

Roland Heinke

Von der Industrie-und Handelskammer Ostthüringen zu Gera öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

zum Grundstück:

Wettinerstraße 7 / Gemarkung Altenburg

Aktenzeichen: K 13/24

Register Nummer: 2024 100 13

Mittelstraße 4
04600 Altenburg

Tel. 03447 / 836266
Fax. 03447 / 836267

INHALTSÜBERSICHT

Beschreibung	Seite
0. Übersicht Eckdaten	3
1. Grundlagen der Wertermittlung	4
2. Allgemeine Angaben	6
2.1. Auftrag	6
2.2. Protokoll der Ortsbesichtigung	6
2.3. Arbeitsunterlagen	7
3. Aussagen zum Grundstück	8
3.1. Grundstücksbeschreibung	8
3.2. Gebäudebeschreibung	10
3.3. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
3.4. Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten	12
4. Wertermittlung	13
4.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2. Bodenbewertung	14
5. Verkehrswert	16
6. Anlagen	
Anlage 1 Grundbuchauszug, Bestandsblatt	
Anlage 2 Katasterauszug	
Anlage 3 Bodenrichtwertinformation	
Anlage 4 Berechnungen	
Anlage 5 Kartenauszug	
Anlage 6 Fotos	

Anmerkung: Das Gutachten besteht aus 17 Seiten und 6 Anlagen.
Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden.

0. Übersicht zu den wichtigsten Eckwerten und Daten aus der Grundstücksbewertung

I. Verkehrswert **86.000 €**

II. Größenangaben zum Grundstück

Grundstücksgröße: 1.097 m²

Nutzflächen

gesamt:	rd. 651 m ²	
davon Gewerbe	rd. 0 m ²	
davon Wohnungen	rd. 651 m ²	(möglich)

III. Bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse

keine, Gebäude steht leer

IV. Angaben zum Gutachten

Bewertungsstichtag: 04.11.2024

Tag der Ausfertigung: 15.11.2024

Anzahl der Ausfertigungen: 6
(eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachter)

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1. Gesetze und Verordnungen

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.Juli 2021
ImmoWertVA	Vorschlag zur Anwendung der ImmoWertV
WertR 2006	nur soweit noch gültig
WoFlV	Wohnflächenverordnung
II BV	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
GEG	Gebäudeenergiegesetz

1.2. Vorbemerkungen

Gegenstand einer Verkehrswertermittlung ist es, den zu einem bestimmten Stichtag am Immobilienmarkt am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreis für die zu bewertende Immobilie darzustellen, unter der Voraussetzung, dass die Transaktion als gewöhnlicher Geschäftsverkehr abläuft.

Es sind demzufolge mit der Ermittlung des Verkehrswertes die typischen Verkehrsauffassungen der am Immobilienmarkt teilnehmenden Individuen und Institutionen abzubilden, welche für die Bildung von Kaufpreisen signifikant sind.

Nach der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung sind für die Ermittlung eines Verkehrswertes grundsätzlich drei normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen.

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Darüber hinaus können auch andere Verfahren zur Anwendung gebracht werden.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren geeignet, bei sachgemäßer Anwendung, einen marktkonformen Verkehrswert abzuleiten.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter dem Punkt 4.1. des Gutachtens betrachtet.

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung des Anwesens, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und trägt empfehlenden Charakter.

Diese Wertermittlung ist kein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Gebäude und Gebäudeteile beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand, soweit der Zugang möglich war. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht.

Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Wird ein derartiger Sachverständiger mit der Schadens- und Kostenermittlung beauftragt und weichen die innerhalb des vorliegenden Gutachtens pauschal gebildeten Rückstellungen von denen ab, kann das Verkehrswertgutachten aktualisiert werden.

Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden jedoch berücksichtigt. Die erforderlichen diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt. Dabei werden im Rahmen der Wertermittlung die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich wären.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und deren Übereinstimmung mit den Baumaßnahmen wurden nicht überprüft. Bei der Begutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der Bauordnung, vorausgesetzt.

