

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)
Erzbergerstraße u.a.
(Flur 18, Flst. 159/2)

Geschäftszeichen:

7 K 5/22

Aktenzeichen:

2025-0308

signiert von:

Falk
Zimmermann

am: 02.04.2025

mit:

digiSeal[®]
by sacrypt

Ausführender Gutachter:

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2.4	Besonderheiten dieser Wertermittlung	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
3.1	Großräumige Lage.....	5
3.2	Kleinräumige Lage	5
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Gewerbegebäude	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
4.2.2	Gebäudekonstruktion.....	12
4.3	Nebengebäude	12
4.4	Außenanlagen.....	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
5.1	Grundstücksdaten	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
5.3	Bodenwertermittlung.....	14
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Sachwertberechnung	16
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	18
6	Verzeichnisse, Urheberschutz	20
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	21
6.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	20
6.4	Verzeichnis der Anlagen	21
6.5	Urheberschutz.....	21
7	Anlagen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburg	3523	1	Osterburg	18	159/2	3.789 m ²

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal
Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

Eigentümer:

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

Auftragsdatum:

27. Januar 2025

Wertermittlungstichtag:

11. März 2025

Besonderheiten:

1. Der Wertermittlung wird ein Ersatzgebäude (Rohbau) zugrunde gelegt (vgl. 2.4).
2. Für das Bewertungsgrundstück besteht ein Eintrag im Altlastenkataster (vgl. 3.3).
3. In Abt. II des Grundbuchs besteht eine Dienstbarkeit zum Betreiben einer Trafostation (vgl. 3.4).

Der von der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs unbeeinflusste **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag mit rund

53.400 €

(In Worten: dreiundfünfzigtausendvierhundert Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zuzüglich sieben Anlagen mit insgesamt 9 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 Auftragschreibens)

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 Gewerbegebäuden
Objektadresse: Ernst-Thälmann-Straße 28 in 39606 Osterburg
Grundbuchangaben: Grundbuch von Osterburg, Blatt 3523, lfd. Nr. 1
Katasterangaben: Gemarkung Osterburg, Flur 18, Flurstück 159/2 (3.789 m²)

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 der aufstehenden Gebäude war nicht möglich bzw. wurde aus Sicherheitsgründen unterlassen. Die Vertreter der Gläubigerin erteilten Auskünfte zum Bewertungsobjekt. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

2.4 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gewerbebrache aus DDR-Zeiten. Das Bewertungsobjekt wurde zuletzt als Wäscherei genutzt. Entlang der Erzbergerstraße befinden sich zweigeschossige Verwaltungsgebäude. In der Grundstücksmitte befinden sich die Produktions- bzw. Dienstleistungsgebäude.

Nach Angabe zum Ortstermin beabsichtigt ein Investor das Bewertungsobjekt zu einem Pflegeheim umzunutzen. Nach diesseitiger Auffassung ist dieses Vorhaben bei kompletter Grundstücksfreilegung nicht wirtschaftlich durchführbar. Hierfür würden zu hohe Freilegungskosten im Verhältnis zu einem zu geringen Bodenwert anfallen. Insoweit ist davon auszugehen, dass der Investor einen Teil der Bestandsgebäude für sein Vorhaben saniert.

Nach diesseitiger Einschätzung sind die Verwaltungsgebäude und die zweigeschossigen Gebäudeteile in der Grundstücksmitte (grün markiert) für das Vorhaben geeignet. Letztlich muss dies jedoch ein Planer auch in Ansehung der vorgefundenen Gebäudesubstanz entscheiden. Die Annahmen in diesem Gutachten können lediglich der überschlägigen Wertermittlung dienen. Für die eingeschossigen Anbauten (orange markiert) wird die Freilegung zugrunde gelegt. Die Einteilung der Gebäude wird nachfolgend dargestellt.



