

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Nordsachsen

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 456 K 207/23

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) der im Grundbuch von Süptitz, Blatt 812 eingetragenen Grundstücke

Sandstraße 18, 04860 Dreiheide / Süptitz



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 07.12.2023

rd. 278.000,00 Euro

(i. W. zweihundertachtundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- für die wirtschaftliche Einheit (BV-Nr. 1 bis 3)
- ohne ggfl. bestehenden Pachtvertrag (S. 14)
- inkl. möglicher Scheinbestandteile (S. 25 und 14)

Gutachten Nr.:
T-23/62

Gutachten vom:
21.12.2023

Auftragserteilung:
09.10.2023

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
07.12.2023

Gutachten bestehend aus:
▪ Textteil: 43 Seiten
▪ Anlagen: 11 Seiten

Ausfertigung:
Leseexemplar



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	5
2.1	Allgemeines.....	5
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	6
2.3	Ortstermin	6
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	7
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	8
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	9
3	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	10
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten.....	14
4	Tatsächliche Eigenschaften	15
4.1	Lage	15
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	16
4.3	Nutzung.....	18
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	18
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	25
5	Verkehrswertermittlung	26
5.1	Vorbemerkungen / Verfahrenswahl.....	26
5.2	Nutzungsperspektive	26
5.3	Vergleichswertermittlung	27
5.4	Ertragswertermittlung	29
5.5	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	40
5.6	Verkehrs-/ Marktwert.....	41
5.7	rechnerische Einzelwerte	42
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	43
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	43
8	Anlagen	43

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 5)

<i>Bewertungsgegenstand:</i>	Sandstraße 18, 04860 Dreiheide / Süptitz GBA Torgau, GB von Süptitz, Blatt 812, BV-Nr. <ul style="list-style-type: none">▪ 1, Gemarkung Süptitz (Flur 1), Flurstück 61/5 (2.867 m²)▪ 2, Gemarkung Süptitz (Flur 1), Flurstück 57/4 (75 m²)▪ 3, Gemarkung Süptitz (Flur 1), Flurstück 59/1 (13 m²)
<i>Ortsbesichtigung / Stichtag:</i>	07.12.2023

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 10)

<i>öffentlich-rechtlich:</i>	Abstandsflächenbaulast, gemischte Baufläche, ggw. bauliche Nutzung nicht bauaktenkundig, Naturpark
<i>privatrechtlich:</i>	Vermerk Zwangsversteigerung, ggfl. Pachtvertrag (nicht vorliegend)

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 15)

<i>Grenzverhältnisse:</i>	im Wesentlichen ohne Besonderheiten, jedoch geringe Abweichungen zw. Nutzungs-/ Grundstücksgrenze
<i>Erschließung:</i>	ortsüblich
<i>Nutzung:</i>	angeblich verpachtet, Gewerbebetrieb zur Aufbereitung / Verkauf von Wohnmobilen
<i>Kurzbeschreibung:</i>	Gewerbegrdst., 2.955 m ² ; ehem. Lagerhalle (Bj. 1990, Stahlbetonskelett, Umbau 2010 zu Soccer-/ 2-Felder-Squashhalle, aktuelle Nutzung seit ca. 2018, Ausbau vorwiegend 1990 und 2010 (gering 2017), guter Zustand); neuerer Anbau an Halle (Umkleide-/ Duschräume etc., Bj. 2010, Holzständerbauweise, geringe Anpassung Ausbau an jetzige Nutzung um 2017); ein Nebengebäude (Bj. vor 1945, wohl 2010 saniert inkl. neuem Pultdach, guter Zustand); übliche Außenanlagen (v. a. Kfz-Stellplätze)
<i>mögl. Zubehör:</i>	nicht bekannt
<i>mögl. Scheinbestandteile:</i>	lt. Vertreter des Antragsgegners alle baulichen Veränderungen ggü. der Vornutzung (Sporthalle) durch Pächter



Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 26)

Blatt 812, BV-Nr. 1 bis 3:

rd. 278.000,00 Euro

(i. W. zweihundertachtundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- für die wirtschaftliche Einheit (BV-Nr. 1 bis 3)
- ohne ggfl. bestehenden Pachtvertrag (S. 14)
- inkl. möglicher Scheinbestandteile (S. 25 und 14)

rechnerische Einzelwerte
(S. 42):

BV-Nr. 1 (Flurstück 61/5):	269.721,15 Euro
BV-Nr. 2 (Flurstück 57/4):	7.055,84 Euro
BV-Nr. 3 (Flurstück 59/1):	1.223,01 Euro
Summe	278.000,00 Euro

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 43)

Abt. II/2:

Vermerk Zwangsversteigerung: ohne

2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung: Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 456 K 207/23 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 05.10.2023 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des gen. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsgericht
Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig

Auftragnehmer: Herr Christoph Herzog, Markt 5, 04860 Torgau / Elbe
von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter SV für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Datum der Beauftragung: 09.10.2023 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
07.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)	07.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

geschlechterspezifischer Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit gelten sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter.



2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Sandstraße 18, 04860 Dreiheide / Süptitz

Amtsgericht: Torgau, Grundbuch: Süptitz, Blatt: 812

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Süptitz (Flur 1)	61/5	Gebäude-/ Freifläche, Sandstraße 18	2.867 m ²
2	Süptitz (Flur 1)	57/4	Gebäude-/ Freifläche, Sandstraße 18	75 m ²
3	Süptitz (Flur 1)	59/1	Gebäude-/ Freifläche, Sandstraße 18	13 m ²
Gesamtfläche				2.955 m ²

Abteilung I

lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1, 2	1 - 3	gelöscht
3	1 - 3	..., eingetragen am 03.05.2018

Abteilung II

lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1 - 3	gelöscht
2	1 - 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 207/23); eingetragen am 04.09.2023.

Abteilung III

grundsätzlich ohne Beachtung

Hinweise:

- Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.
- Die Grundstücke bilden eine räumliche und funktionale Einheit. Die gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind überbaut. Es besteht Eigentümeridentität. Selbstständige Nutzungsmöglichkeiten liegen nicht vor, weshalb Grundstückseinzelbetrachtungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unüblich sind. Daher erfolgt die Bewertung für die wirtschaftliche Einheit; Einzelwerte werden rechnerisch empfohlen (siehe Abschnitt 5.7).

2.3 Ortstermin

Durchführung: Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 09.10.2023 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Hierauf teilt der Antragsteller schriftlich, nicht am Ortstermin teilnehmen zu wollen. Der Antragsgegner hat sich in

der eingeräumten Frist nicht gemeldet, weshalb die Verfahrensbeteiligten am 24.10.2023 schriftlich zum Ortstermin (Dienstag, den 14.11.2023, 10.00 Uhr) geladen wurden.

Der Antragsgegner teilt mit Schreiben vom 30.10.2023 mit, den Ortstermin nicht wahrnehmen zu können und schlägt anstelle dessen drei Ausweichtermine vor. Daraufhin hat der Sachverständige einen dieser Termine als Ortstermin bestätigt, und zwar Donnerstag, den 07.12.2023, 10.00 Uhr. Die Verfahrensbeteiligten wurden hierüber am 06.11.2023 schriftlich unterrichtet.

Teilnehmer:

- Vertreter des Antragsgegners
- Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung war uneingeschränkt möglich.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich und fotografisch; zudem wurden zur Verifizierung der Baumaße 35 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen. Tonbandaufnahmen wurden vom Vertreter des Antragsgegners untersagt.

Fotoaufnahmen:

Der Vertreter des Antragsgegners hat die Erstellung von Fotoaufnahmen auf dem Bewertungsobjekt gestattet, dagegen der Verwendung der Aufnahmen im Gutachten (Internet) widersprochen. Die Erklärung ist schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

/1/ schriftl. Baulastenauskunft, 27.09.2023

vom Sachverständigen

/2/ schriftl. Denkmalschutzauskünfte, 09.10.2023

eingeholte Informationen:

/3/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 09.10.2023

/4/ schriftl. Auskunft Flurbereinigungsbehörde, 10.10.2023

/5/ Grundbuchauszug, 10.10.2023

/6/ Vermessungsamt, 11.10.2023 (LRA Nordsachsen)

- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)

- Flurstücks- und Eigentumsnachweis

/7/ schriftl. Auskunft Antragsteller, 11.10.2023

/8/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 16.10.2023

/9/ schriftl. Trink-/ Abwasserleitungsauskunft, 26.10.2023

/10/ schriftl. Auskunft Antragsgegner, 30.10.2023 (wg. Ortstermin)

/11/ fernmdl. Mitteilung Antragsgegner, 10.11.2023 (wg. Ortstermin)

/12/ Bauakteneinsicht bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (Verwaltungsgemeinschaft Dreiheide / Torgau), 13.11.2023

/13/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 13.12.2023

Hinweis: Die Gemeindeverwaltung wurde mit Schreiben vom 09.10.2023 um Stellungnahme der bauplanungsrechtlichen Beurteilung gebeten. Am 30.11.2023 wurde hieran erinnert und um Mitteilung zum Status der Verkehrsfläche "Am Sportplatz" gebeten. Bis 21.12.2023 hat die Gemeindeverwaltung hierauf nicht reagiert.

