern empfohlenen Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr zugestimmt (Stellungnahme an G.E.O.S Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH, NL Magdeburg vom 14.11.2007).

Gemäß der Ausführungsplanung zur Sanierung in Schülermann & Strümpel (2007) befanden sich auf dem ehem. Gaswerksgelände **3 Sanierungsflächen:**

- Sanierungsfläche S 1: Grubenbereich und Umfeld (westlicher Grundstücksbereich)
- Sanierungsfläche S 2: Teilfläche III (südliche Ablagerungsfläche, ehem. Gasometerstandort, Bereich um und südlich des Reinigergebäudes) → Sanierungsfläche S 2: gelegen im Südwestteil des Betriebsgrundstückes
- Sanierungsfläche S 3: Teilfläche IV (gelegen im Südostteil des Betriebsgrundstückes)

Auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF), Magdeburg und der E.ON Avacon AG, Helmstedt vom 22.11./28.11.2007 wurden die, **auf dem ehem. Betriebsgrundstück, aufgrund der**

Nutzungshistorie vorhandenen Bodenkontaminationen durch gaswerksspezifische Schadstoffe (Phenole, PAK, Cyanide, BTEX) im Zeitraum vom 08.04.2008 bis 03.07.2008 durch Dekontamination (Bodenaustausch) unter fachtechnischer Begleitung beseitigt. Dabei wurde das Sanierungsziel, d.h. die Beseitigung der Bodenkontaminationen in der ungesättigten Bodenzone, erreicht.

Darüber hinaus wurden sämtliche, auf dem ehem. Betriebsgelände vorhandenen baulichen Anlagen und noch vorhandenen Oberflächenversiegelungen rückgebaut. Im Detail handelte es sich um folgende Rückbaumaßnahmen:

- Rückbau der Bodenplatten und Fundamente, vorhandener Unterkellerungen des ehem. Gasgebäudekomplexes im Zentralteil des ehem. Betriebsgrundstückes (Gesamtfläche: ca. 300 m²),
- Rückbau des unterirdischen Grubenkomplexes im Westteil des ehem. Betriebsgrundstückes (Grundfläche von ca. 51 m², bestehend aus Ammoniak-, Teer- und Scheidegrube)
- Rückbau der Bodenplatte und der Fundamente der ehemaligen Gasregelstation im Südwesten des Betriebsgrundstückes (Grundfläche von ca. 43 m²)
- Rückbau der Garagen,
- Aufnahme weiterer befestigter Flächen (ca. 725 m² Pflaster, ca. 170 m² Beton sowie ca. 340 m² WGD).

Nach Abschluss der Rückbau- und Sanierungsarbeiten wurden die vorhandenen Baugruben mit natürlich gewachsenem, die bodenschutzrechtlichen Vorsorgewerte einhaltenden Sand-Kiesgemisch wiederverfüllt. Im Bereich der oberen 0,30 m der Wiederverfüllung wurde Mutterboden aufgetragen.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstückes kann das Auffinden bisher nicht bekannter Bodenbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Erkenntnisse und Hinweise, die Gefahren abwehr- oder Erkundungsmaßnahmen erforderlich machen.

Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BBodSchAG LSA besteht eine **Mitteilungspflicht** bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von Ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für den Boden und das Grundwasser zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

Der Verkehrswert wird von der Eintragung im Altlastenkataster unbeeinflusst ermittelt. Etwaige Werteeinflüsse müssten durch entsprechende Sondergutachter zusätzlich ermittelt werden.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Osterburg, Blatt 3523, folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 31.05.2022
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herschvermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte etc. sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Dieser enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stendal wie folgt: <i>“Das Objekt ist nicht als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (2) Nr. 1 oder 2 DenkmSchG LSA in die Denkmallisten des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Jedoch befinden sich die in Rede stehenden Grundstücke im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals als Bodendenkmal im Sinne des § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA.”</i>
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Grundstück liegt nach Angabe der Stadt Osterburg jedoch im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Bauordnungsrecht:	Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs (Landkreis Stendal) wurden dem Sachverständigen Bauunterlagen übersandt. Die Übereinstimmung der damals eingereichten Bauunterlagen konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
--	---

Beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.

Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg bestehen keine offenen Trink- und Abwasserbeiträge. Es sind Kostenverursachende Maßnahmen für die abwassertechnische Erschließung des Grundstücks geplant. Die Baumaßnahme zur abwassertechnischen Erschließung des Bereiches hat bereits begonnen und wird voraussichtlich 2026 abgeschlossen sein. Das Grundstück ist zurzeit nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist möglich. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung ist ab 2026 möglich. Sollte das Grundstück an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden, ist der Baukostenzuschuss sowie die Hausanschlusskosten für Trink- und Abwasser zu entrichten.

Nach Angabe der Stadt Osterburg (Altmark) bestehen offene Forderungen (Grundsteuern B und Boden- und Wasserverbandsbeiträge) i. H. v. 1.341,00 € und BWB i. H. v. 13,38 €. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerin zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können oder bereits hieraus betrieben wird. **Dennoch sollte ein potenzieller Ersteher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück ersteigern kann.**

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der ausführende Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen sowie der erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben zum Ortstermin erfragt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und ungenutzt. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Nachfolgenutzung wurde mitgeteilt, dass ein Investor beabsichtigt das Gesamtobjekt zu einem Pflegeheim o.ä. umzubauen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 39606 Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 28 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburg	3523	4	Osterburg	18	159/6	745 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichsverfahren** 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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **26,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	745 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	26,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	11.03.2025	× 1,07	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	27,82 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	745	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	geschlossen	× 0,90	E02
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	25,04 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	25,04 €/m ²
Fläche	×	745 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	18.654,80 € rd. 18.700,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **18.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Es wird die übliche Bodenwertdynamik anhand der durchschnittlichen Entwicklung des Baupreisindex zugrunde gelegt. Das entspricht einer Erhöhung um 7 %.

E02

Der Bodenrichtwert wurde für eine offene Bauweise definiert. Das Bewertungsgrundstück weist eine überwiegend geschlossene Bauweise auf. Diese Grundstücke werden üblicherweise geringer gehandelt, so dass ein Abschlag von 10 % vorgenommen wird.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Abbruchkosten) zu berücksichtigen. Wesentliche werthaltige Außenanlagen oder sonstige Besonderheiten sind nicht vorhanden.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		18.700,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	18.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	18.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	18.700,00 €
	rd.	18.700,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes und ungenutztes Grundstück. Aufgrund der Insellage ist das Grundstück allenfalls als Arrondierungsfläche zu betrachten. Das in der Katasterkarte noch eingetragene Gebäude wurde im Rahmen einer Ersatzvornahme bereits abgebrochen.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Mieter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt.
- b. Im Bewertungsobjekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- e. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- f. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- g. Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- h. Das Grundstück ist als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen (vgl. 3.3).
- i. Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
- j. Ob eine aktive Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der Vergleichswert wurde mit **18.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 39606 Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburg	3523	4	Osterburg	18	159/6	745 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

18.700,00 €

(In Worten: achtzehntausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Halle (Saale), den 1. April 2025

Das Gutachten wurde digital mittels Signaturkarte der D-Trust GmbH als Tochterunternehmen der Bundesdruckerei unterschrieben. Der Signaturstempel auf dem Titelblatt kann durch Anklicken überprüft werden.

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Verzeichnisse, Urheberrecht

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in aktueller Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in aktueller Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in aktueller Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in aktueller Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, in aktueller Fassung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in aktueller Fassung

5.2 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Grobleben
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30. Januar 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 16. Januar 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks-/Eigentumsnachweis) vom 11. Februar 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 27. Januar 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 21. Februar 2025
- [U7] on-geo-Daten vom 27. Januar 2025
- [U8] Auskunft zum Denkmalschutz vom 20. Februar 2025
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 20. Februar 2025
- [U10] Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 4. März 2025
- [U11] Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 4. Februar 2025
- [U12] Auskunft vom Bauordnungsamt (zu Vorbescheiden/Baugenehmigungen)
- [U13] Bauunterlagen des Landkreises Stendal
- [U14] Bauunterlagen von der Stadt Osterburg
- [U15] Unterlagen vom Grundbuchamt Stendal
- [U16] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U17] Veröffentlichungen des Gutachterausschusses bzgl. erforderlicher Daten u.a. (open data)

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

5.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 6.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 6.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 6.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 6.4: Fotodokumentation

5.5 Urheberrecht

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 des jeweiligen Rechteinhabers gestattet.

