

fDipl.-Ing. Rolf Manig
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Auftraggeber

Amtsgericht Burg
In der Alten Kaserne 3
39288 Burg

Geschäfts-Nr.: 32 K 4 / 25
unser Zeichen: GNR 013/06/2025



GUTACHTEN

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

**für das mit einem Lagergebäude, einer Lkw-Reihengarage, einem Vereins-/
Funktionsgebäude und einem Gerätehaus bebaute Grundstück
im Außenbereich in 39307 Genthin, Karower Straße 75**

eingetragen im Grundbuch von Genthin, Blatt 4910

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Genthin	3	365/172	Handel- und Dienstleistungsfläche Karower Straße 75	16155 m²

Verkehrswert, unbelastet zum Stichtag 06.11.2025: **rd. 34.000,00 €**

Ausfertigung Nr. PDF Version

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten und sechs Anlagen mit 18 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4 Verkehrswertermittlung	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1 Lage	6
4.2.2 Gestalt und Form	7
4.2.3 Erschließung	8
4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	8
4.3.1 Lagergebäude (Geb. 1)	9
4.3.2 Lkw-Reihengarage (Geb. 2)	10
4.3.3 Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3)	12
4.3.4 Gerätehaus (Geb. 4)	13
4.3.5 Außenanlagen	14
4.4 Vorbemerkungen	15
4.5 Wertermittlung des Grundstücks	18
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.5.2 Bodenwertermittlung	18
4.5.3 Sachwertermittlung	22
5 Verkehrswert, unbelastet	31

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Genthin mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 3: Baulasten-, Altlasten- und Denkmalauskunft anonymisiert und zugeschnitten
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Burg vom 20. Juni 2025, Eingang am 24. Juni 2025, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert, unbelastet, für das im Grundbuch von Genthin, Blatt 4910, unter der lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39307 Genthin, Karower Straße 75, wird zum Wertermittlungstichtag 06. November 2025 auf rd. 34.000,00 € geschätzt.
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.
Der Grundstückseigentümer war an den Ortsterminen nicht anwesend, ein Kontakt konnte nicht hergestellt werden. **Das Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) und das Gerätehaus (Geb. 4) mit angrenzender Fläche sind vermietet. Ob auch die anderen Gebäude und/oder das gesamte Grundstück vermietet/verpachtet sind, ist nicht bekannt.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es somit nicht.
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Die Stadt Genthin teilte auf telefonische Nachfrage mit, **dass auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb gemeldet ist.**
- 1.5 Es soll geprüft werden, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Das Grundstück konnte betreten werden. Bis auf das Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) konnten die verschlossenen Gebäude nicht von innen besichtigt werden. Die Einrichtungen im angemieteten Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) und im Gerätehaus (Geb. 4) befinden sich im Eigentum des Mieters. Ob in den anderen nicht zugänglichen Gebäuden Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, ist nicht bekannt. **Es wird unterstellt, dass in den Gebäuden keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind. Auf dem Grundstück wurden keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.6 Es ist zu klären, ob auf dem Grundstück und/oder in den Gebäuden Zubehörstücke gemäß § 97 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 und 94 BGB oder Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB vorhanden sind. Weiterhin ist zu ermitteln, ob Fremdeigentum oder Sicherungsübereignungen an beweglichen Gegenständen vorhanden ist.
Wie bereits erläutert, konnten bis auf das Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) die Gebäude nicht von innen besichtigt werden. Auf dem Grundstück wurden keine Gegenstände/Sachen vorgefunden, die solche Sachen sind bzw. sein könnten. **Es wird unterstellt, dass auch in den Gebäuden 1, 2 und 4 solche Gegenstände/Sachen nicht vorhanden sind und auch kein Fremdeigentum an solchen Gegenständen/Sachen oder Sicherungsübereignungen an beweglichen Gegenständen bestehen.**
- 1.7 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit zwei gewerblich nutzbaren Gebäuden bebaut. Der bauliche Zustand des Vereins-/Funktionsgebäudes (Geb. 3) und des Gerätehauses (Geb. 4) sind befriedigend bis gut. Der bauliche Zustand des Lagergebäudes (Geb. 1) und der Lkw-Reihengarage (Geb. 2) sind aufgrund der vernachlässigten Instandhaltung schlecht. **Wegen des schlechten baulichen Zustands kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden, war von außen jedoch augenscheinlich nicht zu erkennen. Da die Gebäude Massivbauten sind, mit kaum Holzbauanteilen/-elementen, ist Hausschwammbefall unwahrscheinlich.**
- 1.8 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Vom Landkreis Jerichower Land wurde mitgeteilt, **dass zu Lasten des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises vorhanden sind (vgl. Anlage 3).**
Das Grundstück liegt im Außenbereich von Genthin. Im Flächennutzungsplan der Stadt Genthin ist das Grundstück als **bebaute landwirtschaftliche Fläche dargestellt.**
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.9 Der Sachverständige hat grundstücksbezogene Versicherungen zu ermitteln.
Da zum Grundstückseigentümer kein Kontakt hergestellt werden konnte, ist nicht bekannt, **ob Gebäudeversicherungen und grundstücksbezogene Versicherungen bestehen.**

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Burg vom 20. Juni 2025, Eingang 25. Juni 2025.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Genthin, Blatt 4910, vom 03. April 2025.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Jerichower Land:
Baulasten
Altlasten
Denkmalschutz
Bodendenkmalschutz
Bauakte
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Stadt Genthin:
planungsrechtlicher Zustand des Grundstücks
Bauakten
Gewerbeauskunft
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Grundstücks
Anschlussituation des Grundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
Schriftliche und mündliche Auskunft des Grundstückseigentümers:
keine Auskünfte
Schriftliche und mündliche Auskunft des Mieters:
Auskünfte zur Bauhistorie des Vereins-/Funktionsgebäudes (Geb. 3) und des Gerätehauses (Geb. 4)
Auskünfte zur Erschließung des Grundstücks
Informationen zum verklappten/gelagerten Bauschutt, gemischte Abfälle, Unrat
Schriftliche und mündliche Auskunft der Gläubigerin:
konnte keine Informationen, bis auf die bauplanungsrechtliche Auskunft, geben
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geoportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 6).
- 2.7 Ortsbesichtigungen durch den Sachverständigen am 05. August 2025 und am 06. November 2025.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des Grundstücks ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, **06. November 2025**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen bei den Ortsterminen, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter, des Mieters und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.
Hinweis: Eine Innenbesichtigung der Gebäude 1, 2 und 4 wurde nicht ermöglicht. Das Gebäude 3 konnte von innen besichtigt werden. Das weitläufige Grundstück konnte betreten werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Genthin, Blatt 4910, vom 03. April 2025, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung:
lfd. Nr. 4:	„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Burg, 32 K 4/25); eingetragen am 03.04.2025.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und in Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Das Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) und das Gerätehaus (Geb. 4) sind vermietet. Ob die anderen Gebäude ebenfalls vermietet sind, ist nicht bekannt. Ob das Grundstück oder Teilflächen des Grundstücks verpachtet sind, ist ebenfalls nicht bekannt. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Mietbindungen (neben dem vermieteten Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) und dem Gerätehaus (Geb. 4)) und Verdacht auf Hausschwamm konnten nicht festgestellt werden bzw. sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Fachbereichs Bau des Landkreises Jerichower Land, ist das Grundstück nicht durch Baulasten belastet (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Fachbereichs Umwelt, Sachgebiet Wasserbehörde, des Landkreises Jerichower Land, ist das Grundstück, bzw. eine Teilfläche, als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) geführt (vgl. Anlage 4 und Pkt. 4.4, S. 16/17).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft der Stadt Genthin, Fachbereich Bau, ist das Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Sanierungsgebiet.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Fachbereichs Bau, untere Denkmalschutzbehörde, des Landkreises Jerichower Land bestehen derzeit bezüglich des Grundstücks keine Eigenschaften eines Kulturdenkmals im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Fachbereich Bau/Stadtentwicklung der Stadt Genthin teilte mit, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Genthin das Grundstücks als bebaute landwirtschaftlich Fläche dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft der Stadt Genthin, Fachbereich Bau/Stadtentwicklung, liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans und/oder städtebaulicher Satzungen. Die Stadt Genthin verfügt über eine Baumschutzsatzung. Das Grundstück liegt im Außenbereich von Genthin. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach den Festsetzungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land im Außenbereich (erschlossenes Bauland, defacto Bauland nach § 35 BauGB) und besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Eine Bauakte konnte in den Archiven des Landkreises Jerichower Land und der Stadt Genthin nicht ermittelt werden.	
Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück formell und materiell legal sind.	

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Lagergebäude (Geb. 1), einer Lkw-Reihengarage (Geb. 2), einem Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) und einem Gerätehaus (Geb. 4) bebaute Grundstück in 39307 Genthin, Karower Straße 75, Außenbereich

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Genthin	3	365/172	16.155 m²	16.155 m²

zum Wertermittlungstichtag 06. November 2025, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Auftrag: 20. Juni 2025 Eingang 24. Juni 2025
Eigentümer:	ein Eigentümer (natürliche Person), wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	05. August 2025 und 06. November 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	05. August 2025; es erschien unverhofft eine Vertreterin/Mitarbeiterin des Mieters des Vereins-/Funktionsgebäudes (Geb. 3) und des Gerätehauses (Geb. 4) während des Ortstermins der Sachverständige 06. November 2025; Vertreter des Mieters Vertreter der Gläubigerin der Sachverständige
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	06. November 2025

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt; Landkreis Jerichower Land, Genthin liegt im Nordosten des Landkreises
	Verwaltung/Stadt:	Einheitsgemeinde Genthin mit Ortschaften und Ortsteilen, Kernstadt Genthin ist eine Kleinstadt/Grundzentrum
	Landschaft:	am nordwestlichen Rand des Natur- und Vogelschutzgebietes Fiener Bruch, Landschaft Niederung durch Landwirtschaftsflächen überwiegend Grünland geprägt, größere Waldflächen in der Nähe
	Makrolage:	Grundstück liegt ca. 1 km östlich der Stadtgrenze, im Außenbereich, westlich stillgelegten Kläranlage der Stadt Genthin, südlich des Grundstücks kleines Gehölz und daran anschließend, ein großes Gewerbegrundstück (Bio-Unternehmen transformiert organische Reststoffe in hochwertige Rohstoffe)
	Mikrolage:	Grundstück liegt an der Südseite der Kreisstraße (K) 1203 nach Karow und an der Westseite des Fiener Hauptvorfluters
	Umgebung:	Flächen der Forstwirtschaft (Gehölz), westlich und südlich des Grundstücks weitläufige Gewerbeflächen (u.a. stillgelegte Kläranlage der Stadt Genthin und Bio-Unternehmen)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

	Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten in Genthin, in Industriebetrieben, kleineren und mittleren Firmen (u.a. Maschinenbau, Haustechnik, Fensterbau), Infrastruktur einer Kleinstadt mit Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistern, Gastronomie, Einzelhandel, Handwerk, weitere Arbeitsmöglichkeiten in der Kreisstadt Burg und in der Landeshauptstadt Magdeburg
	Einkauf:	in Genthin, weit vom Grundstück entfernt
	Schulen:	Grund- und Sekundarschule sowie Gymnasium in Genthin
	Kita:	in Genthin
	Krankenhaus:	in Burg, Fachkrankenhaus in Jerichow
	Einwohner:	Stadt Genthin, ohne Ortsteile ca. 8.800 Einwohner
	Fläche:	Stadt Genthin mit Ortsteilen ca. 230 km ²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Straßen:	Bundesstraße (B) 1 (Berlin – Magdeburg) und B 107 (Coswig – Tangermünde) kreuzen sich in Genthin; Landes- und Kreisstraßen in der Stadt. Kreisstraße 1203 am Grundstück
	Autobahnen:	Autobahn (A) 2 (Berlin – Magdeburg - Hannover) ca. 26 km südlich; A 14 (Magdeburg – Dresden) ca. 45 km südwestlich
	Burg:	ca. 28 km entfernt, südwestlich von Genthin
	Magdeburg:	ca. 50 km entfernt, südwestlich von Genthin
	Jerichow:	ca. 15 km entfernt, nordwestlich von Genthin
	Brandenburg:	ca. 32 km entfernt, östlich von Genthin
	Bahn:	Bahnhof in Genthin, nordwestlich des Grundstücks, weiter entfernt
	Bus:	Landesbus nach Burg und Magdeburg, Haltestelle am Bahnhof, weiter entfernt
	Schifffahrt:	Elbe-Havel-Kanal führt durch die Stadt, kleiner Stadthafen
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:		weiter vom Grundstück entfernt offene Bauweise, 1- bis 1 ½- geschossige Bebauung, gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen
Immissionen:		während der Ortsbesichtigungen traten keine Immissionen auf
topographische Grundstückslage:		eben

