

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

nach dem äußeren Eindruck
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) eines,
mit einer unfertig beräumten Gewerbebrache
bebauten Grundstücks



Bewertungsobjekt:

**Sälinger Straße 65A
39576 Stendal/OT Heeren
Blatt 477, lfd. Nr. 2
von Heeren**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 40/23

Aktenzeichen:

244902B

Ausführender Gutachter:

Herr Heiko Wilke
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
(Reg.-Nr. S 1011-68)



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	0
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	5
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	8
5	<i>Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen</i>	10
5.1	Vorbemerkung	10
5.2	Bürocontainer	10
5.3	Außenanlagen	11
6	<i>Verkehrswertermittlung</i>	12
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
6.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
6.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	12
6.2	Bodenwertermittlung	14
6.2.1	Bildung von Bewertungsteilbereichen	14
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	14
6.2.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewerbefläche“	14
6.2.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Unlandfläche“	15
6.2.5	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	15
6.3	Vergleichswertermittlung für das Bewertungsgrundstück	16
6.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	16
6.3.2	Vergleichsberechnung für das Bewertungsgrundstück	16
7	<i>Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts</i>	17
7.1	Zusätzliche Angaben	17
7.2	Verkehrswertschätzung	19
8	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	20



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des Grundstücks:	Sälinger Straße 65A, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 477 von Heeren.
Objektart:	Ein mit einer unfertig beräumten Gewerbebrache bebautes Grundstück im östlich angrenzenden Außenbereich von Heeren.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	28. Februar 2024 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	03. April 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	03. April 2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) eines,
mit einer unfertig beräumten Gewerbebrache bebauten Grundstücks
in 39576 Stendal/OT Heeren, Sälinger Straße 65A,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 03.04.2024
geschätzt mit**

rd. 87.000,00 €

(in Worten: Siebenundachtzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten, zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

- Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
- Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 03.04.2024 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere geladene Beteiligte waren nicht zum Ortstermin erschienen.
Das Grundstück konnte nicht betreten und die noch verbliebenen Baulichkeiten nicht von innen besichtigt werden. Die von der Grundstücksgrenze erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen unter Zuhilfenahme von öffentlich zugänglichen Dokumenten und Luftbildern.
Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten **nach dem äußeren Eindruck** zu erstellen. **Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung ggfs. einen entsprechenden Abschlag.**

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 08.04.2024 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 20.03.2024 mit Aktualitätsstand vom 09.10.2023.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 477 von Heeren des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 27.02.2024, zuletzt geändert am 15.02.2024.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal vom 19.03.2024.
- /U5/ Auskunft des Planungsamts der Hansestadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.

Verwendete Literatur:

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L4/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



- /L5/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand April 2024.
- /L6/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- /L7/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L8/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L9/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand April 2024) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L10/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).

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



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Containerbauweise, ca. um 2000 (Schätzung des Sachverständigen)
Gemarkung:	Heeren
Lage:	39576 Stendal/OT Heeren, Sälinger Straße 65A
Blatt:	477; lfd. Nr. 2
Flur:	3
Flurstück:	150
Grundstücksgröße:	10.364 m ²

Hier wurden die Basisdaten der im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vermerkten Grundstücksgröße verwendet. Es ist nicht genau festzustellen, ob die katastermäßig vorgegebenen Grenzen, mit denen der Realität übereinstimmen. Die genaue Feststellung dieses Sachverhaltes kann nur der Gegenstand einer amtlichen Vermessung sein. Insofern ist die in diesem Gutachten durchgeführte Bodenwertermittlung als vorläufig zu betrachten. Bei Veränderung der Grundstücksgröße wäre die Überarbeitung dieses Gutachtens anhand der neuen Vermessungsdaten zwingend erforderlich.

4.1.1 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch von Heeren beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe
	a) Gemarkung b) Flur Flurstück c) Wirtschaftsart und Lage	m ²
2	Heeren 3 150 Industrie und Gewerbe, Sälinger Straße 65A	10.364

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹: 4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 40/23); eingetragen am 08.11.2023.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und/oder III des Grundbuchs 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.