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

/14/ Geoportal Sachsenatlas
(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹

/15/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen
(<https://www.boris.sachsen.de/>)

/16/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landesdirektionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2021:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2022.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2020/2021:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2022.
- [4] **Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2023 (Berichtszeitraum 2022):** Oberer Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen, Dresden 2023.
- [5] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [6] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [7] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.
- [8] **Beck'sche Kurz-Kommentare:** Band 7, Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 67. neubearbeitete Auflage, Verlag C.H.Beck 2008.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/?map=8b5317d1-1ed8-4b98-98e5-3f7186e6bdd0>

- [9] **Gewerberaum-Mietspiegel 2013 (Mietübersichten über Gewerberäume im Bezirk der IHK zu Leipzig):** Industrie- und Handelskammer Leipzig, Leipzig 2013.
- [10] **Empfehlungen des IVD Bundesverband:** IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten, aus: Grundstücksmarkt und Grundstückswert-Sachverständigenkalender, 2023.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch (i. d. F. vom 10. September 2021, BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (i. d. F. vom 14. Juni 2021, BGBl. I S. 1802).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 21. Dezember 2021, BGBl. I S. 5252).

BRW-RL: Bodenrichtwertrichtlinie (11. Januar 2011; BAnz S. 597; außer Kraft).

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Feb. 2005.

DIN 283: DIN 283 Bl. 2, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Ausgabe Feb. 1962.

EW-RL: Ertragswertrichtlinie (12. November 2015; BAnz AT 04.12.2015 B4; außer Kraft).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-/ Kälteerzeugung in Gebäuden (i. d. F. vom 08. August 2020; BGBl. I S. 1728).

SW-RL: Sachwertrichtlinie (05. September 2012; BAnz AT 18.10.2012 B1; außer Kraft).

SächsBO: Sächsische Bauordnung (Stand vom 11. Dezember 2018; SächsGVBl. S. 706).

SächsNRG: Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (Stand v. 08. Dez. 2008; SächsGVBl. S. 940).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 20.09.2023.

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vom 14. Juli 2021; BGBl. I S. 2805).

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie (20. März 2014; BAnz AT 11.04.2014 B3; außer Kraft).

WärmeschutzV: Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994; BGBl. I 1994 S. 2121).

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 22. Dezember 2020; BGBl. I S. 3256).

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung (Stand vom 23. November 2007; BGBl. I 2614).

3 Rechtliche Gegebenheiten

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, sind entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich zu werten. Für die Richtigkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

Die für die Bewertung notwendigen Einschätzungen der rechtlichen Gegebenheiten kann der Sachverständige i. d. R. nicht abschließend leisten. Bei abweichenden Beurteilungen der Rechtsfragen ist ggf. die Modifizierung der Wertermittlung nötig.

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /1/:

"... im Baulastenverzeichnis, geführt von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Großen Kreisstadt Torgau, liegen für die

**Gemarkung Süptitz (Flur 1) - Flurstücke 57/4 und 59/1
Sandstraße 18**

...

keine Eintragungen vor.

Im Baulastenverzeichnis, geführt von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Großen Kreisstadt Torgau, sind für die

**Gemarkung Süptitz (Flur 1) - Flurstück 61/5
Sandstraße 18**

Baulasten eingetragen. Die Baulastenabschrift Nr.23 befindet sich in der Anlage.

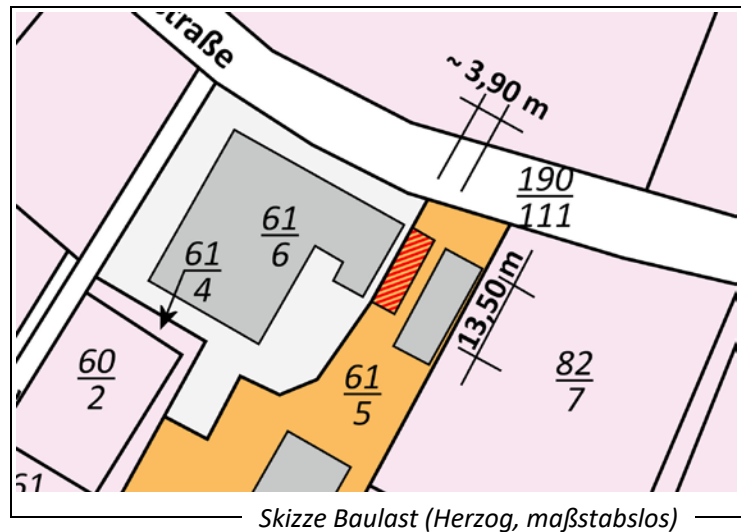
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auskunft lediglich die abgefragten Flurstücke betrifft. ..."

Gemäß Abschrift wurde eine Abstandsflächenbaulast folgenden Inhalts übernommen:

" Ifd. Nr. 2: Übernahme einer Brandschutzabstandsflächenbaulast gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO über die Länge der grenzständigen, östlichen Außenwand des Gebäudes Sandstraße 18 von 13,50m und einer Tiefe von ca. 3,90m an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 61/5, Flur 1, Gemarkung Süptitz, entsprechend beiliegenden Lageplan. Die Brandschutzabstandsfläche darf nicht überbaut werden.
- siehe Lageplan -

Eingetragen am 03.01.2011 ..."

Der betreffende Lageplan wird vom Sachverständigen wie folgt skizziert:



Dem Grundsatz nach müssen gesetzlich erforderliche Abstandsflächen von baulichen Anlagen (§ 6 SächsBO) auf dem Grundstück selbst liegen. Ein grenznahe oder -ständiges Bauvorhaben mit eigener Abstandsfläche ist nur dann baurechtskonform realisierbar, wenn die erforderliche Abstandsfläche ersatzweise auf dem angrenzenden (privaten) Grundstück freigehalten wird. Diese Verlagerung von Abstandsflächen ist der Anwendungsbereich von Abstandsflächenbaulasten.

Das die Abstandsfläche übernehmende Grundstück ist somit grds. in seiner baulichen Nutzbarkeit beschränkt. Solche Baulasten wirken deshalb i. d. R. wertmindernd (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung E6).

Begünstigende Baulasten sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht mitgeteilt.

Die bei der Stadtverwaltung Torgau eingesehene Bauakte enthält /12/

- einen Vorbescheid "Nutzungsänderung ehem. Lagerhalle zur Soccerhalle (Hallenfußball)" vom 17.03.2008.
- eine Baugenehmigung (BG) "Erweiterung und Umnutzung ehemalige Konsumlagerhalle zur Sporthalle (Soccer, Squash)" vom 13.10.2008.

Die BG erging unter Befreiung brandschutzrechtlicher Auflagen (wg. Überschreitung der vorgeschriebenen Abschnittlänge von max. 40 m zur Errichtung einer inneren Brandwand) und enthält u. a. den Hinweis (lfd. Nr. 3):

"Da das Gebäude auf mehreren Grundstücken (Flurstücke) errichtet wird, ist gemäß § 4 Abs. 2 SächsBO eine rechtliche Sicherung des gesamten Baugrundstückes durch katastermäßige Verschmelzung oder Grundstücksvereinigung (Baulast) erforderlich. (H)"

Nicht aktenkundig ist dagegen die gegenwärtig ausgeübte Nutzung als Aufbereitungs-/ Verkaufsraum für Wohnmobile. Der hierzu zum Ortstermin befragte Vertreter des Antragsgegners erklärt einerseits, keine diesbezüglichen Angaben leisten zu wollen, andererseits, dass nach Erkundigungen beim Bauamt kein solcher Antrag erforderlich gewesen sei.

Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind genehmigungspflichtige Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB. **Ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die ggw. Nutzung materiell legal**, d. h. genehmigungsfähig ist. Denn im Vorentwurf des Flächennutzungsplans von 10/2005 (s. u.) ist das Bewertungsobjekt im Bereich einer gemischten Baufläche (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dargestellt, in der auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden dürfen. Die diesbezügliche Beurteilung fällt nicht in das Fachgebiet des unterzeichnenden Sachverständigen; **Gewissheit hierüber lässt sich nur mittels Baugenehmigung erzielen.**

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Gemeindeverwaltung hat diesbezüglich bis zum 21.12.2023 keine Auskunft erteilt.

