

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:

Pflichtendorfer Straße 14 / Gemarkung Wintersdorf

Aktenzeichen: K 14/25

Register Nummer: 2025 060 13

Mittelstraße 4
04600 Altenburg

Tel. 03447 / 836266
Fax. 03447 / 836267

INHALTSÜBERSICHT

Beschreibung	Seite
1. Übersicht zu den wichtigsten Eckwerten und Daten der Grundstücksbewertung	3
2. Grundlagen der Wertermittlung	4
2.1 Gesetze und Verordnungen	4
2.2 Vorbemerkungen	4
3. Allgemeine Angaben	6
3.1 Auftrag	6
3.2 Protokoll der Ortsbesichtigung	6
3.3 Arbeitsunterlagen	7
4. Aussagen zum Grundstück	8
4.1 Grundstücksbeschreibung	8
4.2 Gebäudebeschreibung	10
4.3. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
4.4 Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten	12
5. Wertermittlung	13
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5.2. Bodenbewertung	14
5.3 Ertragswertermittlung	16
6. Verkehrswert	19
7. Anlagen	Anzahl der Seiten
Anlage 1 Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis	1
Anlage 2 Katasterauszug	1
Anlage 3 Bodenrichtwertinformation	1
Anlage 4 Berechnungen	1
1. Flächenberechnung	
2. Nutzflächenzusammenstellung	
Anlage 5 Kartenauszug	1
Anlage 6 Fotos	3

Anmerkung: Das Gutachten besteht aus 20 Seiten und 7 Anlagen.
Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden.

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

I. Verkehrswert **126.000 €**

II. Größenangaben zum Grundstück

Grundstücksgröße: 370 m²

Nutzflächen

gesamt: 187 m²

davon Wohnungen (Anzahl der Wohnungen: 3) 187 m²

III. Bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse

alle Wohnungen sind vermietet

IV. Angaben für das Amtsgericht

Zubehör: nicht vorhanden

Fremdeigentum: nicht vorhanden

Zwangsverwalter: Rechtsanwalt
Torsten Benisch
Lützowstraße 34
04157 Leipzig

V. Angaben zum Gutachten

Bewertungsstichtag: 31.07.2025

Tag der Ausfertigung: 20.08.2025

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

2. Grundlagen der Wertermittlung

2.1 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
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II BV	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
GEG	Gebäudeenergiegesetz

2.2 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 5.1. 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.

3. Allgemeine Angaben

3.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Altenburg
 Burgstraße 11
 04600 Altenburg

 vertreten durch Rechtspflegerin Frau Kuppe

Auftragsinhalt: Ermittlung des Verkehrswertes

Veranlassung: Begutachtung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Objektart: Mietwohnhaus

Tag des Auftrages: 14.07.2025

2.2 Protokoll der Ortsbesichtigung

Ort: Pflichtendorfer Straße 14
 04610 Meuselwitz OT Wintersdorf

Datum: 31.07.2025

Uhrzeit: 10.00 Uhr

Teilnehmer: Herr Heinke Sachverständiger

Durchführung: Der Eigentümer ist zum Vororttermin nicht erschienen.
 Während des Ortstermins wurden durch den Gutachter das Gebäude
 sowie das Grundstück visuell in Augenschein genommen.
 Weiterhin wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung der bestehende
 bauliche Zustand durch Fotos dokumentiert.
 Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war nicht möglich.

2.3 Arbeitsunterlagen

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

- Grundbuchauszug
- Katasterauszug
- Aufstellung der Wohnflächen sowie derzeitige Mieteinnahmen
- 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: Wintersdorf Blatt: 251 Auszug: 10.07.2025

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke:

Nr.:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m ²)
1	Wintersdorf	1	33	370

Grundbuch Abt. I Eigentümer:

3 Köster, Eric
 geb. am 25.04.1982

Grundbuch Abt. II Lasten und Beschränkungen:

- 2 1 Zwangsversteigerungsvermerk
- 3 1 Zwangsverwaltungsvermerk

3. Aussagen zum Grundstück

3.1 Grundstücksbeschreibung

Ortslage:

Das Grundstück liegt in Wintersdorf, Pflichtendorfer Straße 14, der Gemarkung Wintersdorf.

Wintersdorf ist der größte Ortsteil der Stadt Meuselwitz im thüringischen Landkreis Altenburger Land.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Wintersdorf liegt bei ca. 2.200.

Die Entfernung zur Kreisstadt Altenburg beträgt ca. 8 km.

Die Verkehrslage des Grundstückes ist als gut einzuschätzen. Eine Bushaltestelle für den Überlandverkehr liegt ca. 1 km vom Grundstück entfernt.

Versorgungsbereiche für Anwohner sind nicht in der Nähe zu finden.