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Bewertungsgrundstücks (vgl. Anlage 2)

Flurstück	365/172
Straßenfront(en)	94 m
Wegefront(en)	
Breite bis	100 m
Tiefe bis	190 m
Grundstücksgröße	16.155 m ²
Grundstücksform	trapezförmig

* gemäß Angabe im Grundbuch von Genthin, Blatt 4910, Bestandsverzeichnis

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 365/172, liegt im Außenbereich von Genthin und an der Kreisstraße (K) 1203 nach Karow.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße, Kreisstraße 1203
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, keine separaten Gehwege, beidseitig der Fahrbahn Rasenseitenstreifen (Bankett), auf den Seitenstreifen große Eichen (Allee)
Höhenlage zur Straße:	normal, auf Straßenniveau liegend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, kein Telefon- und kein Kabelanschluss, Gasleitung (Ferngasleitung) liegt in der Karower Straße
Abwasserbeseitigung:	kein öffentlicher Ab-/Schmutzwasserkanal, Ab-/Schmutzwassersammelgrube auf dem Grundstück, unmittelbar östlich des Vereins-/Funktionsgebäudes (Geb. 3)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Gemäß Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte überbaut der südöstliche Teil der Lkw-Reihengarage (Geb. 2) das südliche Nachbarflurstück 367/172 (vgl. Anlage 2 und Pkt. 4.4, S. 16). Anderweitige nachbarliche Gemeinsamkeiten wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht zu erkennen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Vermutlich sind die Bodenverhältnisse zum Teil gestört, da sich auf dem Grundstück zwei große Klärbecken der ehemaligen Kläranlage der Stadt Genthin befinden. Sonst werden normal tragfähiger Boden/Baugrund sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen, den Auskünften des Vertreters des Mieters und auf Erfahrungswerte.

Die Gebäude und die 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, ggf. im Jahr der Modernisierung, den Feststellungen an den Ortsterminen und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden, da eine Innenbesichtigung der Gebäude 1, 2 und 4 nicht ermöglicht wurde. Das Gebäude 3 konnte von innen besichtigt werden. Die technische Gebäudeausstattung im Gebäude 3 ist schadensfrei und funktionsfähig.

Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des Lagergebäudes (Geb. 1) und der Lkw-Reihengarage (Geb. 2) schlecht. Ein zusätzlicher Wertabschlag wegen Schäden und Mängel sowie Instandhaltungstau wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen jedoch nicht angesetzt, da diese Gebäude abgeschrieben sind und nur einen symbolischen Zeitwert besitzen.

Gegebenenfalls vorhandene Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von außen erkennbar waren.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei den Ortsbesichtigungen in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos, ohne Innenaufnahmen, sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (Anlage 5).

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ein Verdacht auf Hausschwamm war von außen, Innenbesichtigung der Gebäude 1, 2 und 4 nicht ermöglicht, durch die Inaugenscheinnahme am Ortstermin nicht ersichtlich, kann aufgrund von Holzkonstruktionen, Dachstühle, ggf. Decken, sowie anderer Gebäudeteile jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.1 Lagergebäude (Geb. 1)

Das freistehende eingeschossige massive Lagergebäude, das nicht von innen besichtigt werden konnte, besteht aus zwei Gebäudeteilen, die durch einen kleinen massiven Zwischenbau verbunden sind. Die Gebäudeteile, die südliche Außenwand, bildet eine Flucht. Der westliche Gebäudeteil, der mit einem zwei-flügligen Blechtor verschlossen ist und zur Belichtung sechs einfach verglaste Fenster fensterbandartig eingesetzt sind, ist der höchste Gebäudeteil. Dieser Gebäudeteil ist mit einem flach geneigten Satteldach versehen. Der kleine Zwischenbau, der niedrigste Gebäudeteil, ist mit einem schmalen einfach verglasten Fenster versehen. Die Türöffnung ist mit einer Montageplatte fest verschlossen. Der Zwischenbau verfügt über ein Pultdach. Im östlich an den Zwischenbau angrenzenden Gebäudeteil sind ein hohes und breites zweiflüglige Blechtor, eine Blechtür und eine Blechlücke über dem einfach verglasten Fenster eingebaut. Dieser Gebäudeteil ist mit einem Pultdach versehen.

Nachfolgend stichpunktartig die Beschreibung der Bauausführung des Gebäudes:

Außenwände:	Ziegel, Kalksand- und Gasbetonstein, augenscheinlich auch Betonplatten; außen nur tlw. verputzt, rohes Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	vermutlich nur Erdgeschoss, nicht bekannt, ob Decken eingezogen sind
Fenster:	einfach verglaste Holzfenster
Türen/Tore:	einfache zweiflüglige Blechtore und Blechtür; Innentüren nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfache und nicht mehr zeitgemäße Anlage
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich keine Heizungsanlage mehr vorhanden
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt, vermutlich keine Warmwasserbereitung
Fußböden:	nicht bekannt, vermutlich Betonböden
Innenansichten:	nicht bekannt, vermutlich verputzt, oder rohes Mauerwerk
Deckenflächen:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	keine bekannt
Dachform:	westlicher Gebäudeteil flach geneigtes Satteldach, vermutlich Brettbinderkonstruktion Zwischenbau Pultdach, vermutlich Holzkonstruktion östlicher Gebäudeteil Pultdach, vermutlich Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Asbestzementwellplatten
Dachentwässerung:	PVC-Dachrinnen und -Fallrohre, bzw. keine Dachentwässerung vorhanden
Schornstein:	zwei Schornsteine, Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk, über Dach nicht verputzt

Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 350 m² und wurde auf der Grundlage der aus der Liegenschaftskarte abgegriffenen Bruttogrundfläche von rd. 390 m² ((13 m x 11 m) + (6 m x 8 m) x (11 m x 18 m)) mit Nutzflächenfaktor 0,90 berechnet.

Art des Gebäudes:	Lagergebäude, nicht unterkellert, Dachraum nicht ausbaubar
Baujahr:	nicht bekannt; entsprechend Bauausführung und Ausstattung DDR-Zeit, geschätzt Ende 1960er Jahre/Anfang 1970er Jahre, geschätzt 1970
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	nicht bekannt, vermutlich keine Modernisierung
Bauschäden und Baumängel (soweit augenscheinlich)	Der bauliche Zustand des Lagergebäudes ist dem äußeren Anschein nach schlecht. Es erfolgte keine Instandhaltung, das Gebäude ist dem Verfall überlassen worden. Es ist zu unterstellen, dass der Zustand im Inneren des Lagergebäudes vergleichbar mit dem schlechten äußeren Zustand ist. Der Ausstattungsstandard des Wertermittlungsobjektes ist vermutlich einfachst und nicht zeitgemäß. Die Instandhaltung des Lagergebäudes wurde völlig vernachlässigt. Infolge davon sind Schäden entstanden. Beispielfhaft werden folgende Schäden bzw. Mängel aufgeführt:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

- Schäden am Putz und an der Ausmauerung der Außenwände bzw. Rohbauzustand
- Tore erheblich beschädigt
- Fensterrahmen verwittert
- vermutlich Dacheindeckung schadhaft
- Dachentwässerung, Rinnen und Fallrohre erheblich beschädigt bzw. nicht mehr vorhanden
- Mauerwerk der Schornsteinköpfe verwittert
- Heizung vermutlich nicht funktionsfähig bzw. nicht mehr vorhanden
- vermutlich Schäden an der Elektroanlage bzw. nicht mehr vorhanden

Ob das Lagergebäude noch genutzt wird bzw. vermietet ist, ist nicht bekannt. Das Lagergebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietfähig. Es wird eingeschätzt, dass ein Investitionsaufwand für die Instandsetzung des Gebäudes mit dann einfachem zeitgemäßem Ausstattungsstandard über die nachhaltig erzielbare Nettomiete sich nicht amortisiert. Es wird deshalb keine Instandsetzung unterstellt. Das Lagergebäude wird mit einem symbolischen Zeitwert von 1,00 € in der Wertermittlung berücksichtigt.

wirtschaftliche
Wertminderung:

Das Satteldach und die Pultdächer des Lagergebäudes sind mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Diese Dacheindeckung hat üblicherweise Bestandsschutz. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen (in der Regel nur bei Bearbeitung solcher Asbestmaterialien) zu sein, nicht mehr eingesetzt werden. Deshalb werden Gebäude in denen Asbestmaterialien verbaut sind, üblicherweise mit einem Marktabschlag, *merkantiler Minderwert* genannt, versehen. Im Wertermittlungsfall wird kein Marktabschlag berücksichtigt, da das Lagergebäude mit einem symbolischen Zeitwert von 1,00 € in der Wertermittlung berücksichtigt wird.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht. Ohne Instandsetzung/Sanierung ist das Lagergebäude wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Wegen nicht erkennbarer zukünftiger Wirtschaftlichkeit wird die Instandsetzung/Sanierung nicht unterstellt.

4.3.2 Lkw-Reihengarage (Geb. 2)

Als Grenzbebauung des südlichen Nachbarflurstücks 367/172, einem Gehölz, ist eine Lkw-Reihengarage mit fünf Garagen/Stellplätzen errichtet. An der östlichen Stirnwand schließt sich in Flucht mit der Lkw-Reihengarage ein massives Gebäude an. Dieses Gebäude, ein Rohbau, sollte vermutlich zu einer weiteren Lkw-Garage ausgebaut werden. Der südöstliche Gebäudeteil überbaut das südliche Nachbarflurstück 367/172. Die Lkw-Reihengarage konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die Lkw-Reihengarage mit fünf Stellplätzen ist augenscheinlich eine Stahlbaukonstruktion mit massiven Bauteilen (Trennwand). Jeder Stellplatz ist mit einem fast dachhohen und breiten zweiflügligen Stahltor verschlossen. Zwischen Oberkante Tore und Dachhaut besteht ein breiter Luftspalt. Ob zwischen den fünf Stellplätzen Trennwände eingezogen sind, ist nicht bekannt. Das Dach ist ein einfaches Pultdach, wie es für solche Gebäude üblich ist.

Nachfolgend stichpunktartig die Beschreibung der Bauausführung des Gebäudes:

Außenwände:	vermutlich Stahlbaukonstruktion
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	vermutlich keine Decke eingezogen
Fenster:	nicht vorhanden
Türen/Tore:	fünf hohe, fast bis an das Pultdach reichende zweiflüglige Blechtore
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfache und nicht mehr zeitgemäße Anlage
Sanitärinstallation:	nicht vorhanden
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasserbereitung:	nicht vorhanden
Fußböden:	nicht bekannt, vermutlich Betonböden
Innenansichten:	nicht bekannt, vermutlich verputzt, oder rohes Mauerwerk
Deckenflächen:	nicht bekannt

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

besondere Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	massiver Anbau, Rohbau (kein Zeitwert)
Dachform:	flach geneigtes Pultdach, vermutlich Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Asbestzementwellplatten
Dachentwässerung:	nicht vorhanden
Schornstein:	nicht vorhanden

Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 160 m² und wurde auf der Grundlage der aus der Liegenschaftskarte abgegriffenen Bruttogrundfläche (ohne Rohbau) von rd. 180 m² (20 m x 9 m) mit Nutzflächenfaktor 0,90 berechnet.