4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben des Planungsamts der Hansestadt Stendal wird davon ausgegangen, dass keine eingetragenen oder nicht eingetragenen Lasten (z.B. schädliche Bodenveränderungen) und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



4.1.3 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

Die Klärung rechtlicher Sachverhalte kann nicht Aufgabe des ausführenden Sachverständigen sein, sondern muss den rechtsberatenden Berufen überlassen bleiben. Als Grundlage für die Wertermittlung muss der Sachverständige jedoch die nachfolgend genannten, rechtlichen Annahmen treffen. **Falls diese Annahmen nicht zutreffen, ist die vorliegende Wertermittlung ggf. zu überarbeiten.**

Das Recht mit der lfd. Nr. 4 ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Lt. Auskunft des Planungsamts der Hansestadt Stendal wurde für die Lage des Bewertungsobjekts noch kein Flächennutzungsplan aufgestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung dieser Grundstücksflächen ist demnach bis auf Ausnahmen nur für landwirtschaftliche Anlagen oder bestimmte Gewerbe zulässig.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zur Genehmigungsfähigkeit eines künftigen Nutzungsvorhabens des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Behörde Bestätigungen einzuholen.

Bodenordnungs- und
Sanierungsverfahren:

Nach Angaben des Planungsamts der Hansestadt Stendal liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.

Ortsatzungen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Demzufolge unterliegt es lediglich übergeordneten Satzungen. Ortsatzungen kommen hier nicht zur Wirkung. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Besonderheiten hinaus geprägt.

(vgl. https://www.stendal.de/de/satzungen_menu.html)

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Laut Angaben des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz:

Nach den Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück nicht denkmalgeschützt. (vgl. <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

Ca. 5.900 m² - Gewerbefläche im Außenbereich und ca. 4.464 m² ertragsarme Flächen (Unland).



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Heeren ist ein Ortsteil der gleichnamigen Ortschaft der Hansestadt Stendal im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Das Straßendorf mit Kirche, liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 39 Meter über NHN zwischen Uchte, Tanger und Elbe, jeweils fünf Kilometer von den Städten Stendal und Tangermünde entfernt in der Altmark.

Der Heerener Karpfenteich am Nachtweidengraben, nordöstlich des Dorfes, ist seit 1985 ein Flächennaturdenkmal. Die Stendaler Rohrwiesen, nördlich des Dorfes gelegen, sind ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet. Beide sind bekannt für ihren Reichtum an Lurchen und Vögeln.

Nachbarorte sind Welle im Westen, der Lindenhof im Nordwesten, Miltern im Nordosten, Tangermünde im Osten, der Pappelhof und der Viererbenhof im Südosten, Grobleben im Süden, sowie Elversdorf und Bahnhof Demker im Südwesten.

Bis zum 31. Dezember 2009 war Heeren eine selbstständige Gemeinde. Durch einen Gebietsänderungsvertrag beschloss der Gemeinderat von Heeren am 18. Juni 2009, die Gemeinde Heeren in die Stadt Stendal einzugemeinden. Nach der Eingemeindung wurde Heeren Ortsteil der Stadt Stendal.

Neben der Landwirtschaft prägt ein Betonsteinwerk das Bild von Heeren.

Von Heeren aus führen Landstraßen nach Stendal, Tangermünde und Tangerhütte. Die Kreuzung der Bundesstraßen 188 und 189 ist nur wenige Kilometer von Heeren entfernt.

Es verkehren Linienbusse und Rufbusse von stendalbus.

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Tangermünde, Stendal und Demker.