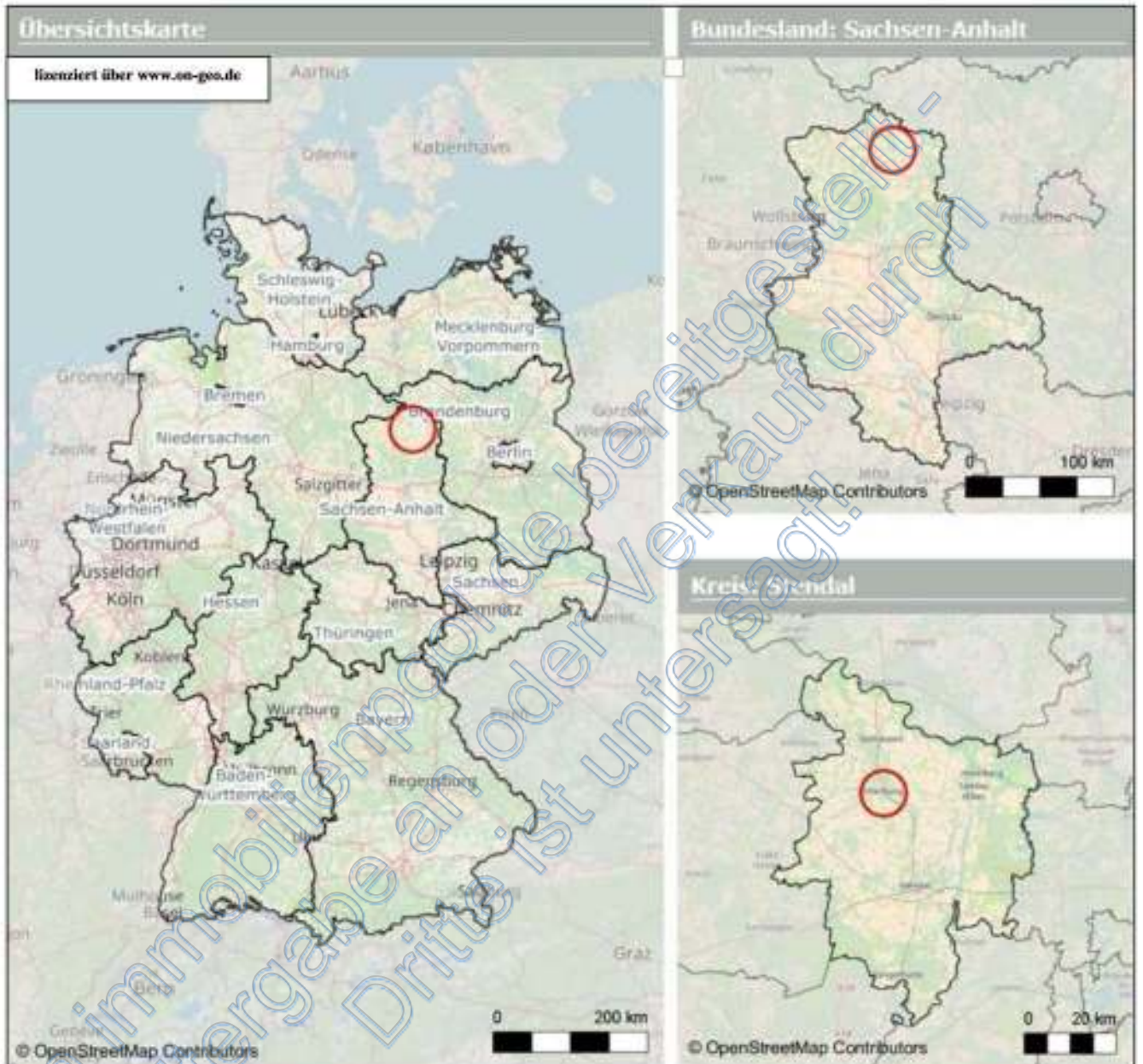
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Internet-Veröffentlichung ist nur für nichtkommerzielle Zwecke gestattet. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