Für die Begutachtung eines Objekts ist im Allgemeinen die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Objektbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen ausreichend. Unberücksichtigt bleiben müssen unsichtbare Mängel, auf die nur der Eigentümer aufmerksam machen kann.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Altenburg
 Burgstraße 11
 04600 Altenburg

 vertreten durch Rechtspflegerin Frau Kuppe

Auftragsinhalt: Ermittlung des Verkehrswertes

Veranlassung: Begutachtung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Objektart: Mietwohngrundstück

Tag des Auftrages: 20.10.2024

2.2. Protokoll der Ortsbesichtigung

Ort: Wettinerstraße 7
 04600 Altenburg

Datum: 04.11.2024

Uhrzeit: 13.30 Uhr

Teilnehmer: Frau Geißler ehemalige Mieterin
 Herr Heinke Sachverständiger

Durchführung: Zum Vororttermin ist keiner der beteiligten Personen erschienen.
 Nach einer Wartezeit von 15 Minuten hat der Gutachter das
 Gebäude sowie das Grundstück visuell von außen in Augenschein
 genommen.
 Weiterhin wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung der bestehende
 bauliche Zustand durch Fotos dokumentiert.
 In der Bauakte waren keine brauchbaren Unterlagen zwecks nähere
 Aussagen zum Gebäude vorhanden.

2.3. Arbeitsunterlagen

Für die Verkehrswertermittlung des oben bezeichneten Objekts wurden folgende Unterlagen hinzugezogen:

- Grundbuchauszug
- Katasterauszug
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses
- erforderliche Daten der Wertermittlung vom zuständigen und anderen Gutachterausschüssen
- Auskünfte zum öffentlichen Baurecht, zu Baulasten und Denkmalschutz
- Recherchen am Grundstücksmarkt

Grundbuchangaben

Grundbuch: Altenburg Blatt: 10051 Auszug: 14.10.2024

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke:

Nr.:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m ²)
1	Altenburg	31	3095	1097

Grundbuch Abt. I Eigentümer:

- 3) Zu 2:
 Müller, Andreas
 Geb. am 27.05.1967

Grundbuch Abt. II Lasten und Beschränkungen:

- 3 1 Zwangsversteigerungsvermerk

3. Aussagen zum Grundstück

3.1. Grundstücksbeschreibung

Ortslage:

Das Grundstück liegt in Altenburg, Wettinerstraße 7, der Gemarkung Altenburg.

Altenburg ist Kreisstadt des Landkreises Altenburger Land im Freistaat Thüringen.

Die Stadt Altenburg hat ca. 30.500 Einwohner.

Die Entfernung zu den Städten Leipzig beträgt 45 km, Chemnitz 40 km und Gera 38 km.

Die Verkehrslage des Grundstückes ist gut. Das Grundstück befindet sich ca. 1,5 km vom Zentrum entfernt. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Stadtverkehrs und der Bahnhof der Stadt Altenburg sind ca. 250 m vom Grundstück entfernt.

Versorgungsbereiche für Anwohner sind in der Nähe zu finden.

Es handelt sich lt. Flächennutzungsplan der Stadt Altenburg um ein Mischgebiet.

Die Lage für eine gewerbliche Nutzung wird als gut eingeschätzt. Die Lage ist aber nicht für alle Gewerbe geeignet.

Die Wohnlage wird mit gut eingeschätzt.

Erschließung:

Die anliegende Straße ist ausgebaut mit einer bitumenbeschichteten Fahrbahn und beidseitig angelegten Gehwegen. Parkflächen und gekennzeichnete Radwege ergänzen den Straßenaufbau. Die Straße ist verkehrstechnisch bedeutend z. B. als Zufahrt zum Bahnhof, Zufahrt in Richtung Altenburg Nord u. a. Die Frequentierung der Straße ist teilweise sehr hoch.

Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser sind wahrscheinlich angeschlossen. Abwässer können direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Eine Trennung zwischen Regen- und Abwasser ist nicht vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass Medienanschlüsse erneuert werden müssen.

Baugrund:

Der Baugrund erscheint als normal tragfähiger gewachsener Boden. Es werden im Gutachten normale Gründungsverhältnisse unterstellt.

Grundwasserschäden sind an der Oberfläche nicht zu beobachten.

Die Straße und das Grundstück liegen höhenmäßig fast gleich. Nach der Bebauung steigt das Grundstück leicht an.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Gebäude in offener Bauweise bebaut. Das Gebäude hat einen typischen Villencharakter.

Das Grundstück ist durch Pkws befahrbar.

Das Areal ist unregelmäßig zugeschnitten, geringfügig versteint und teilweise eingefriedet.

Das Grundstück ist in einem verwahrlosten Zustand.