Art des Gebäudes: Lkw-Reihengarage

Baujahr: nicht bekannt; entsprechend Bauausführung und Ausstattung DDR-Zeit, geschätzt Ende 1960er Jahre/Anfang 1970er Jahre, geschätzt 1970

Sanierung/
Modernisierung
(soweit bekannt): keine bekannt

Bauschäden und Baumängel (soweit augenscheinlich ersichtlich): Der bauliche Zustand der Lkw-Reihengarage ist dem äußeren Anschein nach schlecht. Modernisierungen bzw. Instandsetzungen erfolgten nicht. Es ist zu unterstellen, dass der Zustand im Inneren der Lkw-Reihengarage vergleichbar mit dem äußeren Zustand ist. Der Ausstattungsstandard des Wertermittlungsobjektes ist vermutlich einfach und nicht zeitgemäß. Die Instandhaltung der Lkw-Reihengarage wurde völlig vernachlässigt. Infolge davon sind Schäden entstanden. Beispielfhaft werden folgende Schäden bzw. Mängel aufgeführt:

- Tore erheblich beschädigt
- Schäden am Mauerwerk der Außenwände
- vermutlich Schäden an der Dacheindeckung
- keine Dachentwässerung vorhanden
- vermutlich Schäden an der Elektroanlage bzw. nicht mehr vorhanden

Ob die Lkw-Reihengarage noch genutzt wird bzw. vermietet ist, ist nicht bekannt. Die Lkw-Reihengarage ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietfähig. Es wird auch bei diesem Gebäude eingeschätzt, dass ein Investitionsaufwand für die Instandsetzung des Gebäudes mit dann einfachem zeitgemäßem Ausstattungsstandard über die nachhaltig erzielbare Nettomiete sich nicht amortisiert. Es wird deshalb keine Instandsetzung unterstellt. Die Lkw-Reihengarage wird mit einem symbolischen Zeitwert von 1,00 € in der Wertermittlung berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderung: Das Pultdach der Lkw-Reihengarage ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Diese Dacheindeckung hat üblicherweise Bestandsschutz. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen (in der Regel nur bei Bearbeitung solcher Asbestmaterialien) zu sein, nicht mehr eingesetzt werden. Deshalb werden Gebäude in denen Asbestmaterialien verbaut sind, üblicherweise mit einem Marktabschlag, *merkantiler Minderwert* genannt, versehen. Im Wertermittlungsfall wird kein Marktabschlag berücksichtigt, da die Lkw-Reihengarage mit einem symbolischen Zeitwert von 1,00 € in der Wertermittlung berücksichtigt wird.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht. Ohne Instandsetzung/Sanierung ist die Lkw-Reihengarage wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Wegen nicht erkennbarer zukünftiger Wirtschaftlichkeit wird die Instandsetzung/Sanierung nicht unterstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.3 Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3)

Nordwestlich des Lagergebäudes (Geb. 1), ca. 7 m vom Lagergebäude (Geb. 1) entfernt, befindet sich ein massives Gebäude. Aufgrund der Größe, der Bauart und einem vermutlichen Baujahr Ende der 1960er/Anfang 1970er Jahre handelt es sich um ein ehemaliges Lager-/Wirtschaftsgebäude. Seit ca. 2009, nach erfolgter Instandsetzung, wird das Gebäude als Vereins-/Funktionsgebäude mit Nutzung als Katzenauffangstation durch einen gemeinnützigen Verein betrieben.

Das in traditioneller massiver Bauweise errichtete Gebäude ist vermietet und konnte von innen besichtigt werden. Im Vereins-/Funktionsgebäude gibt es vier Räume, eine Futterküche, zwei Pflege-/Vermittlungsräume und eine Toilette.

Die Außenwände sind rau verputzt und geweißt. In der südlichen Außenwand sind zwei Eingangstüren eingebaut. Dort befindet sich eine großflächige Überdachung, die eingehaust ist. Zur Belichtung sind doppelt verglaste Holzverbundfenster eingesetzt. An der nördlichen Außenwand ist ein überdachtes Außengehege angebaut. Eingangsüberdachung und Gehege sind Holzkonstruktionen deren Pultdächer mit lichtdurchlässigen Wellplatten eingedeckt sind. Die überdachten Flächen sind befestigt.

Das Vereins-/Funktionsgebäude ist mit einem Pultdach versehen.

Nachfolgend stichpunktartig die Beschreibung der Bauausführung des Gebäudes:

Außenwände:	vermutlich Ziegel, Kalksandstein und/oder Gasbetonstein, außen Rauputz, innen Glattputz
Innenwände:	vermutlich Ziegel, Kalksandstein und/oder Gasbetonstein, beidseitig Glattputz
Geschossdecken:	Decke eingezogen, glatt gespachtelt und geweißt
Fenster:	doppelt verglaste Holzverbundfenster
Türen:	Eingangstüren zwei Holztüren; Innentüren einfache Holzwerkstofftüren
Elektroinstallation:	mittlerer Standard, Ausstattung nutzungsgerecht
Sanitärinstallation:	Waschbecken, Stand-WC, einfacher Standard
Heizung:	alte Elektronachtspeicheröfen (DDR-Geräte)
Warmwasserbereitung:	alter Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden:	Betonböden gestrichen
Innenansichten:	Glattputz geweißt, auch Fliesen verschiedene Formate und Dekore
Deckenflächen:	Dämmplatten gespachtelt und geweißt
besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	eingehauste Eingangsüberdachung und überdachtes Außengehege
Dachform:	flach geneigtes Pultdach, einfache Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Schalbretter mit Dachpappe gedeckt
Dachentwässerung:	Titanzink-Dachrinnen und -Fallrohre
Schornstein:	nicht vorhanden

Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 59 m² und wurde auf der Grundlage der aus der Liegenschaftskarte abgegriffenen Bruttogrundfläche (ohne Überdachungen) von rd. 74 m² (13,50 m x 5,50 m) mit Nutzflächenfaktor 0,80 berechnet. Die Nutzfläche unter der Eingangsüberdachung beträgt rd. 22 m² (7,50 m x 3,00 m) und im Außengehege rd. 16 m² (8,00 m x 2,00 m).

Art des Gebäudes: Das Vereins-/Funktionsgebäude ist nicht eindeutig einer Gebäudeart nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 zuzuordnen.
eingeschossiges Gebäude, Dachraum nicht nutzbar, nicht unterkellert

Baujahr: nicht bekannt; entsprechend Bauausführung DDR-Zeit, geschätzt Ende 1960er Jahre/Anfang 1970er Jahre, geschätzt 1970

Sanierung/
Modernisierung
(soweit bekannt): Die Mieter haben das Gebäude im schlechten baulichen Zustand übernommen. Nach der Übernahme im August 2009 setzten die Mieter das Gebäude sukzessive instand und bauten es um und aus, um es für ihre Zwecke nutzen zu können. Die verwandten und eingebauten Elemente/Bauteile waren gebraucht bzw. gespendete Restbestände.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bauschäden und Baumängel (soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand des Vereins-/Funktionsgebäudes ist befriedigend bis gut. Größere Schäden und/oder erheblicher Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Ein Wertabschlag wegen Schäden und/oder Instandhaltungsstau ist nicht anzusetzen.
wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt befriedigend bis gut. Größere Schäden und/oder nennenswerter Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht bekannt.

4.3.4 Gerätehaus (Geb. 4)

Ca. 12 m westlich des Lagergebäudes (Geb. 1) befindet sich ein kleineres Gerätehaus. Das in traditioneller massiver Bauweise errichtete Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Gebäude wird gemäß Auskunft des Vertreters der Mieter als Krankenstation für Katzen genutzt.

Die Außenwände sind rau verputzt und geweißt. In der südlichen Außenwand ist eine Eingangstür eingebaut. In der nördlichen Rückwand sind zwei doppelt verglaste Holzfenster eingesetzt. Die Eingangstür verfügt über einen größeren Lichtausschnitt.

Das Gerätehaus ist mit einem Pultdach versehen.

Nachfolgend stichpunktartig die Beschreibung der Bauausführung des Gebäudes:

Außenwände:	vermutlich Ziegel, Kalksandstein und/oder Gasbetonstein, außen Rauputz, innen vermutlich Glattputz
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich keine Innenwände
Geschossdecken:	vermutlich Decke eingezogen
Fenster:	doppelt verglaste Holzfenster
Türen:	Kunststofftür mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfache Anlage
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich Elektronachtspeicherofen
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt, vermutlich Betonboden mit Belag
Innenansichten:	nicht bekannt, vermutlich verputzt und Anstrich
Deckenflächen:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	keine
Dachform:	flach geneigtes Pultdach, vermutlich Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	vermutlich Schalbretter mit Dachpappe gedeckt
Dachentwässerung:	Titanzink-Dachrinne und -Fallrohr
Schornstein:	nicht vorhanden

Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 18 m² und wurde auf der Grundlage der aus der Liegenschaftskarte abgegriffenen Bruttogrundfläche (ohne Überdachungen) von rd. 20 m² (4,50 m x 4,50 m) mit Nutzflächenfaktor 0,90 berechnet.

Art des Gebäudes:	Gerätehaus
Baujahr:	nicht bekannt; entsprechend Bauausführung DDR-Zeit, geschätzt Ende 1960er Jahre/Anfang 1970er Jahre, geschätzt 1970
Sanierung/Modernisierung (soweit bekannt):	Die Mieter haben das Gebäude als Rohbau und im desolaten Zustand übernommen. Nach der Übernahme im August 2009 setzten die Mieter das Gebäude sukzessive instand und bauten es aus, um es nutzen zu können. Die verwandten und eingebauten Elemente/Bauteile waren gebraucht bzw. gespendete Restbestände.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bauschäden und Baumängel (soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand des Gerätehauses ist dem äußeren Anschein nach befriedigend bis gut. Es wird unterstellt, dass der Zustand im Inneren vergleichbar mit dem äußeren Zustand ist. Größere Schäden und nennenswerter Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Ein Wertabschlag für Schäden, Instandhaltungsstau ist nicht anzusetzen.
wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach befriedigend bis gut. Größere Schäden und/oder nennenswerter Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht bekannt.

4.3.5 Außenanlagen

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück bzw. dem Grundbesitz festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Freiflächenbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 365/172 und weist eine regelmäßige, trapezförmige Gestalt auf (vgl. Anlage 2). Das Grundstück grenzt im Norden an die Karower Straße, die Kreisstraße 1203 und im Osten an den Fiener Hauptvorfluter, ein größeres Fließgewässer.

Auf dem Grundstück lagern Bauschutt und Betonbruch sowie gemischte Abfälle. Wozu diese Materialien genutzt werden sollten, ist nicht bekannt. Eine Nutzung wäre zum Beispiel die Aufbereitung/das Recycling zu Granulat und/oder Mineralstoffgemisch für den Unterbau von Straßen- und Wegebefestigungen etc..

- Versorgungsanlagen Strom und Wasser vom Hausanschluss (Gebäude 3) bis an das öffentliche Netz, kein Telefon- und Kabelanschluss
- Auf dem Grundstück, unmittelbar östlich an das Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) angrenzend, befindet sich eine Abwassersammelgrube, die mit einer Stahlbetonplatte abgedeckt ist.
- Zuwegung auf dem Grundstück von der Karower Straße, parallel zur westlichen Grundstücksgrenze, Verkehrsfläche zum südlichen bebauten Grundstücksbereich sowie Fläche zwischen Lagergebäude (Geb. 1) und Lkw-Reihengarage (Geb. 2) mit Betonplatten (Ortbeton) befestigt, Zuwegung zum Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) mit Betonsteinpflaster befestigt
- Freiflächen insbesondere nordöstlicher Grundstücksbereich Bauschutt und Betonbruch etc. auf Halden gelagert, tlw. Wildwuchs (Sträucher und Gehölz)
- mehrere verschlammte bzw. verlandete und mit Schilf bewachsene ehemalige Absetz-/Klärbecken mit Betonboden, dort sind auch Bauschutt, gemischte Abfälle und Müll gelagert
- Einfriedungen; überwiegend Maschendrahtzaun, straßenseitig altes zweiflügliges Metalltor mit Maschendraht bespannt, östliche Grundstücksgrenze Ufer des Fiener Hauptvorfluters
Hinweis: Der Maschendrahtzaun ist nicht auf der nördlichen, straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet, sondern rückversetzt auf dem Grundstück. Mit der Einfriedung längs der östlichen Grundstücksgrenze verhält es sich ähnlich. Gemäß Darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte wird das Grundstück im Osten durch den Lauf des Fließgewässers Fiener Hauptvorfluter begrenzt. Tatsächlich ist der Maschendrahtzaun rückversetzt auf dem Grundstück errichtet. Parallel zum Ufer des Fließgewässers ist ein unbefestigter Weg angelegt, der von der Karower Straße, der Kreisstraße, öffentlich zugänglich ist.

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind ungepflegt. Die Rasenfläche im Bereich des Vereins-/Funktionsgebäudes (Geb. 3) und des Gerätehauses (Geb. 4) ist gemäht. Die Zufahrtsbefestigungen bzw. inneren Verkehrsflächen weisen Schäden auf. Es hat sich auf den Freiflächen überwiegend Wildwuchs ausgebreitet, der sich in einigen Bereichen des Grundstücks zu einem Gehölz entwickelt hat.