Nach Raumplanungsinformationssystem /16/ liegt das Bewertungsobjekt in keinem Satzungsbereich mit verbindlicher Bauleitplanung; ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) existiert ebenfalls nicht; im Vorentwurf des FNP der VG Torgau-Dreiheide-Pflückuff-Zinna (10/2005) ist das Bewertungsobjekt im Bereich einer gemischten Baufläche (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Nach Bauaktenlage bzw. Stellungnahme der Gemeinde vom 24.09.2008 befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /2/:

"Grundstück: **Dreiheide, Sandstraße 18**
Gemarkung: **Süptitz (Flur 1) Süptitz (Flur 1) Süptitz (Flur 1)**
Flurstück: **57/4 59/1 61/5**

... auf den oben genannten Flurstücken befinden sich keine Gebäude oder bauliche Anlagen, die als Kulturdenkmal gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) erfasst sind."

Wasserrecht:

Wasserrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas nicht offenkundig /14/; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Lt. Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Die Ortslage Süptitz und das Bewertungsobjekt befinden sich nach Sachsenatlas /14/ im Naturpark "Dübener Heide" (§ 27 BNatSchG). Es liegt damit in einem großräumigen Schutzgebiet, das sich wegen seiner landschaftlichen Voraussetzungen besonders zur Erholung eignet.

Weitere naturschutzrechtliche Belange sind nicht offenkundig. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht von weiteren solchen Belangen betroffen ist.

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /7/:

"... Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 09.10.2023 möchten wir Ihnen mitteilen, dass die hier angefragten Flurstücke nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. ..."

Abgabensituation:

Rückständige oder konkret absehbare Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB), Beiträge und Abgaben für die Herstellung oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen (Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse) sowie sonstige Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden. Dem Vertreter des Antragsgegners sind solche Abgaben nicht bekannt.

- Die Gemeindeverwaltung hat diesbezüglich bis zum 21.12.2023 keine Auskunft erteilt.
- Der Abwasserzweckverband teilt mit, dass der Abwasserbeitrag erhoben und bezahlt wurde /9/.

Andere rückständige öffentliche Lasten, wie am Bewertungsobjekt lastende Steuern, wurden nicht recherchiert.

Für diese Wertermittlung wird von einem abgabefreien Zustand ausgegangen; mögliche Abgaben sind daher zusätzlich zu beachten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben zur Abgabensituation wird nicht übernommen.

Flurbereinigung:

Das Amt für Ländliche Neuordnung teilt mit /4/:

"... die Flurstücke 61/5, 57/4 und 59/1 der Gemarkung Süptitz Flur 1 befinden sich im Flurbereinigungsverfahren Süptitz.

Das Verfahren wurde am 10.07.2012 nach § 86 FlurbG (Vereinfachtes Verfahren) angeordnet. Mit dem Abschluss des Verfahrens ist nicht vor 2032 zu rechnen. Bodenordnerische Arbeiten (Gespräche zur Neuordnung des Grundbesitzes), Vermessungsarbeiten, etc.) wurden in diesem Bereich noch nicht durchgeführt. Aus diesem Grund kann zur Neugestaltung des Flurstücks im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens noch keine Aussage gemacht werden.

Flurbereinigungsbeiträge zu diesem Flurstück sind nicht rückständig, da bislang keine Beiträge eingehoben wurden. Eine Beitragseinhebung ist aktuell nicht absehbar. ..."

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: gelöscht
- lfd. Nr. 2: Vermerk Zwangsversteigerung

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident und dem Vertreter des Antragsgegners nicht bekannt; konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge:

Der Vertreter des Antragsgegners gibt zum Ortstermin an, dass das Bewertungsobjekt verpachtet sei, der **Pachtvertrag** aber nicht vorgelegt werde. Er kenne den Pachtvertrag nicht im Wortlaut, gibt aber an, dass

- der Vertrag auf unbestimmte Dauer lief.
- die Pacht als Einmalzahlung vorab gezahlt wurde.
- alle baulichen Veränderungen am Bewertungsobjekt ggü. der Grundstücksvornutzung (Sporthalle) vom Pächter veranlasst sind, bei Kündigung des Pachtverhältnisses hierfür eine Abschlagszahlung fällig sei und für den Pächter keine Verpflichtung bestünde, den Ursprungszustand wieder herzustellen.

In Ermangelung des Pachtvertrags ist eine Beachtung in der Verkehrs-/ Marktwertermittlung spekulativ. **Sich ggf. aus der Verpachtung ergebende Verkehrs-/ Marktwerteinflüsse sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu beachten.**

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

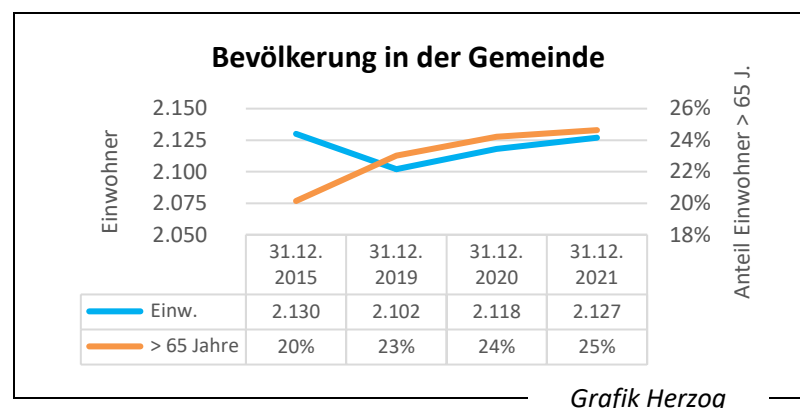
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen, Gemeinde: 04860 Dreiheide, Ortsteil Süptitz

Die Gemeinde Dreiheide liegt westlich der Kreisstadt Torgau, direkt an der B183 von Torgau nach Bad Dübener; die Entfernung nach Leipzig beträgt etwa 50 km. Ein Anschluss an das Streckennetz der DB befindet sich in Torgau.

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich²:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	28.163 €	33.737 €	31.363 €	40.495 €
VEK je EW	21.617 €	21.067 €	21.538 €	23.752 €

Die demografische Entwicklung stellt sich wie folgt dar³:



Mikrolage (Anlage 3):

Die Gemeinde Dreiheide verfügt über nur wenige öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (Grundschule in Weidenhain, Lebensmittelladen). Solche befinden sich vorrangig in der Stadt Torgau (bis Gymnasium, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten).

Der Ortsteil Süptitz befindet sich ca. 6 km nordwestlich der Kreisstadt Torgau. Das Bewertungsobjekt liegt südlich der B183 in gewachsener Ortslage; in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der ehemalige Gasthof, der heute wohnbaulich genutzt wird. Das Umfeld besteht vorrangig aus individuell genutzten Wohngrundstücken in offener Bauweise mit Baujahr vor und nach 1990. Nach Süden schließt sich der Sportplatz an. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

² [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2021; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2021.

³ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (<http://www.statistik.sachsen.de/apps1/Gemeindetabelle>).

Das Grundstück BV-Nr. 1 (Flst. 61/5) liegt direkt an einer öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche (Sandstraße), die wie die angrenzenden Straßen eine Tempo-30-Zone ist. Von Süden wird das Bewertungsobjekt ebenfalls begangen; die Straße "Am Sportplatz" führt als Stichstraße von Osten bis an das Bewertungsobjekt heran, verjüngt sich aber in Höhe des Bewertungsobjekts auf einen Fußgängerweg, der zur Gartenstraße führt. Lt. Vertreter des Antragsgegners zum Ortstermin ist das Bewertungsobjekt ausschließlich über die Sandstraße im öffentlich-rechtlichen Sinne erschlossen; die Gemeindeverwaltung hat zum Status der Straße "Am Sportplatz" bis zum 21.12.2023 trotz Anfrage vom 30.11.2023 keine Stellung bezogen.