(auszugsweise nach Internetrecherche)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlich angrenzenden Außenbereich von Heeren, unmittelbar neben dem Betonwerk. Trotz dieser begünstigenden Nachbarschaft muss das allgemeine Interesse sich in Heeren zu Gewerbebezwecken niederzulassen, insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 5,00 €/m² als „sehr gering nachgefragt“ eingeschätzt werden. Die Einwohnerzahl ist konstant bis leicht rückläufig.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Heeren - ca. 518 Einwohner (lt. Wikipedia, Stand 31.12.2023), leicht rückläufig.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (<i>Straßenverbindung lt. Google Maps</i>)	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none">• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 62 km,• zur Landkreisstadt Stendal ca. 8 km,• nach Tangermünde ca. 6,5 km,• nach Lüderitz ca. 10 km.
Bundesstraßen:	B 188 und B 189 bei Stendal und Tangermünde.
Autobahnzufahrt:	A2 bei Magdeburg und A14 bei Lüderitz.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Busverkehr im Ort vorhanden. Größere Bahnhöfe in Magdeburg oder Stendal.
Wohn- und Geschäftslage:	Als Wohnlage aus planungsrechtlichen Gründen nicht statthaft. Als Geschäftslage wegen der Abseitslage kaum geeignet. Als im planungsrechtlichen Außenbereich zulässige Produktions- oder Gewerbefläche mit viel Abstellbedarf durchaus vorstellbar.
Art der Bebauung in der Straße:	Westlich angrenzend ein Betonwerk, ansonsten unbebaute Landwirtschaftsflächen.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Im nahegelegenen Stendal oder Tangermünde ist eine ausreichende Versorgung gewährleistet.
Straßenart und Straßenausbau:	Die „Sälinger Straße“ ist eine Gemeindestraße deren Fahrbahnoberfläche in Heeren selbst mit einer Bitumenverschleißschicht befestigt ist. Am Ortsausgang



zweigt die Erschließungsstraße hiervon ab. Die Straße besteht aus einem einspurigen Weg mit Ausweichbuchten. Bis zum Bewertungsobjekt ist er voll mit Betonfertigteilen ausgelegt. Ab dem Bewertungsobjekt nach Osten handelt es sich nur noch um eine zweistreifige Wegbefestigung aus Betonfertigteilen mit Ausweichbuchten. Gehwege und Straßenbeleuchtungen sind nicht vorhanden. Aufgrund des nur geringen Verkehrs ist das Parken in der Ausweichbucht vor dem Bewertungsobjekt bedingt möglich.

Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:

Nach den vorliegenden Informationen und den Feststellungen vor Ort ist das Grundstück an die Versorgung von Strom und Trinkwasser angeschlossen¹. Das tatsächliche Vorhandensein und die Funktionstüchtigkeit der Hausanschlüsse konnten nicht überprüft werden. Anlagen zur Abwasserbeseitigung, weder zentral noch dezentral konnten nicht aufgefunden werden. Es wird davon ausgegangen, dass solche nicht vorhanden sind.

Anschluss- und Erschließungsbeiträge:

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen.

Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Immissionen:

Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.

Das Grundstück ist dem äußeren Eindruck nach nur im Bereich der Zufahrt an seiner Nordgrenze und von hier aus östlich weiterführend bis zum Ende der befestigten Fläche eingefriedet. Die übrigen Grundstücksgrenzen besitzen keine Einfriedungen oder Grenzmarkierungen. Nach Abgleich der Darstellung in der Liegenschaftskarte kann davon ausgegangen werden, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind.

Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.

Baugrund
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Für den westlichen, bereits überwiegend befestigten Bereich wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich lt. Luftbildaufnahme ein Teich. Hier ist sind Bauvorhaben jedoch schon aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.

Schädliche Bodenveränderungen:

Im östlichen Grundstücksbereich wurde eine kleine oberirdische Ablagerung mit Bitumenbahnen festgestellt. Darüber hinaus liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist am Stichtag mit einer Gewerbebrache bebaut. Auf dem Bewertungsgrundstück sind dem äußeren Eindruck nach noch drei Bürocontainer unterschiedlicher Größe vorhanden. Die Container

¹ Dies gilt auch dann, wenn die Versorgungsleitungen nur bis an das Grundstück heranführen.



machen einen noch stabilen, jedoch verwitterten und daher pflegebedürftigen Eindruck. An den Containern sind auch leichte Beschädigungen zu erkennen. Die Tür eines Containers steht offen. Aufgrund des langen Leerstands (vermutlich seit mindestens 2022) ist zu erwarten, dass der Innenausbau der Container weitestgehend verbraucht und sanierungs-, zumindest jedoch renovierungswürdig ist.