Die Wohnlage wird als gut bis sehr gut innerhalb der Gemeinde eingeschätzt.

Erschließung:

Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Die anliegenden Straßen sind ausgebaut mit bitumenbeschichteten Fahrbahnen. Gehwege sind nicht vorhanden. Die Straßen ist Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr. Die Straßen werden gering frequentiert.

Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser liegen an. Abwässer werden in diesem Gebiet direkt eingeleitet. Eine Trennung zwischen Regen- und Abwasser ist nicht vorhanden.

Baugrund:

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

Grundwasserschäden sind nicht zu beobachten.

Die Straße und das Grundstück liegen höhenmäßig fast gleich. Insgesamt kann das Grundstück als eben eingestuft werden.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Gebäude in offener Bauweise bebaut. Das Gebäude steht im vorderen Grundstücksbereich.

An der linken Grundstücksgrenze steht ein Carport.

Das Areal ist unregelmäßig zugeschnitten.

Das Grundstück ist vermessen, abgemarkt und teilweise eingefriedet.

Das Grundstück ist in einem noch gepflegten Zustand.

Umfeld:

Im näheren Umfeld des Grundstücks befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise.

Größtenteils handelt es sich um Einfamilienhäuser.

Besonderheiten:

keine

Gesamteindruck:

Der Gesamteindruck wird auf Grund des baulichen Zustandes als noch gut eingeschätzt.

Demografischer Wandel:

Die Einwohnerzahl des Landkreises Altenburger Land ist stetig abnehmend über die letzten Jahrzehnte.

Industriezweige sind fast nicht mehr vorhanden.

Die Altenburger Spielkartenfabrik, das Armaturenwerk Altenburg, der Schlachthof und das Klinikum sind zzt. die größten Arbeitgeber im Umland.

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.

Art des Objektes:	Mietwohnhaus, zweigeschossig und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	unbekannt, ca. 1935 Sanierungen wahrscheinlich in den neunziger Jahren
Grundriss:	je Geschoss eine Wohnung Wohnräume, Küche, Bad, Flur und Balkon
Keller:	unterkellert, Ziegelplaster, Gewölbedecke

Rohbau

Dachform:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Zwerhdach mit Ziegeleindeckung, teilweise Pultdach mit Ziegeleindeckung, Dachentwässerung mit vorgehängter Rinne und Fallrohren
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Außenwände, Fassaden:	Massivmauerwerk, geputzt und gestrichen
Innenwände:	wahrscheinlich Massivmauer und Ständerwände
Decken:	Massivdecken und Holzbalkendecken
Schall- und Wärmeschutz:	entsprechend dem Jahr der Sanierung

Ausbau

Treppen:	Massivstufen und Holztreppe
Türen:	Futtertüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fußböden:	keine Aussage möglich

Roland Heinke

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

Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	wahrscheinlich mit Boiler
Wandverkleidungen:	keine Aussage möglich
Elektrik:	vorhanden
Sanitäreinrichtungen:	lt. Aussage einer Mieterin: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
Balkone/Terrassen:	vorhanden
Besonderheiten:	keine
Gesamtausstattung:	wahrscheinlich durchschnittlich

baulicher Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand:	noch gut, Reparaturstau ist vorhanden
Bauschäden/Baumängel:	keine sichtbar
Außenanlagen:	Hofbefestigungen, Einfriedungen, Anpflanzungen u. A.
Carport:	Leichtbauweise, Stellfläche für drei Autos
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer wird auf Grund des vorgefundenen äußerlichen baulichen Zustandes mit 30 Jahren abgeschätzt. Dem Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

3.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Bei der Recherche zu wertrelevanten Zustandsmerkmalen wurde festgestellt, dass keine öffentlich-rechtlichen 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 als Mietwohnhaus genutzt. Es sind alle drei Wohnungen vermietet.

Ein Flächennutzungsplan liegt für dieses Areal vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Bebauung des Areals besteht hauptsächlich aus Wohngebäuden.

Eine Baulasteintragung besteht nicht.

Es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Es sind bestehen keine wertbeeinflussenden Rechte.

An den sichtbaren Gebäudeteilen wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Hinblick auf die derzeitige und mögliche weitere Nutzung stehen Renditeüberlegungen im Vordergrund.

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden, sind vornehmlich nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten.

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.

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 Flurstücks 33 beträgt lt. Liegenschaftskataster insgesamt:

370 m².

grundstücksbezogene Angaben:

Frontbreite: 21 m
mittlere Tiefe: 16 m

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

Der Richtwert des örtlichen Gutachterausschusses liegt zum 01.01.2024 für diese Bodenrichtwertzone mit 24 €/m² vor.