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar. Ztw. können Immissionen eines ca. 2 km Luftlinie entfernten Holzverarbeitungsbetriebs auftreten.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

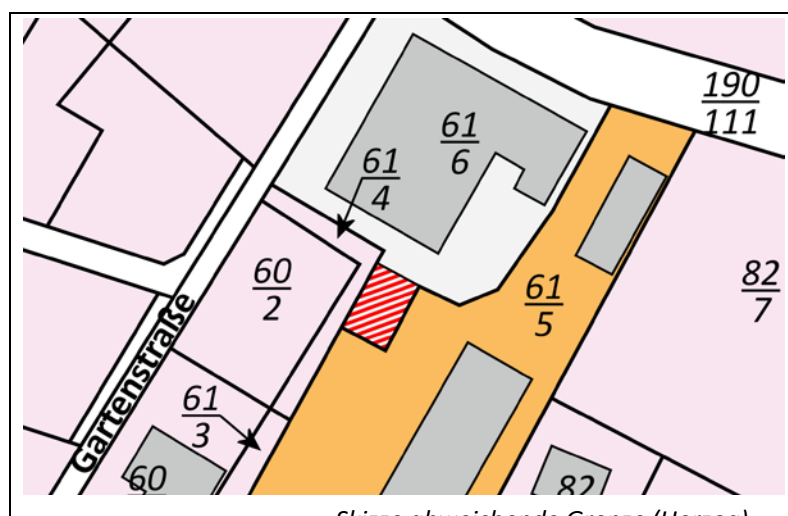
Grundstücksgestalt (Anlage 3):

Form: polygonal / mit zunehmender Tiefe sich verbreiternd
(Straßenfront ca. 14 m, max. ca. 35 m breit, ca. 105 m tief);
Topografie: eben

Grenzverhältnisse:

offene Bauweise

Hinweis: Nach Luftbild⁴ und Inaugenscheinnahme wird i. Zshg. m. dem Bewertungsobjekt eine Teilfläche des Nachbargrundstücks Flst. 61/6 genutzt (nf. rot schraffiert); Grenzmarkierungen in diesem Bereich wurden nicht gesichtet:



⁴ <https://geoportal.sachsen.de/?map=8b5317d1-1ed8-4b98-98e5-3f7186e6bdd0>

Die Nutzung der fremden Grundstücksfläche erfolgt als Kfz-Stellplatz-Fläche (zum Ortstermin Wohnmobile) und ist mit Betonkleinpflaster befestigt. Betreffende Vereinbarungen der beteiligten Grundstückseigentümer sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Die Wertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsobjekt, d. h. die fremde Grundstücksfläche wird nicht beachtet.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁵

Erschließung:

Straßenart /-ausbau (Sandstraße): kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Tempo-30-Zone, Fahrbahn mit Asphalt, keine ausgewiesenen Parkmöglichkeiten, einseitiger Gehweg mit Betonkleinpflaster, augenscheinlich guter Zustand;

Straßenart /-ausbau ("Am Sportplatz"): öffentlicher Weg, Asphalt, augenscheinlich guter Zustand;

Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral im Trennsystem, Elektrizität, Erdgas)

Hinweise:

- Der Trink-/ Abwasserzweckverband teilt mit /9/:

"Trinkwasser:

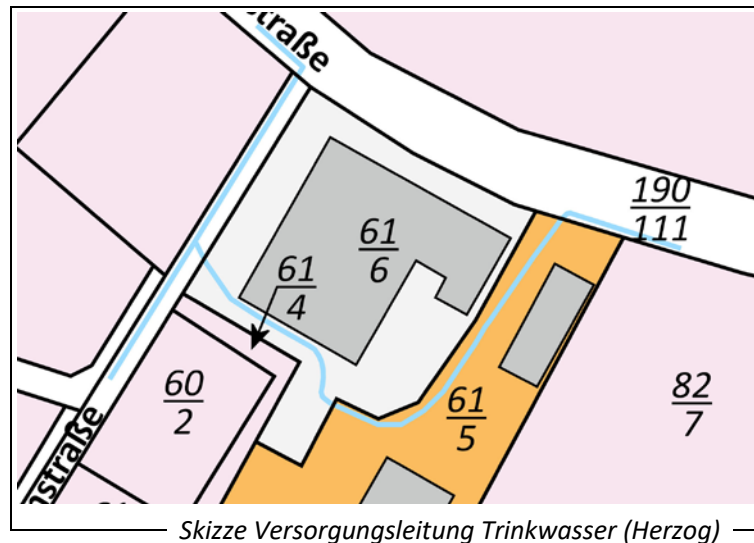
... Das Grundstück 04860 Dreiheide OT Süptitz, Sandstraße 18 (Gemarkung: Süptitz, Flur 1, Flurstücke: 61/5, 57/4 und 5911) ist trinkwassertechnisch erschlossen.

Südlich im Grundstück befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung 75 PE (siehe Anlage).

Grundsätzlich dürfen nach den technischen Regeln Trinkwasseranlagen, einschließlich eines dimensionsabhängigen beidseitigen Schutzstreifens (2 m), nicht mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt oder mit baulichen Anlagen überbaut werden. Auch sind alle sonstigen Maßnahmen im Bereich der Anlagen, welche den Betrieb oder den Bestand der Anlagen einschränken oder gefährden, nicht zulässig. ..."

Der Lageplan zur Leitungsauskunft stellt die Versorgungsleitung wie folgt dar /9/:

⁵ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.



Dem Vertreter des Antragsgegners ist hierzu laut Aussage zum Ortstermin nichts bekannt.

- Laut Leitungsplan des Energieversorgers /3/ verläuft die Gasleitung von Süden kommend ("Am Sportplatz") auf das Bewertungsobjekt.

4.3 Nutzung

Nutzung:

Das Grundstück wird seit ca. 2018 für die Aufbereitung und den Verkauf von Wohnmobilen genutzt. Laut Vertreter des Antragsgegners nutzt nicht der Antragsgegner das Grundstück, sondern ein Pächter; nähere Informationen wurden nicht geleistet.

Die beiden Squashfelder werden nicht erkennbar als solche extern genutzt / vermietet. In einer Halle sind zum Ortstermin wenige Matratzen gelagert.

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist; in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilbeschädigende Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z. B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalische, chemische

u. ä. Untersuchungen (z. B. Feuchtigkeitsmessungen) oder energetische Untersuchungen (z. B. gemäß § 10 (2) GEG) wurden nicht durchgeführt.

Baumängel /-schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenso wenig durchgeführt, wie Überprüfungen der bautechnischen Anforderungen (Statik, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz). Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen allgemein anerkannten Regeln der Technik und sonstigen Vorschriften (DIN etc.) entsprechen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der zum Ortstermin vorgefundene Bauzustand beschrieben wird; ggf. handelt es sich dabei u. a. um mögliche Scheinbestandteile (s. Abschnitt 4.5).

4.4.1 Halle mit Anbau

Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art / Typ des Gebäudes:</i>	Hallengebäude, urspr. Möbelhalle, 2010 bis ca. 2017 Sportstätte (Soccer, Squash), seit ca. 2018 Aufbereitungs-/ Verkaufsraum
<i>Erweiterungsmöglichkeiten:</i>	ohne
<i>Baujahr:</i>	Halle urspr. 1990, bauliche Anpassung (Umnutzung und Erweiterung bzw. Anbau) ca. 2010
<i>Modernisierungen (n. 1990):</i>	im Rahmen von baulichen Anpassungen / Umnutzungen 2010 und 2017 teilweise modernisiert
<i>Außenansicht:</i>	Metallprofiltafeln (ca. 2010)
<i>Konstruktion:</i>	Konstruktionsart: Leichtbauhalle mit Stahlbetonstützen und Leimholzbindern, Anbau als Holzständerkonstruktion; Fundamente: Punkt-/ Streifenfundamente; Fußboden: Stahlbetonbodenplatte; Außenwände, Halle: Sockelwandelemente aus Stahlbeton, darüber Thermo-/ Sandwichelemente (um 1990); Außenwände, Anbau: Holzständerwerk mit vorgeblenden Trapezprofilen (insg. 30 cm), Ausfachung mit 16 cm Mineralfüllwolle; Innenwände Halle: nachträglicher Einbau von zwei Squashfeldern (Ziegelmauerwerk, ca. 2010); Innenwände Anbau: Trockenbau-Ständerwände; Geschossdecken: ohne; Dach: Pultdächer, ca. 3° DN (Halle) / 5° DN (Anbau), Thermo-/ Sandwichelemente (um 2010)

Gebäudemaße: Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) beträgt nach vor Ort stichprobenartig überprüfter Aktenlage circa /12/:

EG, Halle	60,8 m × 12,4 m	753,92 m ²
EG, Anbau	48,6 m × 6,1 m	+ 296,46 m ²
Summe		= 1.050,38 m²
		rd. 1.050 m²

Halle, Traufhöhe über Gelände, ca.	=	7,2 m
Halle, Firsthöhe über Gelände, ca.	=	7,8 m
Anbau, Traufhöhe über Gelände, ca.	=	3,5 m
Anbau, Firsthöhe über Gelände, ca.	=	4,0 m

Energieeffizienz: kein Energieausweis vorhanden; Bauakte ohne Wärmeschutznachweis

Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge: Halle: einfacher Standard (Betonguss a. d. Bj.), Squashfelder mit üblichem Sporthallenboden (Estrich mit Anstrich o. ä., offenkundig von 2010);
 Anbau: mittlerer Standard (Fliesen mittlerer Preisklasse, div. Farben und Formate, offenkundig von 2010)