Umfeld:

Im näheren Umfeld des Grundstückes befinden sich drei- bis viergeschossige Gebäude, die überwiegend Villencharakter haben.

In der Grundstücksnähe befinden sich das Hauptverwaltungsgebäude der Sparkasse Altenburger Land, das Finanzamt und das Arbeitsamt. Der Bahnhof u. a. Schlossgarten mit Schloss liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Besonderheiten:

keine

Gesamteindruck:

Der Gesamteindruck des Grundstückes wird auf Grund des äußeren Anscheins mit schlecht eingeschätzt.

Demografischer Wandel:

Die Einwohnerzahl der Stadt Altenburg ist stetig abnehmend über die letzten Jahrzehnte. Eine Prognose zum demografischen Wandel gibt an, dass sich die Einwohnerzahl um die 28.000 stabilisieren wird.

Die Altenburger Spielkarten, das Armaturenwerk Altenburg die Fleisch GmbH (Schlachthof) und das Klinikum Altenburg sind zzt. die größten Arbeitgeber der Umgebung.

3.2. Gebäudebeschreibung

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Die Beschreibung basiert auf der Inaugenscheinnahme von außen und einer Innenbesichtigung im Jahr 2002.

Allgemeines

Art des Objektes:	Villengebäude, zweigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	unbekannt, vor 1900
Grundriss:	nur für bestimmte Nutzungen noch zweckmäßig
Keller:	unterkellert geringfügiger Unterkeller

Rohbau

Dachform:	verschiedene Zeltdächer mit Holzschalung und Schindel-eindeckung, hochgezogene Aufbauten mit Zwerchdach und Eindeckung wie Hauptdach, Turmeindeckung nicht sichtbar
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Außenwände, Fassaden:	Massivmauerwerk, Bossenputz, teilweise aufwendiger Stuck, Sockelbereich – Sandsteinblockschalung, Säulenbau als Oberbalkon
Innenwände:	Massivmauerwerk, im Dachgeschoss teilweise Ständerwände
Decken:	EG: Massivdecke, teilweise Kreuzgewölbedecke sonst: Holzbalkendecken
Schall- und Wärmeschutz:	nicht vorhanden Stärke Umfassungsmauern: 30 cm bis 42 cm

Ausbau

Treppen:	Portal zum Erdgeschoss: Massivstufen aus Sandstein
----------	--

	Treppenhaus:	KG bis 1. OG Massivstufen aus Sandstein zum DG Holzkonstruktion
Türen:	verschiedenste Formen, überwiegend Massivholztüren, teilweise doppelflügelig	
Fenster:	verschiedenste Formen, teilweise Kastenfenster, teilweise Doppelfenster	
Fußböden:	Grundaufbau:	Holzdielung vereinzelt Parkett

Haustechnik

Heizung:	nicht mehr brauchbar
Sanitärinstallation:	nicht mehr brauchbar
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroanlage:	einfacher Standard soweit noch vorhanden
Besondere Einbauten:	an verschiedenen Decken sind Stuckarbeiten vorhanden
Balkone/Terrassen:	überdachter Balkon zur Straßenseite und zur Gartenseite
Gesamtausstattung:	nicht nutzbar

baulicher Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand:	noch befriedigend bis schlecht
Baumängel/Bauschäden:	Nur nach durchgängiger Sanierung und Modernisierung des Gebäudekomplexes ist eine weitere Nutzung möglich. - Nässeschäden im Dachgeschossbereich - verschlissene horizontale und vertikale Sperrungen - starke Risse am Erker zur Straßenseite
Außenanlagen:	im verfallenen Zustand

Restnutzungsdauer: Im derzeitigen Zustand muss die Restnutzungsdauer mit Null Jahren abgeschätzt werden. Diese Tatsache würde den Abriss eines Gebäudes nach sich ziehen. Die vorhandene Bausubstanz lässt aber ohne weiteres eine Sanierung bzw. Modernisierung des Gebäudes zu. Die Ertragsfähigkeit des Gebäudes ist kaum zu gewährleisten, weil für eine vollständige Sanierung bzw. Modernisierung Kosten zu planen sind, die auf Grund der vorhandenen Bauweise über den Neubaukosten liegen werden.