Auch wenn Containergebäude geeignet und darauf ausgelegt sind, wiederholt aufgestellt und abgebaut zu werden, gelten Sie im Sinne der Landesbauordnungen der Bundesländer nicht als sogenannte „fliegende Bauten“, sondern als „bauliche Anlage“, die beispielsweise aus mehreren Bürocontainern bestehen können. Sie sind somit genehmigungspflichtig. Auch wenn die auf dem Grundstück vorhandenen Container separat veräußert werden könnten, ist ihr Verkaufserlös in ihren vermuteten Zuständen jedoch sehr gering zu erwarten.

Ob sie als mit dem Grundstück festverbunden betrachtet werden können, hängt von einigen Faktoren ab. Nachfolgend geht der Sachverständige davon aus, dass diese Faktoren in vorliegendem Fall gegeben sind. (vgl. „Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen“ auf der nachfolgenden Seite)

Nahe der Südwestecke des Grundstücks ragt eine Holzständerkonstruktion über dem dort vorgestellten Bürocontainer hervor. Wie es scheint, wurde sie mit Containerbauteilen überdacht und tlw. beplankt. Es wird angenommen, dass es sich hierbei um einen ehemaligen Hundezwinger handelt.

Ansonsten zeigt sich der westliche, ehemals gewerblich genutzte Teil des Grundstücks bis auf wenige Restabtragungen von Abbrucharbeiten, überwiegend freigelegt und beraumt. Verblieben ist eine 4.500 m² bis 5.000 m² große, mit Betonverbund- oder Betonrasenlochsteinen befestigte Fläche.

Außerhalb dieser Fläche ist das Grundstück nach Süden und insbesondere nach Osten naturbelassen. Nach Süden schließt sich lediglich eine ca. 15 m breite, mit Rasen begrünzte Böschung an. Nach Osten ist der naturbelassene Bereich durch eine Baumgruppe von der befestigten Gewerbefläche abgeteilt. Auch diese Fläche ist überwiegend mit Gräsern, Sträuchern und Bäumen bewachsen. Außerdem befindet sich hier ein ca. 375 m² großer Teich. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze zieht sich eine 3 bis 4 m hohe, grasbewachsene Aufschüttung und schließt das Grundstück ab.

Insgesamt ergibt sich eine ca. 4.500 m² große Teilgrundstücksfläche, die durch Aufschüttungen und den Teich nicht oder nur mit erheblichem, den Bodenwert übersteigendem Aufwand gewerblich genutzt werden kann. Auch für land- und forstwirtschaftliche Zwecke ist die Fläche nicht nutzbar. Darum ist sie als „ertragsarme Fläche“, sogenanntes „Unland“ einzustufen. Dadurch ist die derzeit vorhandene gewerblich nutzbare Fläche von ca. 5.000 m² nur noch um ca. 900 m² erweiterbar (die planungsrechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt).

Der nachfolgenden Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante die Fortsetzung einer genehmigungsfähigen, gewerblichen Nutzung unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.



5 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage für die nachfolgenden Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die Auswertung von öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen. Die baulichen Anlagen 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. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war die baulichen Anlagen von innen oder von den Rückseiten zu besichtigen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, des äußeren Eindrucks vom Gebäude sowie Auswertungen öffentlich zugänglicher Luftbildaufnahmen. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Es können erhebliche Abweichungen vorliegen.

Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Für die technische Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wird im Gutachten Funktionsfähigkeit unterstellt. Versteckte Baumängel und Schäden werden nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Bürocontainer

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Containeranlage als Gebäude zu bewerten ist befasste sich der BFH in einem Besprechungsurteil.

Bewertungsrechtlich ist ein Gebäude ein Bauwerk, das durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden sowie von einiger Beständigkeit und standfest ist. Auch einzelne oder verbundene Container, die nicht auf einem Fundament ruhen, können Gebäude im bewertungsrechtlichen Sinne sein.