**Wand-/
 Deckenbekleidungen:** Halle: Sockel mit Holzwerkstoffverblendungen (OSB-Platten o. ä.), sonst keine Bekleidungen (Sandwich-elemente, Decke einsehbar); Squashfelder mit Fertigteil-System (als Komplett-Wand montiert), Rückwand als Zutritt teilverglast, offenkundig Ausbau von 2010;
 Anbau: mittlerer Standard (Fliesen mittlerer Preisklasse, Tapeten, Anstrich, GK-Decken und teils Paneele, offenkundig Ausbau von 2010)

Fenster: Halle: einfacher Standard (Lichtbänder mit Holzfenstern a. d. Bj., Thermoverglasung);
 Anbau: mittlerer Standard (Kunststofffenster, vielfach als quer liegende Fenster, zweifache ISO-Verglasung, offenkundig Ausbau von 2010)
 Anbau, Büro und Warteraum: größere Kunststoffenster, zweifache ISO-Verglasung, lt. Vertreter des Antragsgegners um 2017 gebraucht eingefügt, gleichfalls im Büro Innenfenster zur Halle

Türen / Tore: Halle: einfacher Standard (Metall-Drehtor mit Schlupftür, a. d. Bj., manueller Antrieb);
 Anbau: mittlerer Standard offenkundig von 2010 (Außentür als schmale Kunststofftür mit Glasausschnitt

(baugleich den Fenstern), innen einfache / leichte Holzwerkstofftüren mit Futterzargen, Sanitärräume mit Nassraumtüren, Squashfelder mit Ganzglasfront über einen Teil der Rückwand);

Hinweise: Die Halle hatte im Ursprungszustand zwei zusätzliche mit dem existierenden Tor vergleichbare Tore, die um 2010 zugemauert wurden.

Innentreppen:

ohne

Elektrik:

mittlerer Standard von 2010 und 2017 (übliche Anzahl an Abnahmestellen, in der Halle je Stütze eine Zuleitung für Wohnmobile, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, Installationen in der Halle über Putz)

Sanitär:

mittlerer Standard offenbar von 2010, für die Nutzung als Aufbereitungs-/ Verkaufsbauwerke außergewöhnlich umfangreich (Besucher WC Damen / Herren, Umkleieräume Damen und Herren mit bodengleichen Duschen und WCs (Wand-WC, Herren zus. mit zwei Urinalen), jeweils Boden- und Wandfliesen (raumhoch), Küche, Warmwasser zentral über Heizung)

Heizung / Warmwasser:

mittlerer Standard offenkundig vorwiegend von 2017; Gas-Zentralheizung, wandhängender Heizkessel, bodenstehender Warmwasserspeicher; Heizkörper Halle: wenige Lufterhitzer (über Zentralheizung), Squashfelder mit je einem wandmontierten Lufterhitzer (über Zentralheizung); Heizkörper Anbau: Flachheizkörper, teils Handtuchradiator, in der Decke der Eingangshalle integriertes Gebläse, Thermostate, Installation unter Putz;

Hinweise:

- Die detaillierte Inaugenscheinnahme der Technik im Heizungsraum wurde nicht gestattet.
- Das in der Decke integrierte Gebläse in der Eingangshalle bezieht die Wärme lt. Vertreter des Antragsgegners über die Zentralheizung (Lufterhitzer).
- Die Heizflächen erscheinen gering dimensioniert. Im Büro existiert ein Flachheizkörper geringer Fläche; zusätzlich war zum Ortstermin ein externes Elektro-Heizgerät aufgestellt und in Betrieb.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einricht.: ohne

Bes. Ausbauten: ohne



Raumaufteilung

Raumaufteilung:

Die Raumaufteilung entspricht weitgehend dem bauaktenkundigen Grundriss zur "Erweiterung & Umnutzung ehem. Konsumlagerhalle" vom 06.04.2011. Der Sachverständige hat die Raumaufteilung anhand dieses Grundrisses und den Vor-Ort-Kenntnissen in **Anlage 2** skizziert; hierauf wird verwiesen.

Nutzfläche / Raumhöhe:

Die Nutzfläche ergibt sich anhand des vorgenannten Grundrisses wie folgt:

1.01 Halle	554,0 m ²
1.02 Büro (ehem. Kampfraum)	+ 35,2 m ²
1.03 Umkleide Damen	+ 14,1 m ²
1.04 Dusche Damen	+ 6,6 m ²
1.05 WC Damen	+ 7,7 m ²
1.06 Dusche Herren	+ 12,9 m ²
1.07 Umkleide Herren	+ 20,8 m ²
1.08 WC Herren	+ 8,7 m ²
1.09 Besucher WC Herren	+ 5,2 m ²
1.10 Besucher WC Damen	+ 3,4 m ²
1.11 Lagerraum	+ 4,3 m ²
1.12 Küche	+ 8,1 m ²
1.13 Eingangshalle	+ 63,5 m ²
1.14 Warteraum (ehem. Kundenannahme)	+ 16,3 m ²
1.15 Technikraum	+ 23,8 m ²
1.16 Flur vor Squashboxen	+ 19,6 m ²
1.17 Squash 1 (6,40 m × 9,75 m)	+ 62,4 m ²
1.18 Squash 2 (6,40 m × 9,75 m)	+ 62,4 m ²
1.19 Übergangsbereich zur Halle	+ 38,9 m ²
Summe	= 967,90 m²
	rd. 968 m²

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF), ca.	1.050 m ²
Nutzfläche (NFL), rd.	/ 968 m ²
BGF / NFL	= 1,08

Die Raumhöhen betragen:

Halle	6,6 bis 7,2 m
Anbau	2,89 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Belichtung / Besonnung: üblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

*erkennbare
Baumängel /-schäden⁶:*

- Halle: teils Einregungsschäden am Konstruktionsholz unter den Fenstern (wohl ältere Einregungsschäden)
- Anbau, Büro und Warteraum: Anschlussstellen 2017 eingebaute Fenster mangelhaft (Trockenbau)

*sonstige
Baumängel /-schäden:*

Verdeckte Mängel und Schäden sind dem Vertreter des Antragsgegners nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Hallengebäude der ausgehenden DDR wurde um 2010 als Sporthalle umgenutzt / baulich erweitert und 2017 für die Zwecke eines Wohnmobilhandels teilmodernisiert. Der bauliche Zustand ist gut und gepflegt. Die ggw. Nutzung (Aufbereitung / Verkauf) ist nicht die Nutzung, auf die das Raumprogramm ausgerichtet ist (z. B. Umkleide-/ Duschräume, zwei Squashfelder).

4.4.2 Nebengebäude

Garage u. a.:

Gebäudeart: Lager-/ Garagengebäude, eingeschossig;

Baujahr: vor 1945;

Bauweise: massiv / konventionell (Vollziegelmauerwerk, massive Kappendecke, urspr. Dach abgebrochen und anstelle dessen flach geneigtes Pultdach, Eindeckung mit Metallprofilen (von ca. 2010));

Gebäudemaße: ca. 7,0 m × 18,6 m × 1 G. = ca. 130 m²

BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 3,2 m, Firsthöhe

über Gelände ca. 4,0 m;

Nutzfläche (eigene Vor-Ort-Maße):

2.01 Raum 1	14,4 m ²
2.02 Raum 2	+ 12,4 m ²
2.03 Garage 1	+ 30,6 m ²
2.04 Garage 2	+ 20,4 m ²
2.05 Raum 3 (Kappen anders)	+ 27,4 m ²
Summe	= 105,20 m²
	rd. 105 m²

⁶ Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

Ausbau: einfacher / zweckentsprechender Ausbau (Betonfußboden, Wände und Decken geputzt und gestrichen, zwei Holzdrehtore und Metalltüren (Bj. vor 1990), neuere Elektrik auf Putz);
Baumängel /-schäden: Mauerwerksfeuchte im Sockelbereich (v. a. Fassade Giebel, Ausblühungen etc.), Steg eines nachträglich eingezogenen Doppel-T-Trägers zum Abfangen der Kappendeckenträger fast auf gesamter Länge korrodiert (Tragfähigkeit auf oberem Gurt beschränkt; jedoch über Kappendecke Pultdach und kein Lasteintrag, Länge der einzelnen Kappen ca. 6,5 m);
Allgemeinbeurteilung: normaler, um 2010 sanierter Bauzustand

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/Entsorgungsleitungen: Trinkwasser, Abwasser (Trennsystem), Elektrizität, Erdgas

Hof-/Wegebefestigungen: Fahrweg mit Betonguss vor 1990, sonst Wege und zahlreiche Kfz-Stellplätze (ca. 20 Stp. bzw. nach Luftbild 450 m²) mit Betonkleinpflaster

Einfriedungsanlagen: vorwiegend Maschendrahtzaun, nördliche Stirnseite mit zweiflügligem Metaldrehtor und Metallzaun vor 1990, südliche Stirnseite mit neuerem Gittermattenzaun und -fußgängertor

Sonstiges: Oberflächenentwässerung

n. bauliche Außenanlagen: ohne / nicht nennenswert

Allgemeinbeurteilung: Die sichtbaren baulichen Außenanlagen vermitteln einen normal umfangreichen und baulichen Eindruck.