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:	Straßenfronten: ca. 76 m zur Erzbergerstraße und ca. 57 m zur Ernst-Thälmann-Straße; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück (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 Hauptgebäudes; Überbau des Hauptgebäudes auf das Nachbargrundstück (Flurstück 185/159); eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken

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 m³ sowie ein Heizhaus. Im südöstlichen Grundstücksbereich befand sich ein Holzschuppen mit Kohlepresse. Außerdem gehörten zum Gaswerk ein weiteres Sozialgebäude, ein Lagergebäude, ein Bürogebäude und ein Betriebswohnhaus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Osterburg, Blatt 3523, folgende teilweise wertbeeinflussende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechts für eine Transformatorenstation mit Zu- und Ableitungen sowie Nebeneinrichtungen für die E.ON Avacon AG, eingetragen am 21.12.2006; • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 31.05.2022
Anmerkung:	Der Werteeinfluss durch die Dienstbarkeit wird außerhalb des Gutachtens separat dargestellt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschervermerke:	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. 6.820,20 € und BWB i. H. v. 68,22 €. 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 mehreren Gewerbebauten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist wahrscheinlich seit Jahrzehnten ungenutzt. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Nachfolgenutzung wurde mitgeteilt, dass ein Investor beabsichtigt das Bewertungsobjekt 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.

Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung basiert insofern auf Wahrnehmungen von außen und Annahmen. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Gewerbegebäude

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes, zweigeschossiges Gewerbegebäude mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	1975 (Rekonstruktion)
Flächen:	Die Bruttogrundfläche (BGF) der wirtschaftlich nachhaltigen Gebäudeteile beträgt rd. 4.460 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	Der Wertermittlung wird die Umnutzung zu einem Pflegeheim o.ä. zugrunde gelegt. In diesem Zuge müssen die Grundrisse neu angelegt werden.

4.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	wahrscheinlich Massivdecken, ggf. in oberen Geschossen auch Holzbalkendecken
Treppen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	nur hofseitige Hauseingänge
Dach:	überwiegend flache Satteldächer mit Wellplattendeckung bzw. Eckhaus mit Walmdach mit Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Innenausbau etc.:	Die Gebäude- und Raumausstattung muss vollständig erneuert und an die zukünftige Nutzung angepasst werden.

4.3 Nebengebäude

Werthaltige Nebengebäude sind auf dem Grundstück nicht vorhanden bzw. wurden im Rahmen einer Ersatzvornahme bereits abgebrochen, aber noch nicht vollständig entsorgt.

4.4 Außenanlagen

Es sind weitgehend nur veraltete Außenanlagen vorhanden, die im Zuge der Umnutzung erneuert werden müssen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

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

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburg	3523	1	Osterburg	18	159/2	3.789 m ²

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 grundsätzlich vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung 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. Da im konkreten Fall nicht bekannt ist, in welchem Umfang die unterstellte Nachfolgenutzung tatsächlich umgesetzt wird und die Berücksichtigung der erforderlichen Sanierung zu einem Residualverfahren mit enormer Schätzungenauigkeit entartet, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Stattdessen wird eine **Sachwertermittlung** in der Art durchgeführt, dass lediglich der alterswertgeminderte Rohbau in Ansatz gebracht wird. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen 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 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.03.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 3.789 m ²

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)	= 26,00 €/m²	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 27,82 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.789	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	geschlossen	× 0,90	E02
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 25,04 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 25,04 €/m ²	
Fläche	× 3.789 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 94.876,56 € rd. 95.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **95.000,00 €**.

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 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gewerbegebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	182,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	4.460 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	811.720,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.499.246,84 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.499.246,84 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		9 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	224.887,03 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		224.887,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	4.497,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	229.384,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	95.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	324.384,77 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	324.384,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	271.000,00 €
Sachwert	=	53.384,77 €
	rd.	53.400,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) nur für die wertrelevanten Gebäudeteile in Höhe von **182 €/m² BGF**.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF überschlägig im Sachsen-Anhalt-Viewer ermittelt und wird mit rd. **4.460 m²** in Ansatz gebracht. Die Berechnung ist in der Anlage 7.4 dargestellt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde unter Berücksichtigung der in [1], Kapitel 4.04.1 veröffentlichten offiziellen Daten des statistischen Bundesamtes angesetzt. Es wird der zum Stichtag geltende Wert von **184,7** in das Sachwertverfahren eingeführt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor mit **1,00** angesetzt, da dieser auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Somit ergibt sich ein Ansatz von **60 Jahren** für Verwaltungsgebäude (Bürogebäude).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gewerbegebäude