3.3. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Bei der Recherche zu wertrelevanten Zustandsmerkmalen wurde festgestellt, dass keine öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach § 124 Bau GB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 Bau GB
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 ff. Bau GB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge auf Grund von Satzungen der Wasser-, Abwasser- und Bodenverbände

3.4. Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten

Das Grundstück wird zzt. nicht genutzt. Es ist davon auszugehen, dass eine Nutzung nicht möglich ist.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für dieses Areal vor.

Für das Gebäude besteht lt. Auskunft des Fachdienstes Bauordnung und Denkmalschutz des Landratsamtes Altenburger Land keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Für das Gebäude besteht direkter Denkmalschutz. Es wird als Einzeldenkmal geführt.

Es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte eingetragen.

4. Wertermittlung

4.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Hinblick auf eine mögliche weitere Nutzung stehen Renditeüberlegungen im Vordergrund.

Es müsste das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Betriebskosten können allerdings nur umgelegt werden, wenn sie substantiell im Mietvertrag aufgeführt sind.

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Auf Grund der Tatsache, dass keine Erträge erzielt werden, wird das Ertragswertverfahren nicht herangezogen. Zur Plausibilität werden Vergleichspreise pro Quadratmeter Nutzfläche aus der Kaufpreissammlung entnommen.

4.2. Bodenbewertung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind nicht genügend stichtagsnahe Vergleichspreise enthalten, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen wie z. B. Entwicklungszustand, Nutzung oder Lage hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Die Arealgröße des Flurstückes 3095 beträgt lt. Liegenschaftskataster insgesamt:

1.097 m².

grundstücksbezogene Angaben:

Frontbreite: 22 m
mittlere Tiefe: 46 m

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

Der Richtwert des örtlichen Gutachterausschusses liegt zum 01.01.2024 für diese Bodenrichtwertzone mit 68 €/m² vor.

Richtgrößen:	Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
	Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
	Ergänzende Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser
	abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
	Anzahl der Vollgeschosse	=	III
	Bauweise	=	offen
	Grundstücksfläche	=	800 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Anpassung an den Bodenrichtwert (BRW) des Gutachterausschusses

abgabefreier BRW (Ausgangspunkt für weitere Anpassung) = 68,00 €/m²

zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	04.11.2024	= 1,00

Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			=	68,00 €/m ²
Fläche	800	1.097	x	0,94
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1,00
Vollgeschosse	III	III	x	1,00
Bauweise	offen	offen	x	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert				= 63,92 €/m ²
noch ausstehende Abgaben				- 0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert				63,92 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwertes

abgabenfreier relativer Bodenwert	=	63,92 €/m ²
Fläche	x	1.097 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	70.120,24 €

Bodenwert zum Stichtag 04.11.2024: 70.120 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wird nicht vorgenommen, weil vom 01.01.2024 bis zum 04.11.2024 für die Lage des Wertermittlungsobjekts keine konjunkturelle Entwicklung nachgewiesen wurde.

Da bei der Bodenwertermittlung vom unbebauten Grundstück ausgegangen wird, erfolgt insbesondere bezüglich der Art und dem Maß (GFZ, Vollgeschosse) der baulichen Nutzung eine Anpassung nur dann, wenn die mögliche und zulässige Nutzung wertrelevant vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Für das Bewertungsgrundstück wird bezügliche der Grundstücksgröße eine Anpassung vorgenommen. Zur Umrechnung werden die Umrechnungskoeffizienten der ImmoWertV A und des Gutachterausschusses Leipziger Land hinzugezogen.

5. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die Rundungen innerhalb der Berechnungen zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

Ermittelte Werte:

Grund und Boden 70.120 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wert der vorhandenen Nutzflächen:

rd.	651 m ² Nutzfläche	*	25 €/m ² Nutzfläche	+	16.275 €

					86.395

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 04.11.2024 unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Gebäudemerkmale und Besonderheiten sowie unter Berücksichtigung der Marktlage mit

86.000 €
(i. W. sechsendachtzigtausend)

ermittelt.

Verkehrswert 86.000 €

Roland Heinke

Von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Grundstück ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr schwer veräußerbar.

Der Verkehrswert entspricht einem Preis pro Quadratmeter Nutzfläche von rd. 132 € und ist für den Bauzustand marktkonform.

Für Beleihungszwecke ist das Grundstück geeignet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von Herrn Heinke besichtigt.
Das Gutachten wurde unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwertung oder Weitergabe des Wertgutachtens an Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung möglich.

Ausgestellt:

04600 Altenburg

15.11.2024



Heinke