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB).

Im Rahmen der Wertermittlung sind keine solche Sachen bekannt geworden.

mögliche Scheinbestandteile:

Mögliche Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks. Zu vorübergehendem Zweck geschieht die Verbindung, wenn ihr Wegfall von vornherein beabsichtigt oder nach der Natur des Zwecks sicher ist. Es genügt nicht, dass nach den Vorstellungen der Beteiligten eine Trennung nicht ausgeschlossen ist, es kommt vielmehr auf den vom Einfügenden erwarteten normalen Lauf der Dinge an. Ein Wille, die Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck vorzunehmen, ist i. d. R. zu bejahen, wenn der Verbindende in Ausübung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechts handelt [8].

Der Vertreter des Antragsgegners gibt zum Ortstermin an, dass das Grundstück verpachtet sei und dass der Pächter alle baulichen Veränderungen am Grundstück ggü. der Grundstücksvornutzung (Sporthalle) veranlasst habe. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der baulichen Veränderungen wurden nicht geleistet; beispielhaft wurden genannt:

- Halle mit Anbau: Außenfenster Büro und Aufenthaltsraum
- Halle mit Anbau: Innenfenster Büro
- Halle mit Anbau: Heizungsinstallation
- Halle mit Anbau: Beleuchtung und teils Installation
- Halle mit Anbau: Ganzglasfronten Squashfelder
- Außenanlagen: teilweise Kfz-Stellplätze

Die Würdigung von Scheinbestandteilen ist grds. nicht Bestandteil der Wertermittlung. Mögliche Scheinbestandteile bzw. Ansprüche des Pächters sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu beachten. Der Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt (s. Abschnitt 3.2).

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen / Verfahrenswahl

Die Bewertung erfolgt dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung möglicher Rechte / Lasten aus Abteilung II (s. Abschnitt 2.1). Es wird die wirtschaftliche Einheit bewertet (s. Abschnitt 2.1); rechnerische Einzelwerte werden in Abschnitt 5.7 empfohlen.

Der Verkehrswert (Marktwert)⁷ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichs- (§§ 24 - 26), das Ertrags- (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Beachtung der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbes. der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Dem Vergleichswertverfahren wird eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit gegenüber anderen Verfahren eingeräumt. Der Verkehrs-/ Marktwert ist deshalb vorrangig im Wege des Vergleichswertverfahrens zu bestimmen.

Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilien (gewerbl. Nutzung, wie z. B. Lager- und Produktionshallen) werden unter Ertragsaspekten auf dem Immobilienmarkt gehandelt. Die Verkehrswertableitung erfolgt deshalb i. d. R. nach dem Ertragswertverfahren.

Die Sachwertermittlung kommt objektartbezogen regelmäßig nicht zur Anwendung, da die diesbezüglich erforderlichen Wertermittlungsdaten nicht verlässlich vorliegen und auch nicht mit vertretbarem Aufwand bestimmbar sind.

5.2 Nutzungsperspektive

Das Bewertungsobjekt wird seit ca. 2018 als Aufbereitungs-/ Verkaufsraum für Wohnmobile genutzt; **diese Nutzung ist offenbar formell illegal** (s. Abschnitt 3.1). Ursprünglich ist die Halle als eine Konsum-Lagerhalle (Möbellager) konzipiert. Um 2010 erfolgte die Umnutzung zu einem kleinen Indoor-Sportkomplex (Soccer, Squash), wofür ein Sanitärtrakt angebaut wurde. Neben dem Bewertungsobjekt befindet sich Fußballplatz.

In dörflicher / ländlicher Lage werden mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Hallengrundstücke zumeist von örtlichen Handwerks- und Landwirtschaftsbetrieben genutzt. Sie dienen i. d. R. als Produktions-, Werkstatt-, Reparatur-, Fertigungs- und Lagerstätten. Künstlerische oder soziale Nutzungen wie Sporteinrichtungen sind nur ausnahmsweise zu beobachten. Im innerörtlichen Umfeld (insbes. "Am Gewerbepark") befinden sich handwerkliche Betriebe sowie ein größeres Unternehmen der Papierverarbeitung.

⁷ § 194 BauGB: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die relevante Halle wurde bereits als speziell ausgerichtete Sporthalle betrieben, verfügt mit dem Anbau über erforderliche zweckentsprechende Nebenflächen (Umkleiden etc.) und liegt in direkter Nachbarschaft zum Ortssportverein mit Sportplatz. Dennoch wird hierfür keine tragfähige Verwendungsmöglichkeit gesehen, nicht nur weil die Nutzung bereits früher gescheitert ist. Vor allem aufgrund der beschränkten Hallenbreite (ca. 11,1 m zw. Stahlbetonstützen) sind zahlreiche Hallen-Spielfelder zwar noch realisierbar, aber keine üblichen Auslaufzonen mehr vorhanden. Die Normgröße einer Turnhalle beträgt heutzutage ca. 15 m × 27 m × 5,5 bis 7 m. Des Weiteren ist eine Sporthal- lennutzung i. d. R. wegen der zu erwartenden geringen Auslastung nicht wirtschaftlich tragfähig.

Infolgedessen wird die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung in der Verwendung als das Wohnen nicht wesentlich störende Werkstatt-, Reparatur-, Fertigungs- oder Lagerge- bäude gesehen. Solche Nutzungen sind i. d. R. in gemischten Bauflächen zulässig; eine Gewähr für die Richtigkeit der Annahme über die Zulässigkeit wird nicht übernommen.

Für die Squashfelder wird aufgrund der Schicksalsgemeinschaft ebenfalls eine nicht- sportliche Nachfolgenutzung angenommen. Eine Mischnutzung mag für persönliche Neigungen einzelner Marktteilnehmer anzunehmen sein, nicht aber unter wirtschaft- lichen Aspekten für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV regelt: "Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt." § 25 fordert: "Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hin- reichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. ..."

Der Sachverständige hat beim Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen eine Kauf- preisauskunft mit folgenden Auswahlkriterien erhoben:

Lage:	Gemeinde Dreiheide und angrenzende Gemeinden
Objekt:	Wiederverkauf, gemischte und gewerbliche Baufläche, Werkstattgebäude / Lager- gebäude, max. 10.000 m ² Grundstücksfläche
Kaufdatum:	ab 01.01.2020

Die Auskunft ergab folgende Vergleichspreise, die aus Datenschutzgründen nur anony- misiert angegeben werden:

Nr.	Datum	Landkr. / Stadt	Ort / Ortsteil	Grdst.-/ Gebäudeart
1	08/20	Nordsachsen	Süptitz	Werkstattgebäude
2	10/21	Nordsachsen	Großwig	Lagergebäude
3	04/21	Nordsachsen	Torgau	Lagergebäude



4	05/21	Nordsachsen	Torgau	Werkstattgebäude
5	01/22	Nordsachsen	Torgau	Lagergebäude
6	02/22	Nordsachsen	Torgau	Lagergebäude
7	05/23	Nordsachsen	Torgau	Lagergebäude

Nr.	Ort / Ortsteil	BRW	GFL	Bj.	NFL	KP	RO-VV
1	Süptitz	40 €/m ²	5.026 m ²	-	-	221.400 €	-
2	Großwig	10 €/m ²	950 m ²	-	-	43.000 €	-
3	Torgau	25 €/m ²	4.137 m ²	-	-	30.384 €	-
4	Torgau	20 €/m ²	3.201 m ²	-	-	19.000 €	-
5	Torgau	20 €/m ²	4.137 m ²	-	-	49.000 €	-
6	Torgau	20 €/m ²	2.086 m ²	-	-	120.000 €	-
7	Torgau	30 €/m ²	3.012 m ²	-	-	135.540 €	-

Die Kaufpreisauskunft enthält weitere Bemerkungen / Angaben zu den Preisen:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	Werkstatthalle, zusätzlich zum KP werden für Werkzeuge in der Werkstatt 28.600 € gezahlt, die TF aus ... dient der Bereinigung der Überbauung durch die Werkstatt, Leitungsrecht inklusive Betretungsrecht
2	leerstehende Lagerhalle
3	ruinöse Verwaltungs- und Lagergebäude, Trinkwasserleitungsrecht
4	Autohaus/Autowerkstatt, es besteht erheblicher Sanierungsrückstau lt. Vertrag, Leitungsrecht Niederspannung und Gas für ..., lt. AD viele alte Autos eher Autofriedhof als Autohaus
5	Heizhaus, leerstehende stark sanierungsbed. Verw. u. Lagergebäude, Paketverkauf mit weiterem VO, KP seperat für VO Torgau, siehe auch Vertrag ... mit Bildern
6	Lagerhalle + Bürogebäude, Werkstatt vermietet an drei Firmen, Erwerber duldet das Fortbestehen der Mietverhältnisse, Verkäufer tritt alle Ansprüche aus den Mietverhältnissen ab ...
7	...