Der Zeitwert der Außenanlagen ist gering.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Auf dem Grundstück sind Abfälle verklappt worden. Neben Bauschutt, Betonbruch und anderen Bauabfällen sind auch gemischter Abfall, Müll und Unrat auf Teilflächen des Grundstücks gelagert. Der Umfang der Ablagerungen ist auf den „ersten Blick“ nur eingeschränkt sichtbar. Die Höhe erforderlicher Kosten für eine fiktive Beräumung ist im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nur grob abschätzbar, da keine detaillierte Kostenkalkulation vorgenommen werden kann. Die Abschlagshöhe ist nicht ausschließlich unter Kostengesichtspunkten, sondern unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz zu dimensionieren, da ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Beräumungskosten in sein Kaufpreisangebot einpreisen würde. Für die Beräumung und Entsorgung der Abfälle, des Mülls, des Unrats und des Bauschutts wird aufgrund von Erfahrungswerten ein pauschaler Wertabschlag von rd. 30.000,00 € angesetzt, der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt wird. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Genthin, Blatt 4910, aus einem Grundstück, dem Flurstück 365/172. Mit einer Flächengröße von ca. 16.155 m² ist das Wertermittlungsgrundstück für ein ehemaliges Gewerbegrundstück relativ groß, aber nicht übergroß.
Das Wertermittlungsgrundstück bildete mit dem westlich gelegenen bzw. angrenzenden Grundstück ein sehr großes Gewerbegrundstück. Dort befand sich die Abwasserkläranlage der Stadt Genthin. Auf dem südlichen Teil des Wertermittlungsgrundstücks sind die unter den Punkten 4.3.1 bis 4.3.4 beschriebenen Gebäude errichtet. Auf dem nordöstlichen Teil des Wertermittlungsgrundstücks sind mehrere verschlammte und verlandete Becken zu erkennen, die vermutlich Absetz-/Klärbecken waren. Auf dem nordöstlichen Teil des Wertermittlungsgrundstücks sind Bauschutt und Betonbruch auf Halden gelagert. Auch in den ehemaligen Absetz-/Klärbecken sind Abfälle und Müll etc. gelagert.
Es wird dem Gutachten unterstellt, dass das Wertermittlungsgrundstück zukünftig außeragrarisches und außerforstwirtschaftlich genutzt wird, weil das Wertermittlungsgrundstück im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Genthin als bebaute landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt ist und weil sich mehrere einfache ehemals gewerblich genutzte Gebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden.
2. Bebaute Gewerbegrundstücke, hier mit einem einfachen Lagergebäude, mit einer Lkw-Reihengarage, mit einem Vereins-/Funktionsgebäude und mit einem Gerätehaus bebaut, sind klassische Ertragswertobjekte, die üblicherweise unter Renditegesichtspunkten erworben werden bzw. der Grundstückseigentümer führt selbst einen Gewerbebetrieb auf dem Grundstück.
Für Ertragswertobjekte ist als Hauptwertermittlungsverfahren das Ertragswertverfahren anzuwenden. Der ermittelte Ertragswert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch einen Marktanpassungsfaktor an den Marktwert für vergleichbar bebaute und genutzte Grundstücke in der Region anzupassen.
Da sich die Gebäude bis auf das Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) und das Gerätehaus (Geb. 4) in einem schlechten baulichen Zustand befinden, der eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude quasi ausschließt, wäre zu prüfen, ob eine Instandsetzung/Sanierung rentierlich ist. Es wird eingeschätzt, dass eine Instandsetzung des Lagergebäudes (Geb. 1) und der Lkw-Reihengarage (Geb. 2) nicht rentierlich sind. Die beiden Gebäude werden mit einem symbolischen Zeitwert von jeweils 1,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werterhöhend berücksichtigt. Das Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) und das Gerätehaus (Geb. 4) sowie die angrenzenden Flächen sind von einem örtlichen gemeinnützigen Verein, Tierschutzverein, angemietet. Der monatliche Mietzins beträgt 80,00 €. Die anfallenden Nebenkosten trägt auch der Mieter. Die Nettomiete fließt nicht in die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks ein, da der Mietvertrag jeweils auflösbar ist.
In den angemieteten Gebäuden werden herrenlose und streunende sowie kranke Katzen betreut und gepflegt. Die beiden Gebäude mit angrenzender Grundstücksfläche wurden vom Tierschutzverein ca. 2009 im abbruchreifen Zustand angemietet. Der Tierschutzverein hat die beiden Gebäude auf eigene Kosten instandgesetzt. Auch die Erschließung der Gebäude, Verlegung der Leitung und

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

des Kabels (Wasser und Strom) hat der Tierschutzverein ausgeführt und finanziert, ebenso die Instandsetzung der Abwassersammelgrube neben dem Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3).

Das Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) ist mit einem einfachen Lagergebäude vergleichbar und das Gerätehaus (Geb. 4) mit einem Gartenhaus.

Die Grundstücksmerkmale, zwei ehemals gewerblich genutzte Gebäude in schlechtem baulichen Zustand und ein Vereins-/Funktionsgebäude sowie Gerätehaus im befriedigenden baulichen Zustand sind kein typisches Ertragswertobjekt. Es wird deshalb der Sachwert des Wertermittlungsgrundstücks ermittelt.

3. Im Gutachten wurde bereits darauf hingewiesen, dass der südöstliche Teil der Lkw-Garage (Geb. 3) das südliche Nachbarflurstück 367/172 überbaut (vgl. Anlage 2). Dieser Gebäudeteil besteht aus der Lkw-Reihengarage und einem Anbau, Rohbau. Der Rohbau besitzt keinen Zeitwert. Die überbaute Fläche beträgt ohne den Rohbau rd. 22 m² ((11 m x 4 m) : 2) und mit Rohbau rd. 45 m² ((15 m x 6 m) : 2).

Ein von der Regelung des § 192 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfasster Überbau liegt begrifflich vor, wenn ein Gebäude bei seiner Errichtung zum Teil auf einem fremden Grundstück gebaut wird. Es muss sich also um ein Gebäude handeln, welches auf zwei Grundstücken steht. Überbau liegt dann vor, wenn ein Gebäude die Grundstücksgrenze im Luftraum, auf dem Erdboden oder unter der Erdoberfläche überschreitet. Gesetzestechnisch spricht man von einem sogenannten Stammgrundstück, Grundstück, von dem aus auf das Nachbargrundstück überbaut wird, und vom Grundstück des Überbaus. Im Bewertungsfall ist das Stammgrundstück das Wertermittlungsgrundstück, Flurstück 365/172.

Im Bewertungsfall besteht durch den Überbau für das Wertermittlungsgrundstück der Vorteil in:

Der Nutzung eines Teils des Nachbargrundstücks durch das überbauende Gebäude, Lkw-Reihengarage.

Im Wertermittlungsfall besteht durch den Überbau für das Wertermittlungsgrundstück der Nachteil in:

Der Verpflichtung zur Zahlung einer Überbaurente wegen des Überbaus durch die Lkw-Reihengarage.

Ob im Wertermittlungsfall von einem sogenannten entschuldbaren Überbau ausgegangen werden kann, ist nicht bekannt. Es ist zu vermuten, dass sich das Wertermittlungsgrundstück und die west- und südlich angrenzenden Nachbargrundstücke in einer Hand befanden und eine wirtschaftliche Einheit, ein Gewerbegrundstück bildeten, wurde bei der Errichtung von Gebäuden keine Rücksicht auf Flurstücks- bzw. Grundstücksgrenzen genommen. Dies war insbesondere zu DDR-Zeit der Fall. Es ist zu unterstellen, dass die Lkw-Reihengarage zu DDR-Zeit errichtet wurde.

Der Wert des Überbaus, Nutzung des Bodens des Nachbargrundstücks und Verpflichtung auf Zahlung einer Überbaurente, wird für das Wertermittlungsgrundstück vernachlässigbar gering sein, da die überbaute Fläche relativ klein ist und der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus gering war. Für die Höhe der Überbaurente kommt es auf die Grundstücksverhältnisse, den Bodenwert, zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus an. Die Überbaurente orientiert sich am Bodenwert, der überbauten Grundstücksfläche und der Bodenwertverzinsung. Da der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus, unterstellt ca. 1970, relativ gering war und die überbaute Fläche relativ klein ist, ist der Nutzungsvorteil für das Wertermittlungsgrundstück vernachlässigbar gering und die zu zahlende Überbaurente ebenfalls vernachlässigbar gering.

Um den Wert des Überbaus bestimmen zu können, ist u.a. der Barwert der Überbaurente zu bilden. Einen erheblichen Einfluss auf den Barwert der Überbaurente hat die Restnutzungsdauer des überbauenden Gebäudes.

Der bauliche Zustand des überbauenden Gebäudes ist schlecht. Das Gebäude ist ein Gewerbegebäude, eine Lkw-Reihengarage. Die Gesamtnutzungsdauer solcher Gebäude beträgt entsprechend Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) rd. 40 Jahre. Theoretisch ist das Gebäude wegen seines Alters von ca. 55 Jahren (Wertermittlungsstichtag/-jahr 2025 minus geschätztes Baujahr 1970) bereits untergegangen bzw. abgeschrieben. Die Instandsetzung der Lkw-Reihengarage wird aufgrund des schlechten Zustands und fehlender wirtschaftlicher Verwendbarkeit nach Instandsetzung nicht unterstellt und somit der Untergang der Lkw-Reihengarage. Der Überbau ist dann nicht mehr wertrelevant.

4. Gemäß Auskunft des Fachbereichs Umwelt des Landkreises Jerichower Land befindet sich auf dem Wertermittlungsgrundstück eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Es handelt sich um den ehemaligen Abfluss der Kläranlage der Stadt Genthin,

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

die sich auf dem westlichen Nachbarflurstück 366/172 befand (vgl. Anlage 4). Die Kläranlage ist seit dem Jahr 1991 stillgelegt. In der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt wird darauf hingewiesen, dass spätestens bei Beantragung von Bauvorhaben oder bei der Durchführung von Abriss-, Umbau- oder Tiefbauarbeiten Untersuchungen notwendig sind, um Gefahren für Mensch, Tier und Umwelt auszuschließen. Gutachten oder andere Untersuchungsergebnisse bezüglich Altlastenverdacht sind bisher nicht vorhanden.

Auf dem Wertermittlungsgrundstück wurden vom Grundstückseigentümer Flächen, vermutlich gegen Entgelt bereitgestellt, auf denen Abfälle und Müll, Bauschutt verklappt wurden. Bei diesen Materialien können beigemischte umweltschädliche Substanzen nicht ausgeschlossen werden.

Fazit:

Wertmindernd können sich u.a. Altlasten, ober- oder unterirdisch gelagerter Schutt, Unrat, Immissionen, Verschimmelungen, Defizite in der Statik, Schwermetall- und Altölbelastung sowie Kriegs- und Militärübungsplatzbelastungen, wie z.B. Bombenabwürfe und Munitionsreste im Erdreich u.v.m., auswirken.

Ein ausgewogenes und sachliches Verständnis von schädlichen Bodenverunreinigungen und Altlasten und ihrer Auswirkungen für Grundstücke setzt ein Maß an Kenntnissen der Geowissenschaften, Chemie und Toxikologie voraus, dass in der Regel nur bei den Experten dieser Fachgebiete gegeben ist. Als Verkehrswertgutachter kann ich die notwendigen Untersuchungen nicht durchführen. Hierzu wäre demnach die Einschaltung eines Spezialisten erforderlich, um den Altlastenverdacht auszuschließen oder zu bestätigen und dann ggf. die Sanierungskosten zu beziffern.

Die Vornahme eines reinen spekulativen Risikoabschlags, ohne dass dem ernstzunehmende Verdachtsmomente zugrunde liegen, widerspricht dem Grundsatz der Verkehrswertermittlung, das Vorhandensein oder die Abwesenheit wertbeeinflussender Eigenschaften des Grundstücks zuverlässig zu ermitteln. Allerdings ist es eine Teilaufgabe bei der Bewertung solcher Grundstücke die marktgerechte Bemessung des merkantilen Minderwerts ¹, also der Minderung des Wertes auf Grund von Vorbehalten der Marktteilnehmer gegenüber aktuell oder ehemals von Altlasten oder schädlichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen betroffenen Grundstücken. Der merkantile Minderwert ist dasjenige Incentive ², das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr angeboten werden muss, damit das Grundstück den Marktwiderstand gerade überwindet, wenn Schadensbeseitigungskosten und Kostenrisiken, Ersatzmaßnahmen, Minderungen der Nutzbarkeit usw. bereits berücksichtigt sind. Er ist damit ein monetäres Maß für den Marktwiderstand, den das Grundstück erfährt.

