

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 bebauten 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)  
Ernst-Thälmann-Straße  
(Flur 18, Flst. 184/159)

**Geschäftszeichen:** 7 K 14/22

**Aktenzeichen:** 2025-0312



**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
<b>1</b>	<b>Ergebnisübersicht.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
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
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
4.2	Lagergebäude .....	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
4.2.2	Gebäudekonstruktion.....	10
4.3	Außenanlagen.....	11
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>12</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
5.3	Bodenwertermittlung.....	13
5.4	Ertragswertermittlung.....	15
5.4.1	Ertragswertberechnung.....	15
5.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	15
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	16
<b>6</b>	<b>Verzeichnisse, Urheberrecht .....</b>	<b>18</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	18
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
6.4	Verzeichnis der Anlagen .....	19
6.5	Urheberrecht.....	19
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>Anlage Seite 1</b>

# 1 Ergebnisübersicht

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Lagergebäude bebaute Grundstück  
in 39606 Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 28**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburg	3523	5	Osterburg	18	184/159	243 m <sup>2</sup>

**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

**Wertermittlungstichtag:**

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

**15.900 €**

(In Worten: fünfzehntausendneuhundert Euro)

geschätzt.

### Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 19 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 Auftrags Schreibens)

**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, bebaut mit einem kleinen Gewerbegebäude

**Objektadresse:** Ernst-Thälmann-Straße 28 in 39606 Osterburg

**Grundbuchangaben:** Grundbuch von Osterburg, Blatt 3523, lfd. Nr. 5

**Katasterangaben:** Gemarkung Osterburg, Flur 18, Flurstück 184/159 (243 m<sup>2</sup>)

### 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 teilweise besichtigt werden. Das Betreten des aufstehenden Gebäudes war nicht möglich. 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:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Stendal (ca. 22 km), Salzwedel (ca. 52 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 88 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 189 (ca. 2 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 36 km) <u>Bahnhof:</u> Osterburg (Altmark) (ca. 1 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 187 km), Hamburg (ca. 193 km)
Demografische Struktur	Bevölkerungsentwicklung: • 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. 20 m; Breite: ca. 15 m; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

#### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt oder Kopfsteinpflaster; befestigte Gehwege meist beiderseitig vorhanden, Straßenraumbeleuchtung; 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:** mehrseitige Grenzbebauung des Lagergebäudes; leichter Überbau des Lagergebäudes auf die Nachbargrundstücke (Flurstücke 191/160, 195/160); teilweise eingefriedet (nord-östlich durch Nachbar)

**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 chem. 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, Reiniger Raum, 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>),
- Rückbau des unterirdischen Grubenkomplexes im Westteil des ehem. Betriebsgrundstückes (Grundfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>, bestehend aus Ammoniak-, Teer- und Scheidegrube)
- Rückbau der Bodenplatte und der Fundamente der ehemaligen Gasregelstation im Südwesten des Betriebsgrundstückes (Grundfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>)
- Rückbau der Garagen,
- Aufnahme weiterer befestigter Flächen (ca. 725 m<sup>2</sup> Pflaster, ca. 170 m<sup>2</sup> Beton sowie ca. 340 m<sup>2</sup> 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"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 31.05.2022</li> </ul>
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. 437,40 € und BWB i. H. v. 4,38 €. 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 Grundstück ist mit einem Lagergebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist wahrscheinlich seit Jahrzehnten ungenutzt. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Nachfolgenutzung wurde mitgeteilt, dass ein Investor beabsichtigt das Gesamtobjekt zu einem Pflegeheim o.ä. umzubauen.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen.

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 Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

### 4.2 Lagergebäude

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Lagergebäude
Baujahr:	1960 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	keine Wesentliche
Flächen:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 176 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Raumaufteilung:	nicht bekannt

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk

Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	Stahlblechtor und Holztür
Dach:	flaches Satteldach mit Wellasbestplattendeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Innenausbau etc.:	nicht bekannt

### 4.3 Außenanlagen

Es sind weitgehend nur veraltete Außenanlagen vorhanden, die im Zuge der Umnutzung erneuert werden müssen. Für die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer sind die Außenanlagen ausreichend.