Der Sachverständige hat zusätzliche Internet-/ Luftbildrecherchen angestellt. Kauffall Nr. 1 bezeichnet eine mit dem Bewertungsobjekt grds. vergleichbare Fertigungshalle eines Handwerksbetriebs. Nr. 2 ist eine nicht näher bekannte Halle mit Baujahr vor 1990 im planungsrechtlichen Außenbereich. Nr. 3 und 5 bezeichnet das gleiche Objekt und ist aufgrund des ruinösen Bauzustands nicht zum Vergleich geeignet. Nr. 4 hat ein Gebäude erheblich abweichender Art (Bj. vor 1918, urspr. Speicher-/ Lagergebäude) und erheblich abweichenden Zustands zum Inhalt. Für das Objekt Nr. 6, das zumindest in der Vergangenheit als Autowerkstatt fungiert hat, lässt sich eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt vermuten, obgleich zusätzlich ein Bürogebäude bedeutsamen Ausmaßes existiert. Auch Vergleichsobjekt Nr. 7 ist nach äußerem Anschein grds. vergleichbar, ist aber einfachen / unansprechenden Bauzustands.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens anhand von Kaufpreisen ist nicht möglich, weil keine Vergleichspreise in hinreichender Anzahl vorliegen und die Vergleichsobjekte in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nicht hinlänglich bekannt sind.

5.3.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 24 (1) Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Bodenberechnung

Der Bodenwert ist grundsätzlich für das fiktiv unbebaute Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Die Eignung setzt voraus, dass i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Vergleichs- bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sowie zeitliche Abweichungen bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (BRW; § 9 (1) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in folgender Bodenrichtwertzone (BRW-Zone; [2]; /15/):

Dreiheide, alte Ortslage (30001603)	
(01.01.2022, baureifes Land, abgabefrei)	40,00 Euro/m ²
Baufläche / Baugebiet.....	M (gemischte Baufl.)
Grundstücksfläche	700 m ²

Der das durchschnittliche Grundstück innerhalb der Wertzone beschreibende BRW ist für EFH-Grundstücke definiert (f700). Infolgedessen ist er mit Bezug auf das Bewertungsobjekt **nicht** nutzungsentsprechend. Da für einen potentiellen Erwerber jedes Kaufangebot mit anderen Grundstücken / Angeboten konkurriert, kommt es für die Kaufpreisbildung nur auf den üblicherweise gezahlten, d. h. nutzungsentsprechenden Bodenwert an. Südlich des Bewertungsobjekts schließt sich das Gewerbegebiet "Am Gewerbepark" an, für das der BRW wie folgt definiert ist ([2]; /15/):

Dreiheide, "Am Gewerbepark" (30001605)	
(01.01.2022, baureifes Land, abgabefrei)	10,00 Euro/m ²
Baufläche / Baugebiet.....	GE (Gewerbegebiet)

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet.....	M (tats. GE)
Grundstücksfläche	2.955 m ²

Richtwert- und Bewertungsobjekt weisen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse auf (z. B. Naturpark, übliche Immissionen). Die Angaben des Liegenschaftskatasters (und Grundbuchs) zu den Bodennutzungsarten treffen häufig nicht zu und sind bewertungstheoretisch unmaßgeblich.



Der Bodenwert ermittelt sich demnach wie folgt:

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	=	10,00 €/m ²

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2022	07.12.2023	×	1,00	B1
zonale Lage	mittel	außerhalb	×	2,40	B2
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			=	24,00 €/m ²	
Art der tats. Nutzung	GE	GE	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
angepasster abgabefreier BRW			=	24,00 €/m ²	

III. Ermittlung des vorläufigen Gesamtbodenwerts		
Grundstücksfläche	×	2.955,00 m ²
Bodenwert	=	70.920,00 €

Der Bodenwert beträgt insgesamt **70.920,00 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Im Grundstücksmarktbericht des LK Nordsachsen findet sich eine Richtwertindexreihe für baureifes Land (2010 (100) bis 2022 (182,6), Bodenrichtwertsteigerung 5,1 % p. a.) sowie die Bemerkung ([3], S. 30):

"Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen ist stark differenziert. Der fortgesetzte Anstieg des Index in der aktuellen Auswerteperiode 2020-2021 ist vor allem auf stark gestiegene Bodenrichtwerte in der Umgebung der Stadt Leipzig, hier insbesondere in den Städten Taucha und Schkeuditz, zurückzuführen."

Die konkrete Richtwertentwicklung stellt sich wie folgt dar ([2], /15/):

31.12.2014, Dreiheide, "Am Gewerbepark" (30001605)	10,00 Euro/m ² / GE
31.12.2016, Dreiheide, "Am Gewerbepark" (30001605)	10,00 Euro/m ² / GE
31.12.2018, Dreiheide, "Am Gewerbepark" (30001605)	10,00 Euro/m ² / GE
31.12.2020, Dreiheide, "Am Gewerbepark" (30001605)	10,00 Euro/m ² / GE
01.01.2022, Dreiheide, "Am Gewerbepark" (30001605)	10,00 Euro/m ² / GE

Insoweit ergibt sich kein zeitlicher Anpassungsbedarf. Auch die allgemeine Grundstücksmarktentwicklung ist in den letzten eineinhalb Jahren durch Preisrückgänge und viel stärker noch durch Rückgänge der Kauffallzahlen gekennzeichnet. Deshalb ist davon auszugehen, dass sich die Bodenrichtwerte ggü. dem 01.01.2022 nicht wesentlich konjunkturell geändert haben (zeitliche Richtwertanpassung = 1,00).

B2: zonale Lage

Der BRW bezieht sich auf das Gewerbegebiet "Am Gewerbepark", d. h. das Bewertungsobjekt liegt außerhalb der BRW-Zone.

Dieser Lageunterschied ist einerseits vorteilhaft, da sich Grundstücke in der gemischten Baufläche auch wohnbaulich nutzen lassen und für (unbebautes) Wohnbauland höhere Grundstückspreise erzielt werden, als für (unbebaute) Gewerbegrundstücke. Sofern an der rechtlich zulässigen und wirtschaftlich sinnvollen Gewerbenutzung festgehalten wird, ergibt sich der Bodenwertvorteil nach Ablauf der Gebäuderestnutzungsdauer (so gen. restnutzungsdauerbeeinflusster Bodenwert). Die auf den Wertermittlungsstichtag mit dem nutzungsspezifischen Erbbauzins (4 %, Wohnungsbau) über die Restnutzungsdauer (15 Jahre; s. Nachfolgeabschnitt, Erläuterung E5) diskontierte Bodenwertdifferenz beträgt $((40,00 \text{ Euro/m}^2 - 10,00 \text{ Euro/m}^2) \times 1/1,04^{15}) = 16,66 \text{ Euro/m}^2$, was einer Wert-erhöhung um den Faktor $((10,00 \text{ Euro/m}^2 + 16,66 \text{ Euro/m}^2) / 10,00 \text{ Euro/m}^2 = 2,67, \text{ rd. } 2,70)$ entspricht.

Andererseits ist die Lage eines Gewerbegrundstücks innerhalb einer gemischten gegenüber einer gewerblichen Baufläche nachteilig, da innerhalb der gemischten Baufläche Rücksicht auf die Wohnbebauung zu nehmen und infolgedessen die Zulässigkeit von Gewerbenutzungen in der gemischten Baufläche restriktiver zu beurteilen ist. Ein solcher Lageunterschied kann nicht durch Vergleich von Bodenrichtwerten bestimmt werden, da keine vergleichbaren Standorte zur Bemessung derartiger Lageunterschiede zur Verfügung stehen. Allgemein anerkannte Bodenwertanpassungen gemäß qualifizierter Lageklassifikationen existieren nicht; diesbezügliche Umrechnungskoeffizienten existieren weder für den sachlichen noch regionalen Grundstücksmarkt. In der Regel werden Lageunterschiede mit ca. 10 bis 30 % des Bodenwerts gewürdigt. Daher und aufgrund des geringen nutzungsentsprechenden Bodenrichtwerts wird der Umstand hilfsweise nach sachverständiger Würdigung mit rd. 30 % des nutzungsentsprechenden Bodenrichtwerts ($\cong 3,00 \text{ Euro/m}^2$) geschätzt.

Im konkreten Bewertungsfall wird die Bodenwertanpassung wegen abweichender Lage daher mit insgesamt $((10,00 \text{ Euro/m}^2 + 16,66 \text{ Euro/m}^2 - 3,00 \text{ Euro/m}^2) / 10,00 \text{ Euro/m}^2 = 2,37)$ rd. 2,40 geschätzt.