Der angesetzte Wertabschlag für den auf dem Grundstück verklappten bzw. gelagerten gemischten Abfall, Müll und Unrat auf Teilflächen des Grundstücks ist von dieser Einschätzung nicht betroffen. Der merkantile Minderwert ist somit erst nach Vorliegen eines Altlastengutachtens und der Bezifferung u.a. der Schadensbeseitigungskosten anzubringen. Im vorliegenden Fall liegen keine konkreten Kostenfaktoren vor, welche in Abzug gebracht werden können, so dass auch kein merkantiler Minderwert beigemessen wird.

Aufgrund des Vorgenannten empfehle ich zur Klärung der Altlastenverdachtsmomente (Vornutzung und Leerstand) eine Untersuchung des Bewertungsgrundstücks durch einen Altlastengutachter, um festzustellen, ob sich einerseits der Verdacht bestätigt oder nicht, ob Kontaminierungen durch die früheren Nutzungen entstanden sind und andererseits wenn ja, welche Konsequenzen und Kosten in diesem Zusammenhang zu erwarten sind. Diese Kosten zuzüglich eines eventuellen merkantilen Minderwerts wären vom Ergebnis des hier unbelasteten Verkehrswertes (= belasteter Verkehrswert) abzusetzen.

¹ Ehemals belasteten, jedoch sanierten Grundstücken und Gebäuden haftet häufig noch ein Makel an, der im realen Marktgeschehen dazu führen kann, dass die Immobilie trotz erfolgreicher Sanierung nur zu einem Preis unterhalb des objektiven Wertes verkauft werden kann. Dieses Phänomen ist auf ein „negatives Bauchgefühl“ des Käufers zurückzuführen, der ein saniertes Grundstück nur kauft, wenn er es billiger erwerben kann als ein gleichwertiges, aber von Anfang an unbelastetes Grundstück. Im Schadensrecht wurde für diesen Effekt, der in Einzelfällen als Wertabschlag zu berücksichtigen ist, der Begriff „merkantiler Minderwert“ geprägt, der sich auch in der marktorientierten Wertermittlung von Immobilien eingebürgert hat. Die Anwendung entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH). Der merkantile Minderwert wird üblicherweise als Prozent-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

satz des Verkehrswerts ausgewiesen. Er orientiert sich üblicherweise am Umfang des Eingriffs in der Relation des Objektwertes zu den aufzuwendenden oder aufgewendeten Sanierungskosten und insbesondere an den Marktgegebenheiten. Beeinflusst wird er ferner entscheidend von Faktoren wie Marktinteresse, Art der Folgenutzung, Verfügbarkeit vergleichbarer Flächen „ohne Vorgeschichte“. Allgemein anerkannte Regeln für den merkantilen Minderwert gibt es bisher nicht.

Der merkantile Minderwert darf nicht mit Mängeln verwechselt werden, die eine sachliche Rechtfertigung haben, wie bekannte oder nach § 3 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu vermutende Schadstoffbelastungen sowie mit Abzügen, die sicherheitshalber vorgenommen werden, um Risiken der Monetarisierung von Schadstoffbelastungen abzudecken. Sachlich gerechtfertigte Mängel sind „tatsächliche Eigenschaften“ im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und fallen nicht unter den Begriff „merkantiler Minderwert“.

² Lat. „incentivus“: anregend, reizend. Ein Incentive ist also ein Anreiz. In der Immobilienwirtschaft vom Verkäufer oder Vermieter häufig eingesetztes Mittel, um bei einem Angebotsüberhang einen Kauf- oder Mietanreiz für das Objekt zu bieten.

5. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einem Lagergebäude (Geb. 1), einer Lkw-Reihengarage (Geb. 2), einem Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) und einem Gerätegebäude (Geb. 4), bebaute Grundstück, Gemarkung Genthin, Flur 3, Flurstück 365/172, mit einer Fläche von 16.155 m², gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Genthin, Blatt 4910, in 39307 Genthin, Karower Straße 75, Außenbereich.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte, ehemalige gewerblich genutzte Gebäude in schlechtem baulichem Zustand und Vereins-/Funktionsgebäude sowie Gerätehaus, vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil nachhaltig erzielbare Erträge, bis auf das Vereins-/Funktionsgebäude, nicht erzielbar sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Überwiegend ist das Wertermittlungsgrundstück unbebaut. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich der Verkehrs-/der Marktwert derartiger Objekte, unbebaute Grundstücke bzw. Teilflächen, am Bodenwert.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV und § 40 ImmoWertV 2021).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte bzw. durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelte durchschnittliche Kaufpreise zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV und § 40 ImmoWertV 2021).

4.5.2 Bodenwertermittlung

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Bodenrichtwertauskunft Magdeburg, hinterfragt wurden.

Für die Lage des Grundstücks im Außenbereich ist kein Bodenrichtwert für baureifes Land im Außenbereich ausgewiesen. Es ist ein Bodenrichtwert für baureifes Land für ein großes Gewerbegrundstück unweit südlich des Grundstücks im Außenbereich ausgewiesen.

Die Bodenrichtwertzone unweit südlich des Grundstücks ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu den Stichtagen 01.01.2025 und 01.01.2026 wie folgt definiert:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

9 B

GE

Bodenrichtwert

9 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land im Außenbereich

Art der Nutzung

GE Gewerbegebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden

Bauweise (z.B. offene Bauweise)
keine Angaben

Maß der baulichen Nutzung (z.B. Anzahl der Vollgeschosse)
keine Angaben

Angaben zum Grundstück (z.B. durchschnittliche Grundstücksfläche)
keine Angaben

Auf Besonderheiten des Grundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Zur Information: Die Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Ackerland, Grünland und Wald ist für die Lage des Grundstücks wie folgt ausgewiesen:

Ackerland

1,35 LF A

A 45 f 30.000 RPD 4

Bodenrichtwert

1,35 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

A Acker

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obst-/Gemüseanbaufläche)
keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

A 45 Ackerzahl

Angaben zum Grundstück

f 30.000 durchschnittliche Grundstücksfläche in m²

RPD 4 Restpachtdauer in Jahren

Grünland

0,90 LF G

GR 40

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

0,90 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

G Grünland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obstanbaufläche)

keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

GR 40 Grünlandzahl

Angaben zum Grundstück (z.B. Grundstücksfläche, Restpachtdauer)

keine Angabe

Hinweis: Für Grünland sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Angaben zum Grundstück (Richtwertgrundstück und Restpachtdauer) gemacht worden.

forstlicher Bodenwert

0,24 LF

F

Bodenrichtwert

0,24 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Holzbestand)

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

F forstwirtschaftliche Fläche

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Schonung, Weihnachtsbaumplantage)

keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

keine Angabe

Angaben zum Grundstück (z.B. Grundstücksfläche und Restpachtdauer)

keine Angaben

Hinweis: Für forstwirtschaftliche Flächen sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Angaben zum Grundstück (Richtwertgrundstück und Restpachtdauer) gemacht worden.

Grundstückspezifischer Bodenwert

Das Grundstück liegt unweit nördlich der Bodenrichtwertzone baureifes Land im Außenbereich und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand:

B baureifes Land im Außenbereich, besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der baulichen Nutzung

SO quasi Sondergebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I ein Vollgeschoss

Angaben zum Grundstück

t190 Grundstückstiefe in Metern

f16.155 Grundstücksfläche in Quadratmeter

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Grundstück liegt im Außenbereich von Genthin, unweit nördlich der Bodenrichtwertzone für baureifes Land im Außenbereich, Gewerbegebiet mit Bodenrichtwert 9,00 €/m².

Das Grundstück ist erschlossen. Es ist von der Karower Straße, der Kreisstraße 1203, direkt befahrbar. Das Grundstück ist mit Versorgungsleitungen/-kabel, Trinkwasserleitung und Elektroleitung, erschlossen. Es ist eine Abwassersammelgrube auf dem Grundstück vorhanden. Die Grundstücksentwicklungsstufe liegt deshalb oberhalb von Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Eine kleine Teilfläche im Südwesten des Grundstücks ist bebaut. Eine zukünftige weitere Bebauung der bisher unbebauten Teilfläche ist nach Bauplanungsrecht, § 35 Baugesetzbuch (BauGB), mittelfristig kaum möglich. Dieser Grundstücksbereich kann als besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft klassifiziert werden. Die quasi unbebaute Teilfläche, dort sind u.a. ehemalige Klärbecken der stillgelegten Kläranlage (Nachbarflurstück 366/172) vorhanden, weist die Grundstücksqualität besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft auf. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegen häufig sehr nah an einer Bebauung. Die Preisbildung von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft wird nicht nur von der agrarischen und forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit, sondern zusätzlich von der auf ihrer Lage und Beschaffenheit beruhenden Eignung zur außeragraren Nutzung bestimmt. Die außeragrare Nutzung bezieht sich insbesondere auf nicht bauliche Nutzungsmöglichkeiten wie Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze, Zeltplätze oder Kleingärten. Dies trifft auch für Flächen zu, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen noch nicht konkret abzuleiten ist, die aber nach der allgemeinen Verkehrsauffassung gleichwohl auf längere Sicht wegen ihrer Lage im Ausstrahlungsbereich bestehender Bebauung und ihrer Beschaffenheit für eine städtebauliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen. Hier spricht man von der *Erwartung der Bau-erwartung*. Im Bewertungsfall ist eine kleine Teilfläche des Grundstücks bereits bebaut.

Der Bodenwert des Grundstücks ist mittels der deduktiven Bodenwertermittlung, abzuleiten. Als Basisbodenwert kann der Bodenwert bzw. Bodenrichtwert für baureifes Land (erschließungsbeitrags-/ kosten-erstattungsbeitragsfrei) oder der Bodenrichtwert für Land-/Forstwirtschaftsflächen angesetzt werden.

Beim Ansatz Boden-/Bodenrichtwert baureifes Land sind vom Bodenwert Wertanteile für Erschließungs- und Naturschutzbeiträge, für die Bodenordnung u.a., für Risiken, dass die Erschließung nicht gesichert wird, Bauleitpläne nicht rechtskräftig werden, sowie Zinsverluste bis zum Zeitpunkt der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen (Wartezeiten), in Abzug zu bringen. Im Bewertungsfall sind keine Risiken für die Erschließung, Grundstück bereits erschlossen, zu berücksichtigen. Der Bodenwert von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegt bei 20 – 30 % des Wertes von baureifem Land.

Beim Ansatz Boden-/Bodenrichtwert für Land-/Forstwirtschaftsflächen ist der Bodenwert mittels Zuschläge für eine mögliche außeragrare Nutzung zu erhöhen. Der Bodenwert von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegt beim 2- bis 4-fachen des reinen Agrarlandwertes bzw. 4- bis 8-fachen des reinen forstlichen Bodenwertes.

Es wird bei dem relativ niedrigen Bodenwertniveau, Bodenrichtwert für baureifes Land Gewerbegebiet 9,00 €/m², rd. 25 % des Wertes vom Bodenrichtwert für baureifes Land als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert baureifes Land im Außenbereich	9,00 €/m ²
Wertabschlag rd. 75 %	- 6,75 €/m ²

Bodenwert besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	2,25 €/m ²

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenwert

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwertes bzw. des aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwertes ist nicht erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land im Außenbereich Gewerbegebiet seit der Erstausweisung, Stichtag 01.01.2022, konstant geblieben ist. Ein signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes, aber auch ein Verfall des Bodenrichtwertes ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, keine zusätzliche Marktanpassung bzw. konjunkturelle Anpassung des aus dem Bodenrichtwert für baureifes Land im Außenbereich abgeleiteten Bodenwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **06. November 2025** wie folgt geschätzt:

Grundstück, Flurstück 365/172	ca. 16.155 m ²	
besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	ca. 16.155 m ² x 2,25 €/m ² =	36.348,75 €
Grundstücksfläche	ca. 16.155 m ²	Bodenwert 36.348,75 €
		rd. 36.349,00 €

Anm.: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht berücksichtigt.