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

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

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburg	3523	5	Osterburg	18	184/159	243 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung eines typischen **Renditeobjektes** der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Das **Sachwertverfahrens** ist bevorzugt zu ermitteln, wenn nicht üblicherweise die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche oder zweckgebundene) **Eigennutzung** im Vordergrund steht. Das trifft im konkreten Fall nicht zu. Zudem wurden seitens des zuständigen Gutachterausschusses keine Sachwertfaktoren für diese Objektart veröffentlicht.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **26,00 €/m<sup>2</sup>** 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)	= 2
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 243 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 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)	= <b>26,00 €/m<sup>2</sup></b>	

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 Wertermittlungsstichtag			= 27,82 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	243	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	geschlossen	× 0,90	E02
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>25,04 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 25,04 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 243 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 6.084,72 € rd. <b>6.100,00 €</b>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **6.100,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag 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.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbegebäude	Lager o.ä.	141,00	2,00	282,00	3.384,00

Eine tatsächliche Mieteinnahme ist nicht vorhanden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	<b>3.384,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 829,08 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.554,92 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 7,50 % von 6.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 457,50 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.097,42 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 7,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 6 Jahren Restnutzungsdauer	× 4,694
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.845,29 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 6.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 15.945,29 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 15.945,29 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 0,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 15.945,29 €</b>
	<b>rd. 15.900,00 €</b>

### 5.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Nutzfläche

Die Nutzfläche wurde mittels Umrechnungskoeffizient aus der Brutto-Grundfläche (BGF) ermittelt. Die BGF wurde aus der Katasterkarte gemessen. Die Nutzfläche ergibt sich mit rd. **141 m<sup>2</sup>**.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Anhand verschiedener Gewerbemietenspiegel wird die marktüblich erzielbare Miete auf rd. **2,00 €/m<sup>2</sup>** geschätzt.

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten		3,0 % vom Rohertrag	101,52 €
Instandhaltungskosten	Gewerbereinheiten (G)	141,00 m <sup>2</sup> × 4,20 €/m <sup>2</sup>	592,20 €
Mietausfallwagnis		4,0 % vom Rohertrag	135,36 €
Summe			<b>829,08 €</b>

## Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden für die konkrete Objektart keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Ausgehend von den jüngst veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser wird mit einem entsprechenden Zuschlag ein Liegenschaftssatz in Höhe von **7,5 %** angesetzt.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Das nach sachverständiger Schätzung 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 65 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **6 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Hinsichtlich der leichten Überbausituation wird keine signifikante Wertbeeinflussung gesehen.

## 5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges Lagergebäude mit flachem Satteldach. Das Lagergebäude wurde nach sachverständiger Schätzung 1960 errichtet und nicht wesentlich modernisiert. Trotz Außenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass das Gebäude als einfaches Lager nutzbar ist. Ggf. muss für die Nutzung ein Notwegerecht durchgesetzt werden. Für das Gesamtobjekt wird von einer Umnutzung zum Pflegeheim o.ä. ausgegangen.

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 kann aufgrund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- 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 ein leichter Überbau vor.
- j. Ob eine aktive Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **15.900,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Lagergebäude bebaute Grundstück in 39606 Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburg	3523	5	Osterburg	18	184/159	243 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

**15.900 €**

**(In Worten: fünfzehntausendneunhundert Euro)**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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 bestellt und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## 6 Verzeichnisse, Urheberrecht