Richtgrößen:	Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
	Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
	Anzahl der Vollgeschosse	=	II
	Bauweise	=	offen
	Grundstücksfläche	=	500 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 31.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Anpassung an den Bodenrichtwert (BRW) des Gutachterausschusses

abgabefreier BRW (Ausgangspunkt für weitere Anpassung) = 24,00 €/m²

zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	31.07.2025	= 1,00

Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,00 €/m ²
Fläche	500	370	x 1,04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00
Vollgeschosse	II	II	x 1,00
Bauweise	offen	offen	x 1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 24,96 €/m ²
noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			24,96 €/m²
Ermittlung des Gesamtbodenwertes			
abgabefreier relativer Bodenwert			= 24,96 €/m ²
Fläche			x 370 m ²
abgabefreier Bodenwert			= 9.235,20 €
Bodenwert zum Stichtag 31.07.2025:			9.235 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wird nicht vorgenommen, weil vom 01.01.2024 bis zum 31.07.2025 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 bzgl. der Grundstücksgröße eine Anpassung vorgenommen, weil der bestehende Unterschied wertrelevant ist. Die Umrechnung erfolgt lt. ImmoWertV A und lt. Tabelle Gutachterausschuss Leipziger Land.

4.3. Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssatz - § 21 (2) und § 33 ImmoWertV

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3).

Aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses 2023 ist für Mietwohnhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 6,28 zu entnehmen. Die Spannweite verläuft zwischen 5,0 und 10,0.

In der Datenbank des Gutachters liegt der Liegenschaftszinssatz von Mietwohnhäusern im Altenburger Raum im Durchschnitt bei 5,72 bis 10,80 bezogen auf marktübliche Mieterträge.

Als Ausgangspunkt werden 6,5 % für den Liegenschaftszinssatz abgeschätzt.

Bezüglich der Lage ist von „gut“ auszugehen. Die Gebäudestruktur wird als gut eingeschätzt.

Wegen der vorhandenen Balkone wird der Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte gesenkt.

Es wird dem Objekt ein Liegenschaftszins von 6,0 unterstellt.

Bewirtschaftungskosten - § 32 und Anlage 3 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4). Sie werden entsprechend der 2. Berechnungsverordnung aufgeschlüsselt

Restnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer wird – siehe Ziffer 3.2. baulicher Zustand – mit 30 Jahren abgeschätzt.

Roland Fleinke

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

Mietzins

Wohnungen:

vermietbare Fläche: 187 m²

derzeitiger Mietzins: 1.060,00 €/m² entspricht 5,67 €/m²

Beurteilung des Mietzinses für Wohnungen:

Der marktübliche Mietzins liegt lt. Mietspiegel der Stadt Altenburg bei Wohnungsgrößen von 50 bis unter 90 m², Baujahr bis 1968 und grundhaft saniert im Durchschnitt bei 5,60 €/m². Der Mietzins wird durchschnittlich mit 6,00 €/m² abgeschätzt. Im Mietzins ist der Stellplatz integriert.

Ertragswert

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Größe und Zuschnitt: weiter nutzbar

Berechnung der monatlichen Mietzinse:

Wohnungen:

187 m² * 6,00 €/m² = 1.122,00 € 1.122 €

Jahresrohertrag: 1.122 € * 12 13.464 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten Wohnungen

Mietausfallwagnis 2 % von 13.464 € 269,28 €

Verwaltungskosten Wohnung
a 307,00 €/Jahr * 3 + 921,00 €

Instandhaltungskosten Wohnung
187 m² * 13,25 €/m² + 2.477,75 €

3.668,03 € - 3.668 €

Grundstücksreinertrag 9.796 €

Bodenverzinsung: 6,00 % vom ertragsfähigen Anteil
6,00 % von 9.235 € - 554 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage 9.242 €

Roland Heinke

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

Der Reinertragsanteil von 9.242 € wird mit
6,00 % kapitalisiert bei einer Restnutzungsdauer
von 30 Jahren

Vervielfältiger 13,76

Ertragswert der baulichen Anlage

9.242 € * 13,76 127.170 €

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage 127.170 €

zuzüglich Bodenwertanteil + 9.235 €

vorläufiger Ertragswert 136.405 €

Marktanpassung: keine

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 136.405 €

Ertragswert rd. 136.000 €

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:

Ertragswert 136.000 €

objektspezifische Besonderheiten:

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung
und Reparaturstau wird ein Abschlag durchgeführt.

Abschlag: 8 %	-	10.880 €

		125.120 €

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 31.07.2025 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

125.000 €
(i. W. einhundertfünfundzwanzigtausend)

ermittelt.

Verkehrswert 125.000 €

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 normal veräußerbar.

Der Verkehrswert entspricht den 9,3 Fachen des Jahresrohertrags und ist somit 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 darüberhinausgehende Verwertung oder Weitergabe des Wertgutachtens an Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ausgestellt:

04600 Altenburg

20.08.2025



Heinke