Das nach sachverständiger Schätzung 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Ausgehend von 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **9 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **85,0 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,15**.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, so z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude; Einfriedungen wie Mauern, Zäune u. Ä., Hof Tore und -türen sowie Hofbefestigungen. Der Wert der Außenanlagen wird gemäß § 21, Abs. 3, ImmoWertV nach Erfahrungssätzen geschätzt und im Sachwertverfahren prozentual zum Gebäudewert berücksichtigt. Es wird ein Ansatz in Höhe von rd. 2 % berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (224.887,03 €)	4.497,74 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) grundsätzlich an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogen. Sachwertfaktors. Im konkreten Fall wurde jedoch ersatzweise eine vom Üblichen abweichende Sachwertermittlung gewählt, für die keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Insoweit wird auf die Anwendung eines Sachwertfaktors verzichtet bzw. der Sachwertfaktor mit **1,0** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Im Wesentlichen handelt es sich um die **Abbruchmaßnahmen** der nicht wirtschaftlich nachhaltigen Gebäudeteile. Das Volumen dieser Gebäudeteile wurde auf etwa 9.000 m³ geschätzt. Bei zugrunde gelegten Abbruchkosten in Höhe von 30 €/m³ ergibt sich ein Wertabschlag in Höhe von **270.000 €**. Da die Angebote für Abbruchkosten erheblich voneinander abweichen können, wird potenziellen Erstherrn dringend empfohlen vorab konkrete Angebote einzuholen. Die **Überbausituation** an der süd-östlichen Grundstücksgrenze muss nachfolgend durch den Erstherr und den Eigentümer des Nachbargrundstücks geklärt werden. Überschlägig wird der hälftige Bodenwert der überbauten Fläche in Höhe von rd. **1.000 €** Abzug gebracht.

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Gewerbegebäude mit teilausgebautem Dachgeschoss. Das Gewerbegebäude wurde nach sachverständiger Schätzung 1900 errichtet und zuletzt 1975 rekonstruiert. Im vorgefundenen Zustand ist das Bewertungsobjekt nicht nutzbar. Es 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 Überbau vor.
- j. Ob eine aktive Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der ermittelte **Sachwert der wirtschaftlich nachhaltigen Rohbaugedächteile** beträgt rd. **53.400,00 €**.

Der von den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbegebäude bebaute Grundstück in 39606 Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburg	3523	1	Osterburg	18	159/2	3.789 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

53.400 €

(In Worten: dreiundfünfzigtausendvierhundert Euro)

geschätzt.

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

Halle (Saale), den 28. März 2025

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

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

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

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: Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
- Anlage 7.5: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7.7: 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.