### 6.1 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

### 6.2 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)

### 6.3 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

### 6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Fotodokumentation

### 6.5 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.

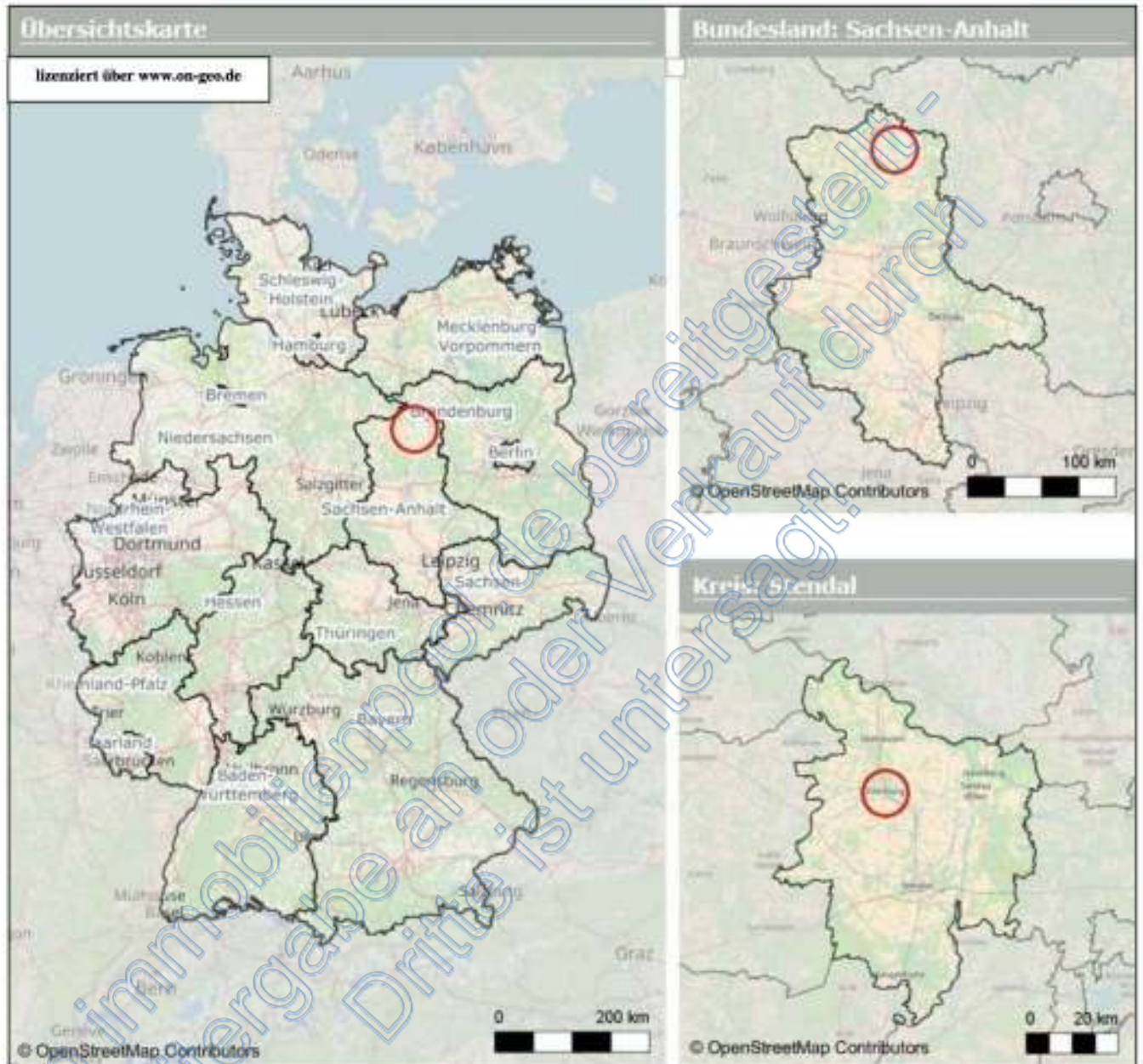
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über [www.geoport.de](http://www.geoport.de) oder [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de) lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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.