Voraussetzung ist allerdings, dass sie ihrer individuellen Zweckbestimmung nach für eine dauernde Nutzung aufgestellt (oder errichtet) sind und sich die ihnen zugedachte Ortsfestigkeit (Beständigkeit) auch im äußeren Erscheinungsbild manifestiert. Ob Container aufgestellt werden, um einen bestimmten Zweck auf Dauer oder nur vorübergehend zu erfüllen, hängt in erster Linie von der ihnen im jeweiligen Unternehmen zugedachten Funktion ab. Welche Funktion Container erfüllen sollen, ist als innere Tatsache anhand äußerer Merkmale zu bestimmen. Aus objektiven Umständen ist auf die den Containern zugedachte Funktion zu schließen. Anhaltspunkte können sich insbesondere ergeben aus der Art der Nutzung, dem Ort der Aufstellung, dem Ausmaß der Integration in ein Grundstück, der baulichen Gestaltung sowie dem Erfordernis einer Baugenehmigung.

Sollen Container z.B. auf unabsehbare Zeit ein massives Gebäude ersetzen, sind sie – wenn sich dies auch im äußeren Erscheinungsbild manifestiert – als Gebäude im bewertungsrechtlichen Sinne anzusehen.

(Unvollständige Wiedergabe)

In vorliegendem Fall ist ein Bürocontainer mit dem Firmenschild eines Fußbodenlegerbetriebs und ein anderer mit der Werbeschild "bekleidet. Dies lässt auf diesbezüglich dauerhafte Firmensitze in den Containern schließen. Nach den Recherchen des Sachverständigen war zumindest der Fußbodenlegerbetrieb über mehrere Jahre unter dieser Adresse ansässig und hat die Container dauerhaft als Ersatz für immobile bauliche Anlagen genutzt. Aus diesem Grund geht der Sachverständige davon aus, dass es sich bei den Bürocontainern des Bewertungsgrundstücks um Gebäude im bewertungsrechtlichen Sinne handelt.

Nach Art und Ausstattung sind die baulichen Anlagen „Bürocontainer“ jedoch eher mit Nebengebäuden zu vergleichen. Die ImmoWertV /L1/ sieht keinen separaten Normalherstellungskostenansatz für sie vor. Aus diesem Grund erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Bürocontainer nachfolgend in der Art von Nebengebäuden.



Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Bürocontainer mit unterschiedlichen Grundflächen. Der vordere Container (Fußbodenleger) besitzt eine Grundfläche von ca. 6,00 m x 18,00 m. Der dahinter aufgestellte Container () hat eine Grundfläche von ca. 5,00 m x 7,00 m. Und der 3. Container, vermutlich der Rest einer ehemals größeren Containeranlage, verfügt über eine Grundfläche von ca. 2,50 m x 7,00 m.

Die Außenwände aller Container bestehen vermutlich aus gedämmten Metallprofilwänden. Die Dachbekleidung der Flachdächer besteht vermutlich aus dem gleichen Material. Bei dem 3. Container wirkt der Dachaufbau teildemontiert. Auch wurde hier eine Lattung auf den Außenwänden des Containers angebracht. Die Container verfügen überwiegend über isolierverglaste Kunststofffenster mit oder ohne mechanischen Rollläden. Die Türen bestehen vermutlich aus Kunststoffkonstruktionen, tlw. mit Glaseinsätzen. Die Innenwände der Container sind vermutlich tapeziert und die Fußböden mit Laminat oder Linoleum belegt. Es wird davon ausgegangen, dass die beiden größeren Container an eine Stromversorgung angeschlossen sind. Die Beheizung erfolgt vermutlich über Elektroheizkörper. Inwieweit auch eine sanitäre Versorgung vorhanden ist, ist unklar. Im großen Bürocontainer wird eine Teeküche vermutet.

Von ihrem Zustand her machen die Container einen noch stabilen, aber verwitterten Eindruck. Im Inneren wird schon aufgrund des jahrelangen Leerstands und der einen offenstehenden Außentür vollständiger Renovierungsbedarf erwartet. Es ist zu befürchten, dass auch Frostschäden an den sanitären Installationen vorhanden sind. Es ist mit einem spürbaren Instandsetzungszustand zu rechnen.