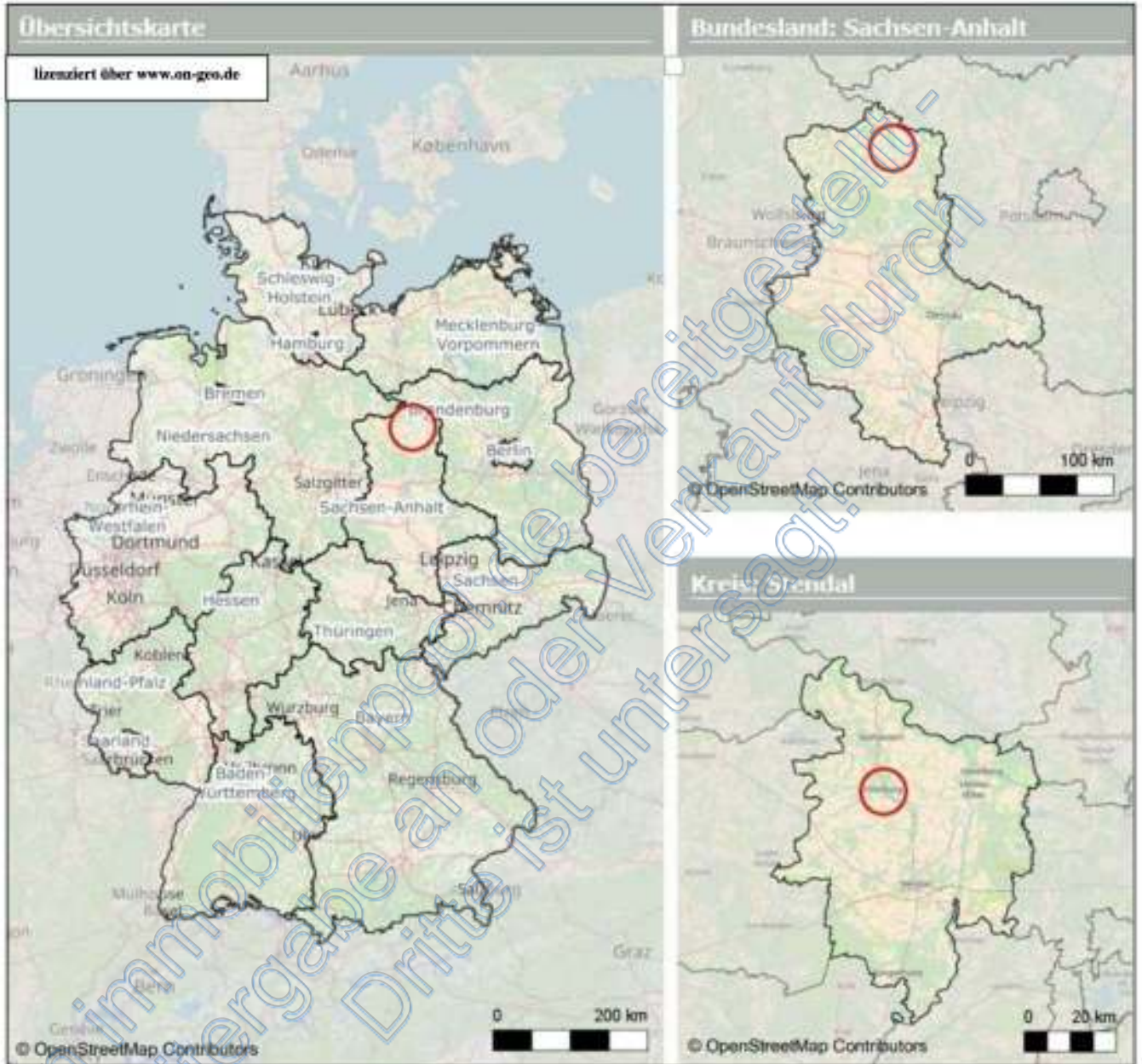
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