Der ermittelte Bodenwert von **rd. 36.349,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) bzw. § 40 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit) Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) bzw. § 39 ImmoWertV 2021 führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und § 36 ImmoWertV 2021, in der Literatur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**BAUNEBENKOSTEN**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bereits enthalten und sind deshalb nicht zusätzlich zum Ansatz zu bringen.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV 2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 27).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bereits **erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen** erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes). Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 27) entnommen werden.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV 2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 27).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Alterswertminderung wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

b) Wegen Baumängel und Bauschäden

Sind in der Gebäudebeschreibung Wertminderungen wegen Bauschäden und -mängel und/oder Instandhaltungsstau angesetzt worden, so geschieht das, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht in der Regel dann nicht den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Das Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) befindet sich in einem befriedigenden baulichen Zustand. Dem äußeren Anschein nach befindet sich auch das Gerätehaus (Geb. 4) in einem befriedigenden baulichen Zustand.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der bauliche Zustand des Lagegebäudes (Geb. 1) und der Lkw-Reihengarage (Geb. 2) sind schlecht und besitzen nur einen symbolischen Zeitwert, angesetzt jeweils 1,00 €. Wertminderungen wegen Schäden, Mängel und Instandhaltungsstau sind bezüglich der Gebäude 3 und 4 nicht zu berücksichtigen.

SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) sowie §§ 21 und 39 ImmoWertV 2021. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, nachträglich errichtete besondere Bau-/Gebäudeteile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen sowie selbstständig nutzbare Grundstücksbereiche etc.) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung der Gebäudewerte

1. Vereins-/Funktionsgebäude (differenzierte Sachwertermittlung)

* Bruttogrundfläche (BGF) rd. 74,00 m²
(ca. 13,50 m x ca. 5,50 m)

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Gebäude-darstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschafts-karte berechnet. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

* Normalherstellungskosten (NHK), „Kostenkennwert“
im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten, BNK)

* Nutzungsgruppe 16
Gebäudeart Lagergebäude
Gebäudetyp 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung
Es wird diese Gebäudeart und dieser Gebäudetyp berücksichtigt,
da das ursprüngliche Gebäude solch einem Gebäude entsprach.

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp 16.1
bei gewogener Standardstufe 3 mit Zuschlag 350,00 €/m²

Hinweis: Es wird o.g. Gebäudeart und -typ als Grundlage der Sachwertermittlung herangezogen, da das Gebäude annähernd mit solchen Gebäuden vergleichbar ist.

Die Normalherstellungskosten betragen nach Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung für den Gebäudetyp 16.1:

16. Lagergebäude¹

		Standardstufen		
		3	4	5
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	350	490	640
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung ²	550	690	880
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung ²	890	1095	1340

¹ Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16 % und Umsatzsteuer

Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten (NHK) und der Standardstufe ist in vorge-nannter Tabelle rot markiert.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

	3
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	Anstrich
Fußböden	Beton
Sanitäreinrichtungen	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen sind in der Zuordnung der Standardstufe berücksichtigt. Weitere Modernisierungen sind nicht unterstellt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Kostenkennwert

Es wird der Kostenkennwert, die Normalherstellungskosten, für die Standardstufe 3 angesetzt. Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts weicht vom Ausstattungsstandard des Gebäudetyps 16.1 ab. Dieser Umstand wird mit einem Zuschlag von rd. 15,00 % zu den Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Normalherstellungskosten	350,00 €/m²/BGF	
Zuschlag rd. 15,00 %	+ 52,50 €/m²/BGF	
angepasste Normalherstellungskosten	402,50 €/m²/BGF	rd. 400,00 €/m²/BGF

Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das Bewertungsobjekt weist die Standardstufe 3 auf.

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer

Das Bewertungsobjekt, ein Vereins-/Funktionsgebäude, ist eingeschränkt vergleichbar mit Betriebsstätten und Lagergebäuden. Solch ein Gebäudetyp ist in der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 nicht aufgeführt. Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ist aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen, Gebäude, abzuleiten. Annähernd vergleichbar sind Betriebsstätten und Lagergebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren. Es wird für das Bewertungsobjekt eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Das Bewertungsobjekt wurde geschätzt 1970 errichtet. Die Mieter haben das Gebäude 2009 in ruinösen Zustand, quasi Rohbauzustand übernommen, in Eigenleistung mit gespendeten Baumaterialien und Bauelementen sowie gespendeten Baumaterialrestbeständen von anderen Baustellen, instandgesetzt. Die Baumaßnahme war quasi eine Modernisierung. Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde, ist in der ImmoWertV 2021, Anlage 2, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit z.T. wieder verbraucht. Die modernisierten Bauelemente genügen jedoch überwiegend noch einfachen zeitgemäßen Ansprüchen. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen sind nach der „Methode-Abele-Esslingen“ die maximalen Tabellenpunkte, unter Berücksichtigung der maximalen wirtschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente bzw. Gebäudeteile zu reduzieren. **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.**

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats./unterst.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,00
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,00
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4	1,00
Modernisierung von Bädern/WC's	2	1,00
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,50
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl		7,00
Modernisierungsgrad: mittlerer Modernisierungsgrad		

¹⁾ Diese Anforderung ist teilweise bauhistorisch gegeben.

Bei einer Gebäudegesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, einem Gebäudealter von ca. 55 Jahren (geschätztes Baujahr 1970, Wertermittlungstichtag/-jahr 2025) und mittlerer Modernisierungsgrad, unter Berücksichtigung der vergangenen Zeit seit dem Beginn der Modernisierungsmaßnahmen bei 7,00 Modernisierungspunkten ist in der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von rd. 16 Jahren angegeben. Unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen in Eigenleistung mit gespendeten Baumaterialien wird die Restnutzungsdauer begrenzt. Bezüglich dieser besonderen Gebäudemerkmale wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahren als sachgerecht eingeschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bestimmung des fiktiven Baujahres

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer lässt sich das fiktive Baujahr des Gebäudes errechnen.

Stichtag/Monat November 2025	2025	Stichtag/Jahr	2025
Baujahr, geschätzt	- 1970	Restnutzungsdauer	+ 15 Jahre
Alter	55 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2040
		Gesamtnutzungsdauer	- 40 Jahre
		fiktives Baujahr	2000
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre		
Alter	- 55 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre		

1. Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Vereinsgebäude
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)		74,00 m²
Baupreisindex (BPI) IV. Quartal 2025 (2010 = 100)		190,7
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	400,00 €/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	~	760,00 €/m² BGF
(400,00 €/m² x 190,7/100)		
Herstellungskosten (einschl. BNK)		
Vereinsgebäude	=	56.240,00 €
(BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)		
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	56.240,00 €
Vereinsgebäude		
(BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)		
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		25 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 40) x 25	x	62,50 %
(56.240,00 € - 35.150,00 €)		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Vereinsgebäude	=	21.090,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile ¹⁾		
eingehauste Eingangsüberdachung	+	1.500,00 €
überdachtes Außengehege	+	1.000,00 €
	=	
Zeitwert Vereins-/Funktionsgebäude		23.590,00 €

Die Bruttogrundfläche (BGF) Vereins-/Funktionsgebäude beträgt ~ 74 m².

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde von mir auf der Grundlage der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte berechnet. Diese Berechnungen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 171,6 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf IV. Quartal 2025

* Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind auf das Basisjahr 2010 abgestellt. Der neue Index, Basisjahr 2015, ist auf das alte Basisjahr 2010 umzubasieren. Die Umbasierung wird mit dem Proportionalitätsfaktor 1,111 vorgenommen.

Baupreisindex 2015 und Basisjahr 2010 = 111,1 : 100 = 1,111 (Proportionalitätsfaktor)

Baupreisindex Basisjahr 2015, IV. Quartal 2025 umbasiert = 171,6 x 1,111 = 190,648 rd. 190,7

Die auf den Wertermittlungsstichtag 06. November 2025 umgerechneten Normalherstellungskosten belaufen sich mithin auf:

$(400,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 190,7) / 100 = 762,80 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 760,00 €/m²/BGF**

1) besondere Bauteile eingebaute Eingangsüberdachung und Außengehege

Die eingebaute Eingangsüberdachung und das Außengehege sind einfache Holzkonstruktionen, die in Eigenleistung von den Mietern mit gespendeten Baumaterialien errichtet wurden. Für diese besonderen Bauteile mit Nutzflächen von rd. 22 m² und rd. 16 m² werden pauschale Zeitwerte in Wertrelation zum Vereins-/Funktionsgebäude von

rd. 1.500,00 € eingebaute Eingangsüberdachung und

rd. 1.000,00 € Außengehege

angesetzt.

2. Gerätehaus (Geb. 4), pauschalisierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Gerätehaus
Zeitwert Gerätehaus (einschl. BNK)	=	3.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
Zeitwert Gerätehaus	=	3.000,00 €

Hinweis: Das Gerätehaus ist von den Mietern zusammen mit dem Vereins-/Funktionsgebäude instandgesetzt worden. Für das massive Gebäude, dem äußeren Anschein nach in befriedigendem baulichem Zustand, wird unter Berücksichtigung der Nutzfläche von ca. 18 m², ein pauschaler Zeitwert von rd. 3.000,00 € angesetzt.

Sachwert

Zeitwert Vereins-/Funktionsgebäude ¹⁾		23.590,00 €
Zeitwert Gerätehaus ²⁾	+	3.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen) ³⁾	+	1.000,00 €
zuzüglich Bodenwert Grundstück, baureifes Land im Außenbereich, besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft ⁴⁾ (vgl. Bodenwertermittlung, S. 22)	+	36.349,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	63.939,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) ⁵⁾	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	63.939,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	63.939,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau kein Ansatz	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderung kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
symbolischer Zeitwert Lagergebäude (Geb. 1)	+	1,00 €
symbolischer Zeitwert Lkw-Reihengarage (Geb. 2)	+	1,00 €
Wertabschlag wegen gemischter Abfälle, Unrat, Müll, Bauschutt u.a.	-	30.000,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	33.941,00 €
	~	34.000,00 €

1) Gebäudezeitwert

Für das Vereins-/Funktionsgebäude wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Gebäudezeitwert

Für das Gerätehaus wird unter Berücksichtigung der Bauweise, der Nutzfläche und des baulichen Zustands ein pauschaler Zeitwert angesetzt.

3) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Entsprechend der Modellparameter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ist ein pauschaler Ansatz für Außenanlagen in Höhe von 4,00 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein-, Zweifamilien- und Reihenhauses oder Doppelhaushälfte, hier Vereins-/Funktionsgebäude, zu berücksichtigen.

Gebäudezeitwerte 26.590,00 € x 4,00 % = 1.063,60 € rd. 1.000,00 €

4) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks, für baureifes Land im Außenbereich; besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, anzusetzen (vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.5.2, Seite 22).

5) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwertfaktor, Marktanpassungsfaktor, dient zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Grundstücksmarkt, da das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis, vorläufiger Sachwert, meist nicht dem für solche Objekte gezahlten Marktpreis entspricht. Deshalb wird der vorläufige Sachwert mittels Sachwertfaktoren an den Markt angepasst.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für die Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilien, Doppel- und Reihenhäuser für Baujahre vor 1991 und für Baujahre ab 1991, abgeleitet.

Das Grundstück ist mit einem Vereins-/Funktionsgebäude, eingeschränkt vergleichbar mit einem einfachen Ferienbungalow, einem Gerätehaus und zwei desolaten ehemaligen Gewerbegebäuden bebaut. Für solcherart genutzte und bebaute Grundstücke sind keine Sachwertfaktoren abgeleitet worden.

Die Nachfrage nach solchen Grundstücken bzw. vergleichbaren Grundstücken im Außenbereich ist am örtlichen Grundstücksmarkt gering, weil die Außenanlagen überwiegend vernachlässigt, zwei desolate ehemalige Gewerbegebäude vorhanden sind und auf Teilen der Freiflächen Bauschutt, gemischte Abfälle und Müll abgekippt bzw. gelagert sind. Diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beeinträchtigen die Marktgängigkeit und schränken das Käuferpotenzial ein. Gleichwohl wird keine Marktanpassung vorgenommen, weil die Besonderheiten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden. Der Sachwertfaktor wird mit 1,00 angesetzt.

5 Verkehrswert, unbelastet

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks, nicht gewerblich genutzt, werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren.