Hinter dem mittelgroßen Container befindet sich eine Holzständerkonstruktion, die zuletzt als Hundezwinger gedient haben könnte. Sie mutet an, als wenn die Holzständer mit zweiseitig und auf dem Dach mit Containerresten beplankt wurden. Zwei Seiten der Konstruktion wirken offen und nur mit einem Stahlstabmattenzaun verkleidet.

Der Wert von Nebengebäuden, hier der baulichen Anlagen „Bürocontainer“ und Hundezwinger, kann beispielsweise im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wird der **Zeitwert der baulichen Anlagen wie folgt geschätzt:**

Großer Bürocontainer	= 17.000,00 €
Mittlerer Bürocontainer	= 7.000,00 €
Kleiner Bürocontainer	= 3.500,00 €
Hundezwinger	= 500,00 €
Insgesamt:	= 28.000,00 €

5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die vermuteten Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Hof- und Wegebefestigungen (vermutlich nicht für Schwerlastfahrzeuge geeignet),
- die Einfriedungen und das Zufahrtstor,
- die Außenmauer an einem Teilstück der westlichen und südlichen Böschung,
- die Reste eines oberirdischen Pools im östlichen Grundstücksbereich,
- sowie die Rasenflächen, Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen.

Ob auf dem Grundstück eine Anlage zur Abwasserbeseitigung vorhanden ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es wird davon ausgegangen, dass dies nicht der Fall ist.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als einfach und der Pflegezustand als ungepflegt und leicht ver-rümpelt zu beurteilen. **Zur Revitalisierung der Außenanlagen sind „überschaubare“ Investitionen zu planen, die in diesem Gutachten als objektspezifische Grundstücksbesonderheiten Berücksichtigung finden.**



6 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i.S. § 194 BauGB) für das mit einer Gewerbebrache im planungsrechtlichen Außenbereich bebaute Grundstück, in 39576 Stendal/OT Heeren, Sälinger Straße 65A, zum Wertermittlungstichtag 03.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heeren	477	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heeren	3	150	10.364 m ²

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

6.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

6.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

6.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren; 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

6.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung



inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten ((i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Der nachfolgenden Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante die Wiederaufnahme einer im Außenbereich planungsrechtlich zulässigen, gewerblichen Nutzung der Immobilie unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.

Als Gewerbebrache gilt das Grundstück im Sinne von unbebaut. Für derartige Grundstücke ist der Verkehrswert nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung ihrer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Ergänzend zum reinen Bodenwert sind im Verfahren evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Bildung von Bewertungsteilbereichen

Zur Durchführung der nachfolgenden Bodenwertermittlung sind aus dem Bewertungsgrundstück die Bodenwertanteile zu separieren, die abweichenden Nutzungsarten zuzuordnen sind. Bei den gewerblich nutzbaren Flächen und dem vorstehend bereits als „Unland“ beschriebenen Bereichen handelt es sich um solche abweichenden Nutzungsarten. Aus diesem Grund ist das Bewertungsgrundstück ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche aufzuteilen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Gewerbefläche	Gewerbliche Nutzung	5.900 m ²
Unlandfläche	Böschungen, Teich und Gestrüpp	4.464 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		10.364 m²

Hinweis: Die Größen der Teilbereichsflächen wurden mit einfachem Aufmaß aus der Liegenschaftskarte geschätzt.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts **5,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

6.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gewerbefläche“

6.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Teilbereichsfläche (f)	=	5.900 m ²

6.2.3.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „Gewerbefläche“

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, weil davon auszugehen ist, dass zwischen den nahegelegenen Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich seiner Zustandsmerkmale kaum definiert. Dies lässt vermuten, dass sich diesbezüglich bei der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses keine oder nur sehr gering nachweisbaren Signifikanzen ergeben haben. Hervorgerufen wird dies durch den extrem niedrigen relativen Bodenwert, der gleichzeitig auch Gradmesser für eine sehr geringe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Lage des Bewertungsobjekts ist.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	5,00 €/m ²	
Bewertungsteilbereich:	5,00 €/m ² x 5.900 m ² Fläche	= <u>29.500,00 €</u>

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Gewerbefläche“ wird zum Stichtag 03.04.2024 auf rd. 29.500,00 € geschätzt.