## 7 Anlagen

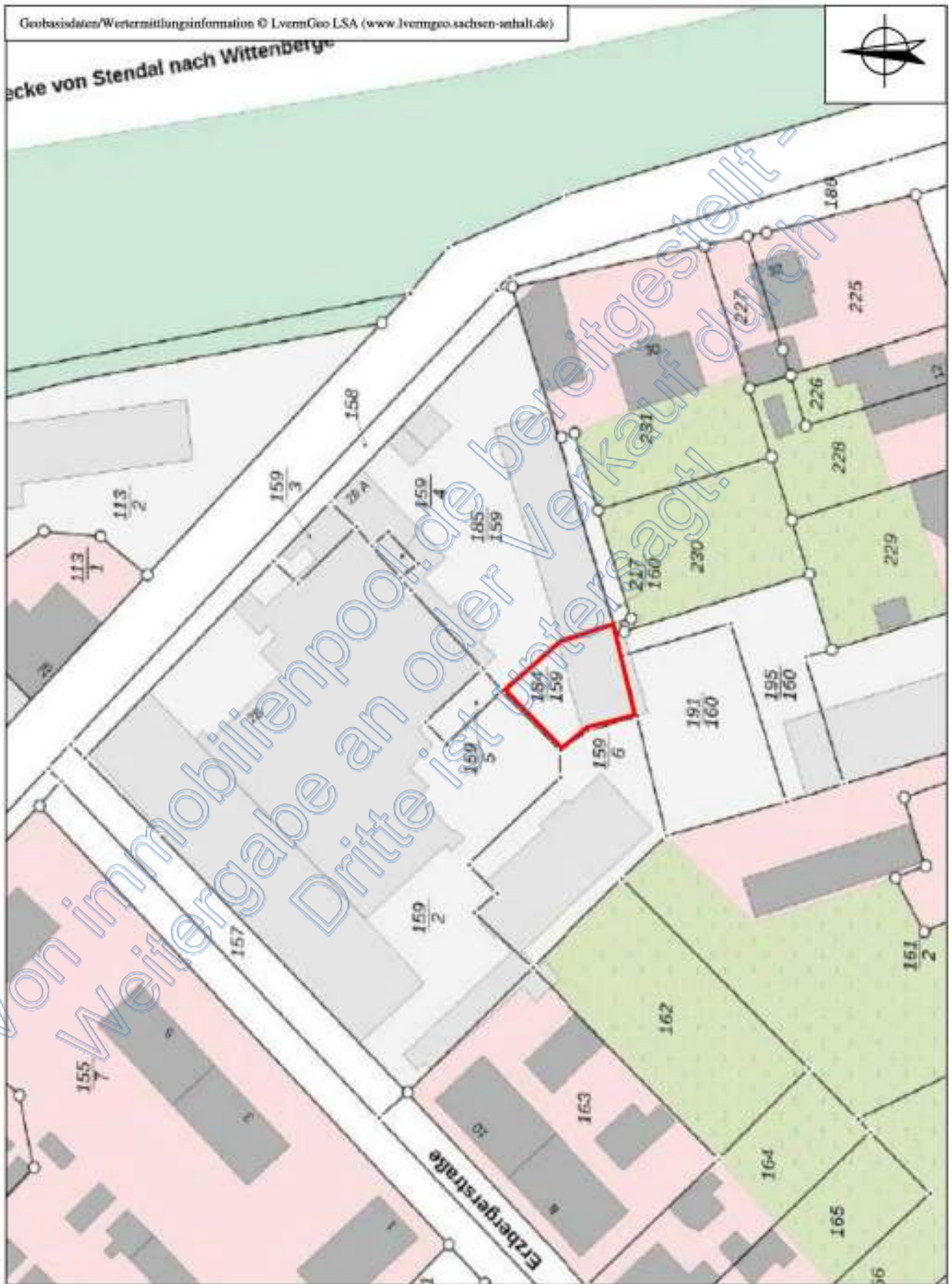
### 7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



## 7.2 Straßenkarte / Stadtplan



### 7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



## 7.4 Fotodokumentation



2

Westgiebel und südliche Gebäudefront des Lagergebäudes



3

nördliche Gebäudefront des Lagergebäudes