Der marktangepasste Sachwert wurde unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale mit rd. 34.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Lagergebäude (Geb. 1), einer Lkw-Reihengarage (Geb. 2),
einem Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) und einem Gerätehaus (Geb. 4)
bebaute Grundstück in

39307 Genthin, Karower Straße 75

Gemarkung Genthin, Flur 3, Flurstück 365/172

wird zum Wertermittlungsstichtag 06. November 2026 auf

34.000,00 €

in Worten: vierunddreißigtausend Euro geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keiner vollen Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritten.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger

Salzwedel, 20. Juni 2026

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

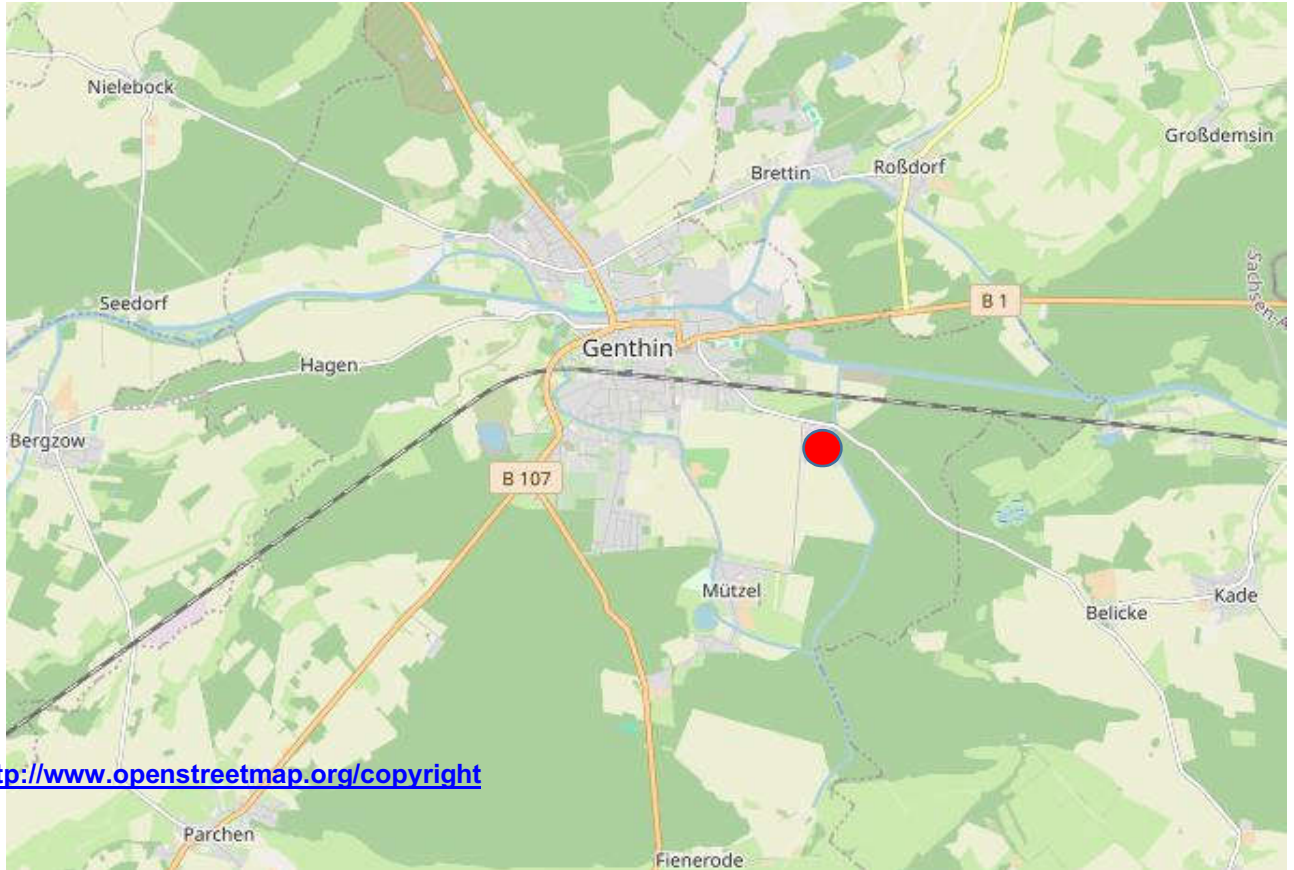
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

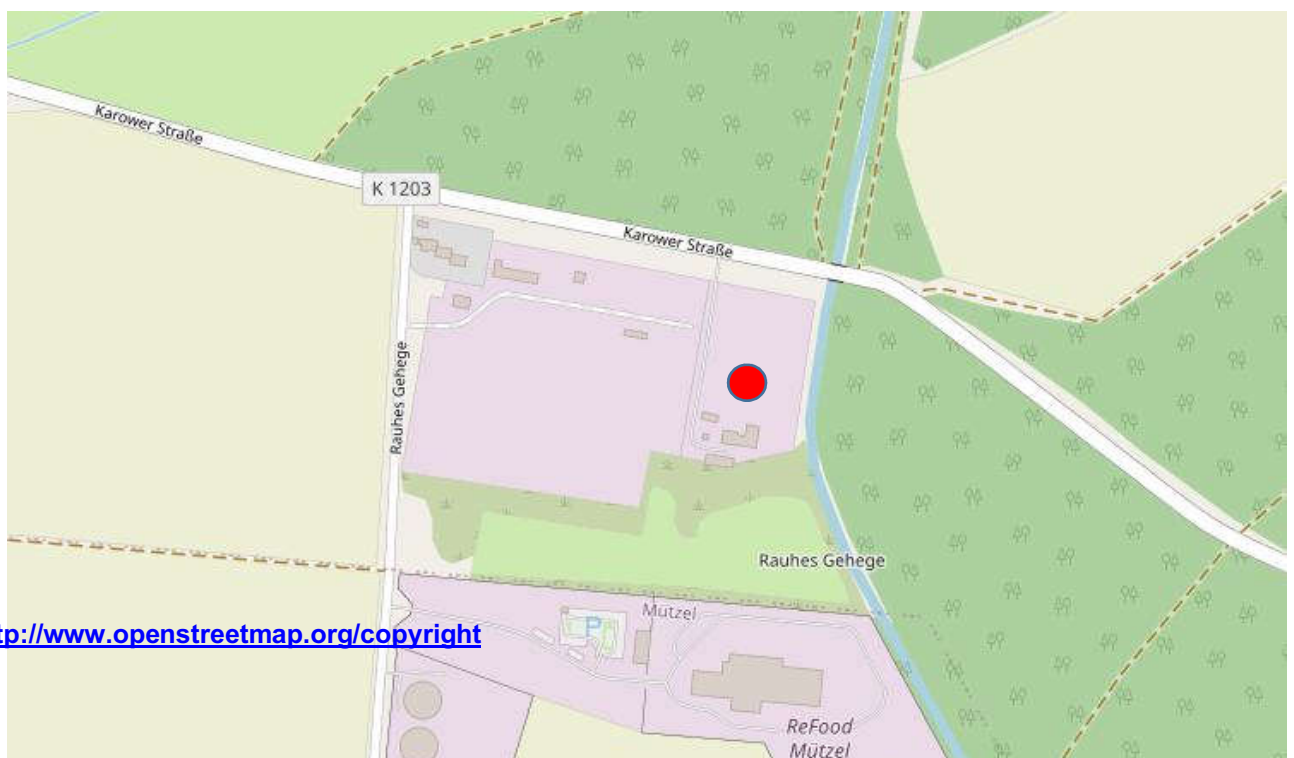
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anlage 1

**Auszug aus den Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Genthin
mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks, kein Maßstab**

<http://www.openstreetmap.org/copyright>



<http://www.openstreetmap.org/copyright>

Anlage 2
**Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (ROT umrandet)
des Grundstücks, bearbeitet, kein Maßstab**

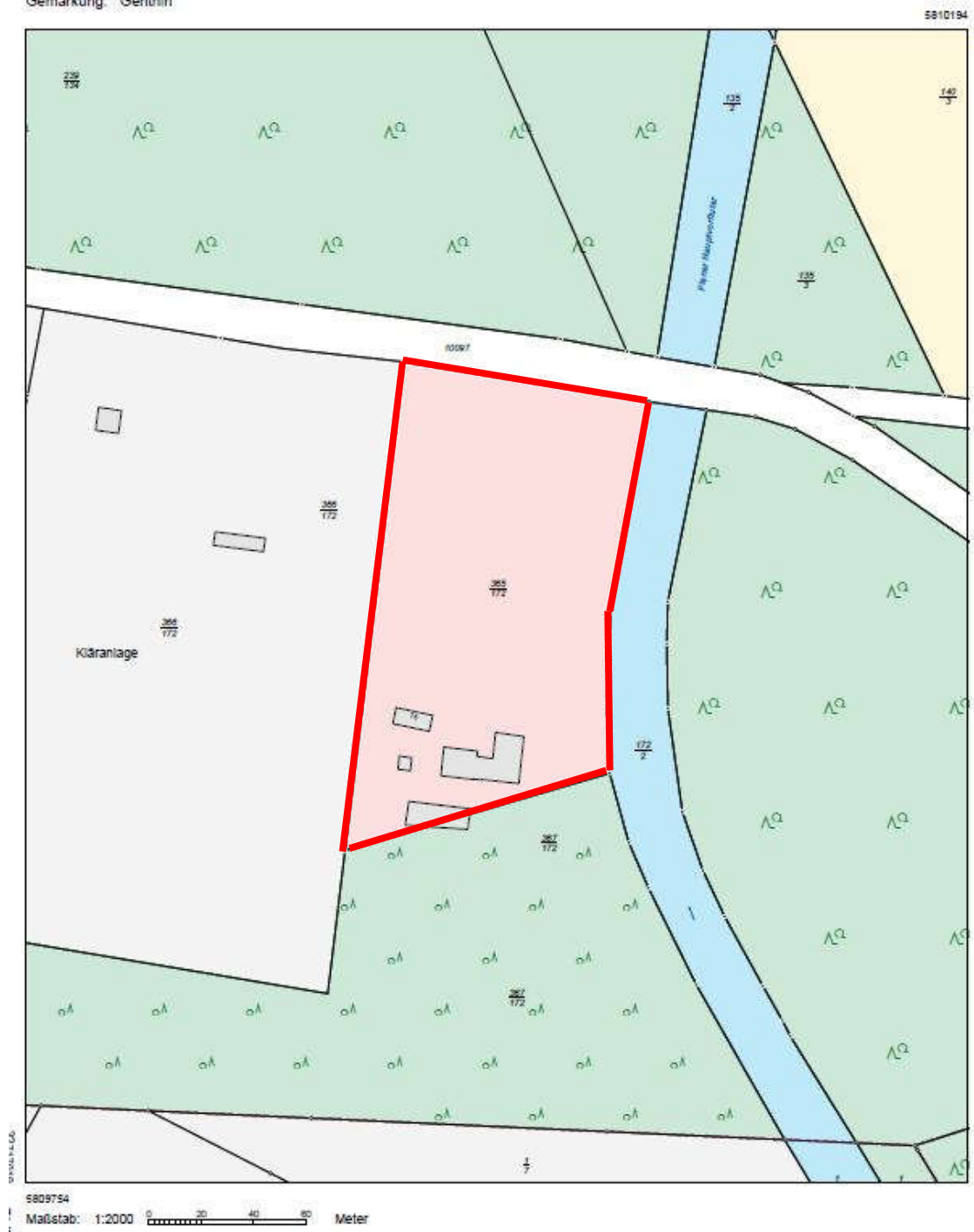

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:2000

Flurstück: 365/172
Flur: 3
Gemarkung: Genthin

Gemeinde: Genthin, Stadt
Kreis: Jerichower Land

Erstellt am 28.07.2025
Aktualität der Daten: 27.07.2025



Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Anlage 3

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, anonymisiert, zugeschnitten

Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständigenbüro
Rolf Manig
Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen:
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail: **bau@lkjl.de**
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen
GNR 013/06/2025

Datum
13. Oktober 2025

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Aktenzeichen:	Ort:	Straße	Haus-Nr.
63 16-2025-02003	Genthin, Stadt	Karower Straße	75

Sehr geehrter Herr Manig,

Ihr Schreiben ist hier am 13. Oktober 2025 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
Genthin	3	365/172	X			

Bei eventuellen Rückfragen geben Sie bitte immer das o. g. Aktenzeichen an, wenn möglich vereinbaren Sie vorher mit mir einen Termin. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass sowohl persönliche als auch telefonische Konsultationen nur während o. g. Sprechzeiten möglich sind.