6.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Unlandfläche“

6.2.4.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Unland
Teilbereichsfläche (f)	=	4.464 m ²

6.2.4.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „Unlandfläche“

Flächen, wie die Gewässer, Gräben und Fahrwege werden in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse als „ertragsarme Flächen“ bezeichnet. Hierbei handelt es sich um Flächen, die zum Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft gehören, bei denen aber eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist; z.B. Unland, Ödland, Moor, Sumpf und Wasserflächen, die der Landwirtschaft dienen (Grabenflächen). Sie haben keinen bzw. einen geringen eigenen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzen. Sie werden meist im Zusammenhang mit dem Erwerb hochwertiger Flächen als Zukauf erworben. Der Preis hat somit nur einen eher symbolischen Wert und wurde überwiegend mit 0,24 €/m² ausgewertet.

Unlandflächen:

Bodenrichtwert: 0,24 €/m²

ges. Unlandfläche 0,24 €/m² x 4.464 m² Grundstücksfläche = 1.071,36 €

rd. 1.100,00 € Bodenwert Unlandfläche

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Unlandfläche“ wird zum Stichtag 03.04.2024 auf rd. 1.100,00 € geschätzt.

6.2.5 Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks ergibt sich aus der Summe der beiden Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Bodenwert
Gewerbefläche	Gewerbliche Nutzung	29.500,00 €
Unlandfläche	Böschungen, Teich und Gestrüpp	1.100,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks		30.600,00 €

Der Bodenwert des gesamten Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 03.04.2024 auf rd. 30.600,00 € geschätzt.



6.3 Vergleichswertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Zur Bewertung der quasi un bebauten Gewerbebrache sind ergänzend zum reinen Bodenwert vorhandene Wertbeeinflussungen durch den Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen oder besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG) (z.B. Freilegungskosten, Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit und ggfs. der Wert von Pachtrechten) zu berücksichtigen.

6.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Bauliche Anlagen

Unter Punkt 5.2 dieses Gutachtens sind die baulichen Anlagen des Bewertungsgrundstücks beschrieben. Ihr Zeitwert wurde pauschal auf **rd. 28.000,00 €** geschätzt.

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, wie sie unter Punkt 5.3 dieses Gutachtens beschrieben sind. Der Zeitwert dieser Außenanlagen wird nach dem äußeren Eindruck auf **ca. 65.000,00 €** geschätzt.

Marktanpassung

Da der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks bereits aus Marktanalysen abgeleitet wurde, es sich folglich bereits um Daten des Immobilienmarktes handelt, kann auf **Marktzu- oder Abschläge verzichtet** werden.

Unter den **besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen** versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Hier geht der Sachverständige davon aus, dass ein durchschnittlicher Kaufinteressent **ca. 15.000,00 €** für die Revitalisierung der Außenanlagen und die Restentrümpelung der Container und des Grundstücks in sein Kaufpreisgebot kalkulieren würde.

Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Für das Bewertungsgrundstück werden **keine außergewöhnlichen Wartezeiten** angenommen.

Pachtverhältnisse

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen kann angenommen werden, dass das Grundstück **nicht verpachtet** ist.

6.3.2 Vergleichsberechnung für das Bewertungsgrundstück

Gesamtbodenwert		30.600,00 €
Wert der baulichen Anlagen	+	28.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	65.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	123.600,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	123.600,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Vergleichswert	=	<u>108.600,00 €</u>

**Der Verkehrswert (Vergleichswert) des Bewertungsgrundstücks
wird zum Bewertungsstichtag 03.04.2024 geschätzt,
mit rd. 108.600,00 €**