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

7 Anlagen

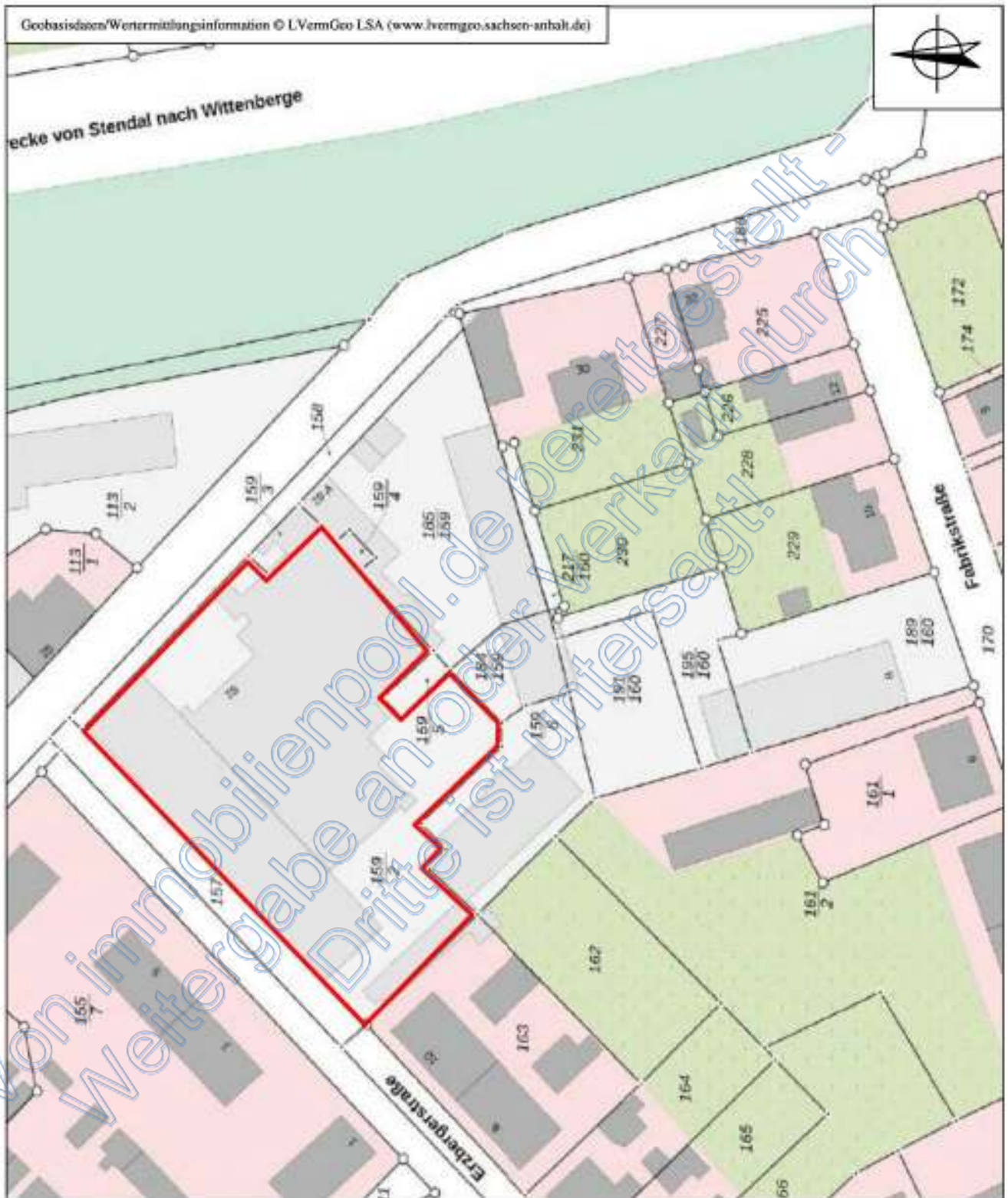
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



7.2 Straßenkarte / Stadtplan



7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



7.4 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** ist Bestandteil der DIN 277 und dient zur Berechnung von Grundflächen von Bauwerken oder deren Teilen, sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume, wie in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken bleiben unberücksichtigt. Die Grundflächen wurden im konkreten Fall mittels Flächenmesstool aus dem Sachsen-Anhalt Viewer entnommen.

Bereich	Gebäudeteil	Geschosse	Grundfläche	Faktor	BGF (m ²)
a	Eckgebäude	KG, EG, OG, DG	254 m ²	4	1.016,00
a	Längsgebäude	KG, EG, OG	733 m ²	3	2.199,00
a	Hofgebäude	KG, EG, OG	415 m ²	3	1.245,00
Summe:					4.460,00
					rd. 4.460

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

7.5 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	23,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gewerbegebäude

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser (ersatzweise)

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	605,00	23,0	139,15
2	655,00	0,0	0,00
3	755,00	0,0	0,00
4	900,00	0,0	0,00
5	1.090,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 605,00 gewogener Standard = 1,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

605,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- nur Fundamente, Außenwände und ggf. teilweise Dachkonstruktion, Decken

× 0,300

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 181,50 €/m² BGFrd. 182,00 €/m² BGF

7.6 Fotoübersichtsplan



7.7 Fotodokumentation



2

Strassenansichten des Eckgebäudes



3

Süd- bzw. Hofansicht des Hofgebäudes



4

Hofansicht eines abzubrechenden Gebäudeteils



5

Hofansicht des Eckgebäudes und abzubrechender Gebäudeteil



6

abzubrechender Gebäudeteil mit Rampe



7

Blick von der Straße auf den abzurechenden Gebäudeteil in der östlichen Grundstücksecke