6 Anlagen

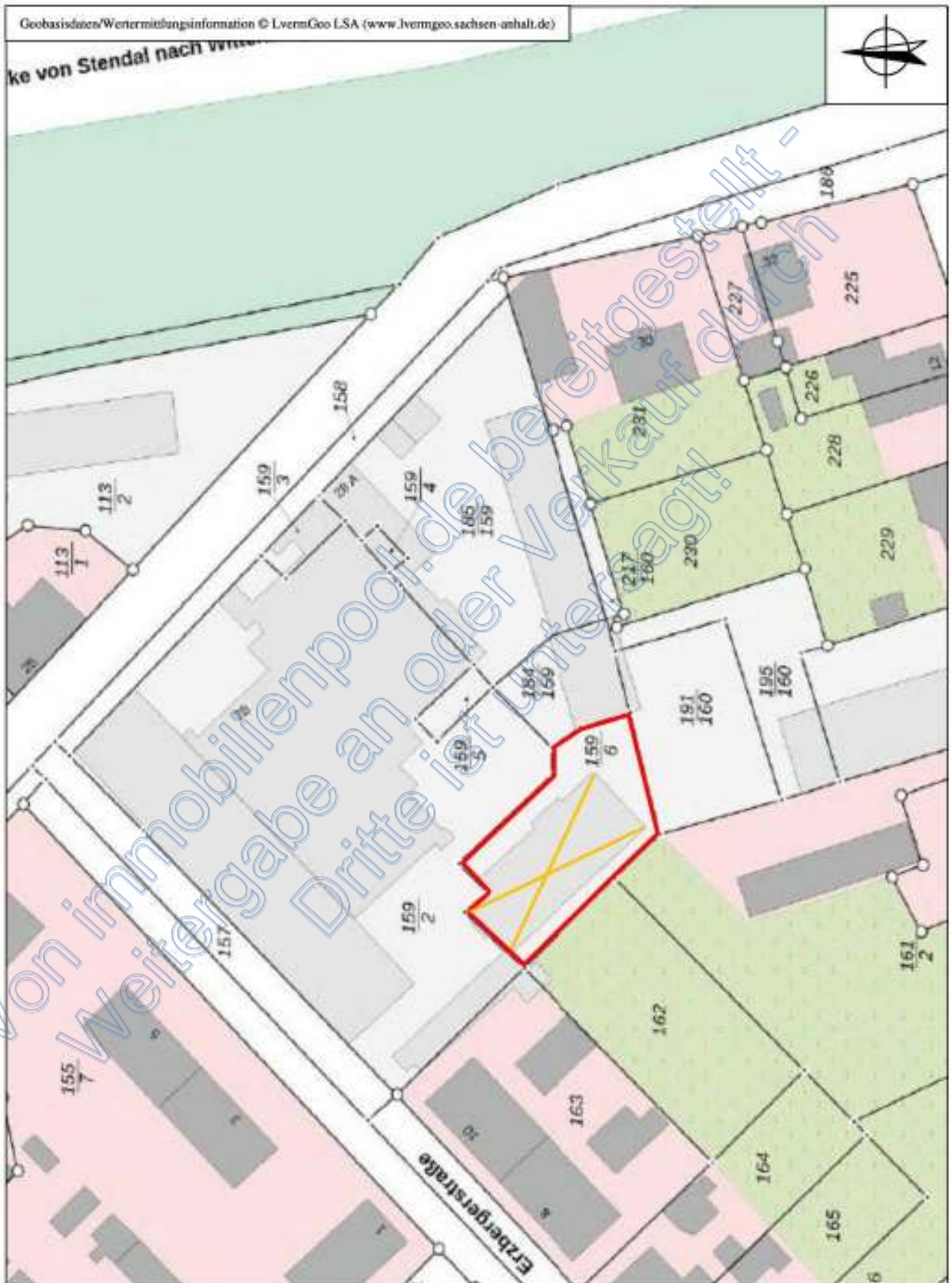
6.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



6.2 Straßenkarte / Stadtplan



6.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



6.4 Fotodokumentation



2

Blick vom Hof auf das unbebaute Grundstück



3

Blick von der Grundstückszufahrt auf das unbebaute Grundstück