7 Zusätzliche Angaben und Schätzung des Verkehrswerts

7.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung sind am Stichtag augenscheinlich nicht vermietet. Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen kann angenommen werden, dass das Grundstück auch nicht verpachtet ist.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb mehr auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Von ihrem Zustand her machen die Container einen noch stabilen, aber verwitterten Eindruck. Im Inneren wird schon aufgrund des jahrelangen Leerstands und der einen offenstehenden Außentür vollständiger Renovierungsbedarf erwartet. Es ist zu befürchten, dass auch Frostschäden an den sanitären Installationen vorhanden sind. Es ist mit einem spürbaren Instandsetzungstau zu rechnen. Im Rahmen der nach dem äußeren Eindruck vorgenommenen Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht. Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung dieser Grundstücksflächen ist demnach bis auf Ausnahmen nur für landwirtschaftliche Anlagen oder bestimmte Gewerbe zulässig. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zur Genehmigungsfähigkeit eines künftigen Nutzungsvorhabens des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Behörde Bestätigungen einzuholen.
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauaufsichtsamts der Hansestadt Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
h.	<u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u> Im östlichen Grundstücksbereich wurde eine kleine oberirdische Ablagerung mit Bitumenbahnen festgestellt. Darüber hinaus liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.
i.	<u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u> Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.



j.	<p><u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u></p> <p>Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.</p> <p>Das Grundstück ist dem äußeren Eindruck nach nur im Bereich der Zufahrt an seiner Nordgrenze und von hier aus östlich weiterführend bis zum Ende der befestigten Fläche eingefriedet. Die übrigen Grundstücksgrenzen besitzen keine Einfriedungen oder Grenzmarkierungen. Nach Abgleich der Darstellung in der Liegenschaftskarte kann davon ausgegangen werden, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind.</p> <p>Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>
----	--

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



7.2 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **vorläufige Verkehrswert** wird auf **rd. 108.600,00 €** geschätzt.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 20 % (Faktor 0,80) angebracht: $108.600,00 \text{ €} \times 0,80 = 86.880,00 \text{ €}$ rd. 87.000,00 €

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) eines,
mit einer unfertig beräumten Gewerbebrache bebauten Grundstücks
in 39576 Stendal/OT Heeren, Sälinger Straße 65A,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 03.04.2024
geschätzt mit**

rd. 87.000,00 €

(in Worten: Siebenundachtzigtausend Euro)

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. Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch, ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen oder des Auftraggebers gestattet. 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.

Im Falle von wettbewerbsrechtlichen, urheberrechtlichen oder ähnlichen Problemen, bitte ich zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreite und Kosten bereits im Vorfeld Kontakt mit mir aufzunehmen. Ich garantiere, dass zu Recht beanstandete Passagen unverzüglich entfernt werden, ohne dass von Ihrer Seite die Einschaltung eines Rechtsbeistandes erforderlich ist. Die Kostennote einer anwaltlichen Abmahnung ohne vorhergehende Kontaktaufnahme mit mir wird im Sinne der Schadensminderungspflicht als unbegründet zurückgewiesen und gegebenenfalls Gegenklage wegen Verletzung vorgenannter Bestimmungen erhoben.

Magdeburg, den 15. April 2024

Heiko Wilke
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
(Reg.-Nr. S 1011-68)



8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 2: örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
- Anlage 4: Fotodokumentation

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



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Schamhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**

Integriertes Geobasisprodukt
Darstellung 1:1000
LK mit Orthophoto
Erstellt am 20.03.2024
Aktualität der Daten: 09.10.2023

Flurstück: 150
Flur: 3
Gemarkung: Heeren

Gemeinde: Stendal, Hansestadt
Kreis: Stendal



LVermGeo 891a
Stand 08/12

5825218
Maßstab: 1:1000 Meter

Ihr Zeichen: D91-11201-2024

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de



Anlage 4: Fotodokumentation



1

Straßenansicht



2

Umgebung rechts – Richtung Heeren



3

Umgebung links – Richtung Miltern



4

Gewerbefläche



5

Gewerbefläche – überwiegend freigelegt



6

Betonteile auf dem Grundstück



7

Großer Bürocontainer



8

Mittlerer Bürocontainer



9

Kleiner Bürocontainer



10

Angenommener Hundezwinger



11

Östliche Grundstücksgrenze mit Blick nach Südwest



12

Pool im östlichen Grundstücksteil und Bitumenablagerungen