Für die Bearbeitung haben Sie gemäß Allgemeiner Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Oktober 2012 in der derzeit gültigen Fassung die Kosten zu tragen. Der Kostenfestsetzungsbescheid erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Auskunft aus dem Altlastenkataster, anonymisiert, zugeschnitten

Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Rolf Manig
Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Fachbereich Umwelt Sachgebiet Wasserbehörde

Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: **74-05-2025-72472**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail: Wasserbehoerde@lkjl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr

Ihre Nachricht vom
13. Oktober 2025

Ihr Zeichen

Datum
16. Oktober 2025

Durchführung des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) i. V. m. dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und des Umweltinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (UIG LSA) i. V. m. dem Umweltinformationsgesetz (UIG)

Aktenzeichen: 74-05-2025-72472 Eingangsdatum: 13. Oktober 2025
Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster
Ort:
Lage: Gemeinde: Gemarkung: Flur: Flurstück:
 Genthin, Stadt Genthin 3 365/172

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund Ihres o. g. Antrages ergeht folgende Auskunft:

Ich bestätige Ihnen hiermit, dass sich auf dem o. g. Grundstück nach jetzigem Kenntnisstand eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 BBodSchG befindet.

Es handelt sich dabei um den Standort # 33202 – „Karower Hauptgraben“, der im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst ist.

Die Situation stellt sich wie folgt dar:

Der Altstandort wurde im September 1992 erfasst. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Abfluss geklärter Abwässer der Kläranlage. Der Betriebszeitraum beläuft sich nach derzeitigem Kenntnisstand von 1979 bis 1991 und endete mit der Schließung der Kläranlage.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Seite 2 von 4 zum Aktenzeichen 74-05-2025-72472

Die Gefährdungsklasse nach Altlastenleitfaden liegt bei 3 – 4 somit wird der Standort als leicht belastet bis belastet eingestuft.

Gutachten oder andere Untersuchungsergebnisse in Bezug auf den Betriebsstandort der angrenzenden Kläranlage liegen bisher nicht vor.

Gutachten oder andere Untersuchungsergebnisse aufgrund der ehemaligen Nutzung der dort befindlichen baulichen Anlagen liegen der unteren Bodenschutzbehörde bisher nicht vor.

Nach dem jetzigen Erkenntnisstand sind derzeit keine Maßnahmen (Untersuchung, Sicherung, Sanierung) im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich.

Damit könnten sich folgende mögliche behördliche Forderungen ergeben:

Spätestens mit der Beantragung konkreter Bauvorhaben oder bei der Durchführung von Abriss-, Umbau- oder Tiefbauarbeiten auf dem o. g. Grundstück sind Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendig, um zu garantieren, dass gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse gewährleistet sind und somit die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden und den allgemein ökologischen Belangen, entsprechend der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Rechnung getragen wird.

Es ist zu gewährleisten, dass die Prüfwerte entsprechend der BBodSchV bezogen auf die geplante Nutzung, nicht überschritten werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG die jeweilige geplante Nutzung gefährden.

Es ist in diesem Zusammenhang eine Einschätzung über das vorhandene Gefährdungspotential zu treffen und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise (Untersuchung/Sanierung/Überwachung/Sicherung) zu erarbeiten.

Der anfallende Bodenaushub bei Tiefbaumaßnahmen ist entsprechend den Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen oder Aushubmaterialien (BBodSchV, ErsatzbaustoffV), zu beproben und zu untersuchen. Entsprechend der Analyseergebnisse ist dann eine ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung nach Verwertungsklassen vorzunehmen.

Geplante Grundwasserabsenkungen sind gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Kostenentscheidung

Für das Verfahren werden Kosten erhoben. Diese Kosten haben Sie zu tragen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Denkmalauskunft, anonymisiert, zugeschnitten

Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständigenbüro
Rolf Manig
Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Fachbereich Bau
Untere Denkmalschutzbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: **63 43-2025-02020**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail: **bau@lkjl.de**
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr

Ihre Nachricht vom
10. Oktober 2025

Ihr Zeichen
32 K 4/25

Datum
13. Oktober 2025

Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Aktenzeichen: 63 43-2025-02020 **Ort:** Genthin, Stadt **Straße:** Karower Straße 75

Sehr geehrter Herr Manig,

Ihr Schreiben ist hier am 10. Oktober 2025 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Kein Denkmal	Denkmal	Ausweisungsart
Genthin	3	365/172	X		

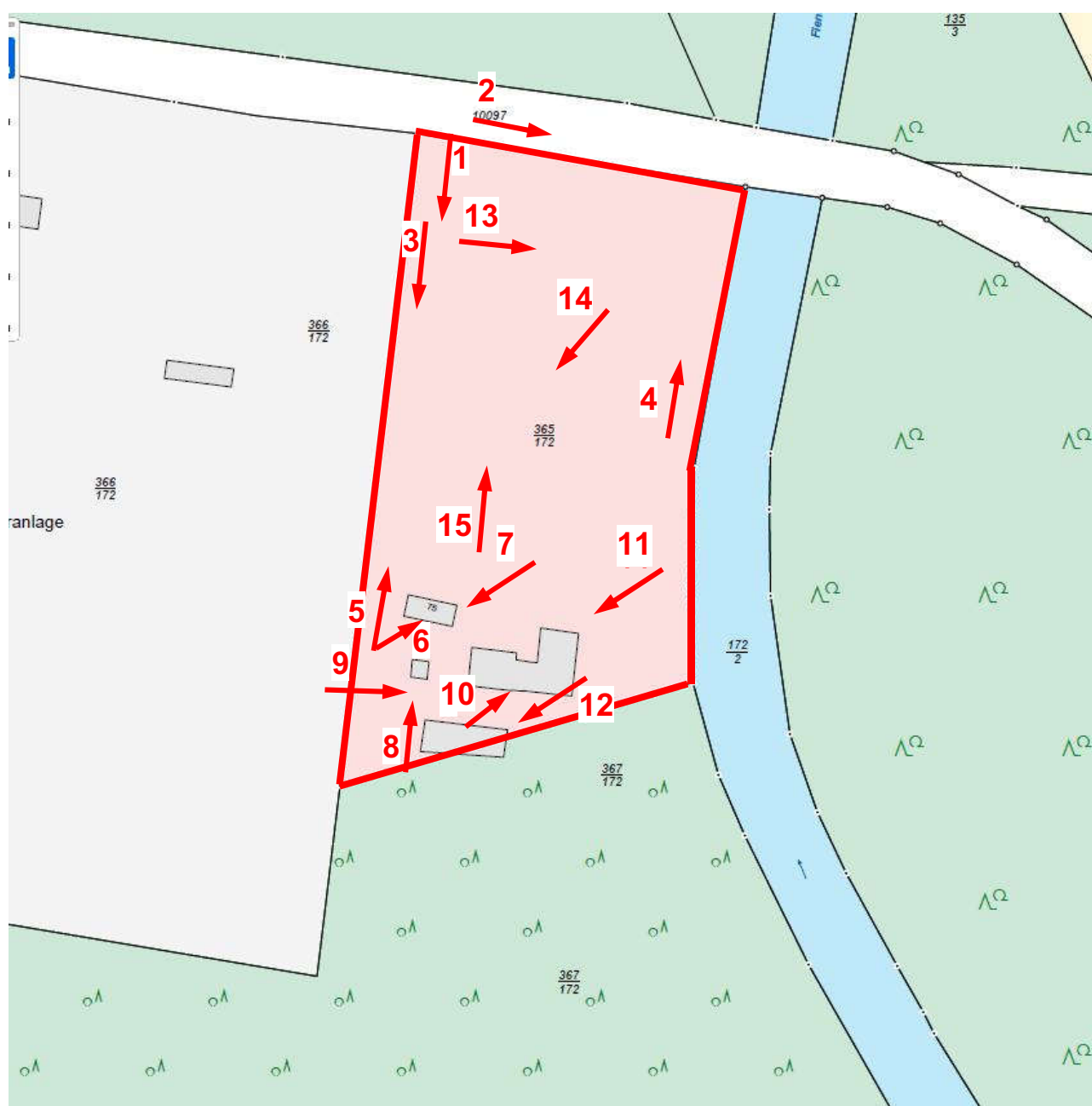
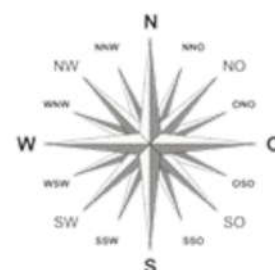
Bei eventuellen Rückfragen geben Sie bitte immer das o. g. Aktenzeichen an, wenn möglich vereinbaren Sie vorher mit mir einen Termin. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass sowohl persönliche als auch telefonische Konsultationen nur während o. g. Sprechzeiten möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

SG Denkmalschutz

Anlage 4

Fotoübersichtsplan,
Standorte der Außenaufnahmen

Anlage 5

**Fotodokumentation
Außenansichten**



Foto 1, befestigte Auffahrt von der Karower Straße, Kreisstraße 1203, auf dem Grundstück, Blick zum Tor, das sich auf dem Grundstück befindet, Nordansicht



Foto 2, Karower Straße, Kreisstraße 1203, Blick nach Osten, rechts der Straße das Grundstück, Westansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, betonierte Verkehrsfläche auf dem Grundstück von der Karower Straße, Kreisstraße 1203, zur Bebauung auf dem südlichen Teil des Grundstücks, Nordansicht



Foto 4, unbefestigter Weg, auf dem Grundstück, parallel zum Fiener Hauptvorfluter, Weg ist zugänglich von der Karower Straße, Blick zur Karower Straße, Südansicht



Foto 5, betonierte Verkehrsfläche auf dem Grundstück, rechts im Bild Vereins-/ Funktionsgebäude (Geb. 3), Südansicht



Foto 6, Vereins-/ Funktionsgebäude (Geb. 3) mit eingehauster Eingangsüberdachung, Mieter hat dieses Gebäude auf eigene Kosten instandgesetzt, Südwestansicht



Foto 7, Vereins-/Funktionsgebäude (Geb. 3) mit Außengehege an der Rückseite des Gebäudes angebaut, Nordostansicht



Foto 8, Gerätehaus (Geb. 4), Mieter hat dieses Gebäude auf eigene Kosten instandgesetzt, Südansicht



Foto 9, Lagergebäude (Geb. 1) und Lkw-Reihengarage (Geb. 2) und betonierte Verkehrsfläche, im Vordergrund Gerätehaus (Geb. 4), Westansicht



Foto 10, Lagergebäude (Geb. 1), schlechter baulicher Zustand, Südwestansicht



Foto 11, Rückseite des in der Instandhaltung vernachlässigten Lagergebäudes (Geb. 1), Nordostansicht



Foto 12, Lkw-Reihengarage (Geb. 2) mit Anbau (Rohbau), Pfeil weist zum Überbau auf dem Nachbarflurstück 367/172, einem Gehölz, Südwestansicht



Foto 13, beispielhaft, gelagerter Bauschutt auf dem Grundstück, Westansicht



Foto 14, beispielhaft, gelagerte Mischabfälle und Bauschutt, Nordostansicht



Foto 15, beispielhaft ein ehemaliges Absetz-/Klärbecken, verlandet und zugewachsen, Südansicht

Anlage 6**Literaturverzeichnis, Quellen**

Hans Otto Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2025/2026

Hans Otto Sprengnetter u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2025/2026

Holzner, Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen; Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005

Kleiber, Simon, Weyers, Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 4. Auflage, 2002, Kleiber-Online 2018

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis.
Haufe Verlag, 2011

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2024

Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2024/25 – Neubau Ein- und Mehrfamilienhäuser, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2024

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Luchterhandverlag, 3. Auflage, 2006

Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken
Luchterhandverlag, 5. Auflage, 2006

Hasselmann, Weiß: Normgerechtes Bauen
Rudolf Müller Verlagsgesellschaft, 19. Auflage, 2005

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, Grundstücksmarktinformationen 2025/2026

Vogels: Grundstücks- Gebäudebewertung – marktgerecht
Bauverlag Berlin/Wiesbaden, 5. Auflage, 1996

Informationen aus dem Internet: www.wikipedia.org, www.stadt-genthin.de, www.region-wendland.de, www.lkjl.de,
www.immowelt.de, www.immonet.de, www.nestoria.de, www.s-immobilien.de, www.strassenkatalog.de,
www.geodatenzentrum.de

Sprengnetter/Kierig u. a.: Sprengnetter-Bibliothek, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressensammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025/2026

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung****BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

ImmoWertA:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien, Anwendungshinweise vom 21. September 2023

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW- RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.08.2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV GEG:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.11.2013 (BGBl. I S. 3951); Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien – Richtlinie zur wohnwertunabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ((I), Kapitel 2.12.4) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

DIN-Norm zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2005-02)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist

II.BV:

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

BauO-LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA, S.288, 341)

KAG-LSA:

Kommunalabgabengesetz Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. S. 405), zuletzt geändert am 18. Dezember 2003 (GVBl. LSA, S. 370)

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.