5.4.2 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung ist auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Nettokaltmieten durchzuführen (§ 31 ImmoWertV).

Nr.	Mieteinheit	NF/Einh.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (o. MwSt.)		
	Lage		[€/m ² od. St.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Werkstattfläche u. ä.	554 m ²	2,75	1.523,50	18.282,00
2	Lagerfläche	125 m ²	2,75	343,75	4.125,00
3	Büro-/ Sozialräume	289 m ²	3,00	867,00	10.404,00
4	Nebengebäude	105 m ²	2,50	262,50	3.150,00
5	Freifläche	450 m ²	0,50	225,00	2.700,00
Summe		1.523 m²	-	3.221,75	38.661,00

Tatsächlich wird lt. Vertreter des Antragsgegners keine Miete / Pacht erzielt, da die Pacht als Einmalzahlung bereits abgegolten sei. Der Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt (s. Abschnitt 3.2), so dass unter Ausschluss spekulativer Einflüsse der Ertragswert ohne Rücksicht auf den ggfl. existierenden Pachtvertrag ermittelt wird.

		Erläuterung
Rohrertrag (Summe marktüblich erzielbare NKM p. a.)	38.661,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten (BWK, Vermieteranteil p. a.)	- 9.657,07 €	E3
Reinertrag	= 29.003,93 €	
Reinertragsanteil des Bodens 7,0 % von 70.920,00 € (LZ × BW)	- 4.964,40 €	E4
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 24.039,53 €	
Barwertfaktor $\left(\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}\right)$ bei $q = 1 + p$, $p = 7,0\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) und $n = 15$ Jahren Restnutzungsdauer (RND)	× 9,108	E5
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 218.952,04 €	
Bodenwert	+ 70.920,00 €	
vorläufiger Ertragswert	= 289.872,04 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Baumängel /-schäden	- 4.000,00 €	E6
▪ Mietabweichungen	± 0,00 €	E6
▪ Baulast	- 7.500,00 €	E6
▪ Leitungsrecht	- 0,00 €	E6
Ertragswert	= 278.372,04 €	
<i>Ertragswert / Rohrertrag</i>	= 7,2	

Der Ertragswert beträgt **278.372,04 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zu den Nutzflächen (nach Bauakte) siehe Abschnitt 4.4; die Ansätze sind auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau:

Nr.	Mieteinheit Bezeichnung	Nutzfläche			
		Werkstatt- fläche u. ä.	Lagerfläche	Büro-/ Sozialräume	Nebengebäude
1	Halle	554,0 m ²	-	-	-
2	Squash 1	-	62,4 m ²	-	-
	Squash 2	-	62,4 m ²	-	-
3	Büro (eh. Kampfraum)	-	-	35,2 m ²	-
	Umkleide Damen	-	-	14,1 m ²	-
	Dusche Damen	-	-	6,6 m ²	-
	WC Damen	-	-	7,7 m ²	-
	Dusche Herren	-	-	12,9 m ²	-
	Umkleide Herren	-	-	20,8 m ²	-
	WC Herren	-	-	8,7 m ²	-
	Besucher WC Herren	-	-	5,2 m ²	-
	Besucher WC Damen	-	-	3,4 m ²	-
	Lagerraum	-	-	4,3 m ²	-
	Küche	-	-	8,1 m ²	-
	Eingangshalle	-	-	63,5 m ²	-
	Warter. (eh. Kundenann.)	-	-	16,3 m ²	-
	Technikraum	-	-	23,8 m ²	-
	Flur vor Squashboxen	-	-	19,6 m ²	-
Übergangsber. zur Halle	-	-	38,9 m ²	-	
Zwischensumme		rd. 554 m ²	rd. 125 m ²	rd. 289 m ²	-
4	Nebengeb., Raum 1	-	-	-	14,4 m ²
	Nebengeb., Raum 2	-	-	-	12,4 m ²
	Nebengeb., Garage 1	-	-	-	30,6 m ²
	Nebengeb., Garage 2	-	-	-	20,4 m ²
	Nebengeb., Raum 3	-	-	-	27,4 m ²
Summe		rd. 554 m²	rd. 125 m²	rd. 289 m²	rd. 105 m²
		rd. 968 m²			

Zusätzlich sind nicht-verkehrliche Außenbereichsflächen zu beachten; diese betragen nach eigenen Ableitungen ca. 450 m² (s. Abschnitt 4.4.3). Die der verkehrlichen Erschließung zuzuordnenden befestigten Außenflächen sind in der Regel nicht explizit anzusetzen. Solche Funktionsflächen sind für die Unterhaltung der Hauptfläche zwingend vorzuhaltend und insoweit über die diesbezüglichen Mietansätze erfasst.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (NKM); bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das dem Grundstück auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse innewohnende, rechtmäßig erzielbare Ertragspotential. Diese Erträge entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird insbesondere in Abhängigkeit von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte bestimmt.

Nach Nr. 5 (4) EW-RL sind marktüblich erzielbare Erträge "die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten."

Aktuelle (Gewerbe-)Mietspiegel für die Gemeinde Dreiheide oder ähnliche Lagen liegen nicht vor. Die einzige Auswertung für den regionalen Grundstücksmarkt wurde von der IHK Leipzig im Jahr 2013 herausgegeben; hiernach betragen die Gewerbemieten im Landkreis Nordsachsen [9]:

Flächen- oder Gewerbeart	Preisspanne [Euro/m ²]	Häufigster Wert [Euro/m ²]	Mittelwert [Euro/m ²]
Einzelhandel	4,50 - 12,00	12,00	8,00
Büro	4,00 - 7,00	5,50	5,50
Praxis	4,00 - 7,50	6,50	6,00
Büro / Verwaltung	3,00 - 6,50	6,50	5,00
Lager	1,00 - 5,00	1,50	3,00

1 - Werkstattfläche u. ä. und 2 - Lagerfläche

Nach vorgenannter Veröffentlichung aus dem Jahr 2013 liegt das Mietniveau von Lagergebäuden im Landkreis Nordsachsen bei 1,00 bis 5,00 Euro/m². Des Weiteren konnten im Umkreis von 20 km drei Mietangebote zu "Hallen/Produktion" recherchiert werden, wobei zwei Angebote ohne Preis- und konkrete Lageangabe sind. Das dritte Angebot (Torgau, 100 m² zu ebener Erde, NKM 2,50 Euro/m²) ist mit dem Bewertungsobjekt unvergleichbar, da es sich auf eine kleine Fläche in einem Magazingebäude von ca. 1850 bezieht. Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern lediglich Orientierungswerte.

Nach eigener Marktkennntnis sind die o. g. Mietpreisspannen nach wie vor für den östlichen Landkreis Nordsachsen zutreffend, wobei Lagergebäude mit Werkstatt- und Fertigungsgebäude vergleichbar sind. Daher und nach eigener Einschätzung wird die marktüblich erzielbare NKM für die einfach beheizbare Hallenfläche sowie die beiden Squashfelder als Lagerfläche mit mittlerer Ausstattung mit 2,75 Euro/m² NFL/Monat geschätzt.

3 - Büro-/ Sozialräume

Nach Gewerbe-Mietübersicht der IHK Leipzig (Stand 2013) sind für Büros 4,00 Euro/m² bis 7,00 Euro/m² erzielbar. Hallen- und Produktionsimmobilien zuzuordnende Büros sind nicht mit den in Büromarktberichten veröffentlichten Größenordnungen vergleichbar.

Die relevanten Büro-/ Sozialflächen i. S. v. Verwaltungsflächen sind mittleren Standards, allerdings in Bezug auf die Gebäudefläche nicht nur unüblich umfangreich (289 m² / 968 m² = 30 %), sondern auch teilweise zweckfremd (Umkleiden etc.). Daher wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete mit 3,00 Euro/m² NFL/Monat geschätzt.

4 - Nebengebäude

Die Flächen im Nebengebäude werden als Lagerfläche genutzt. Sie eignen sich teilweise auch als Garage. Daher und unter Rückgriff auf die o. g. Mietpreisspannen für Lagerflächen wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für die unbeheizten Lagerräume mit 2,50 Euro/m² NFL/Monat geschätzt.

5 - Freifläche

Für nicht-verkehrliche befestigte Außenflächen (Park-/ Abstellflächen, Freilagerflächen etc.) liegen die monatlichen Mietpreisspannen bei 10,00 bis 20,00 Euro/Pkw-Stellplatz,

ca. 100,00 Euro/Lkw-Stellplatz und 0,50 bis 0,75 Euro/m² für Lagerflächen im Außenbereich. Für diese Flächen wird der erzielbare Mietertrag hier mit 0,50 Euro/m² NFL/Monat geschätzt. Dies entspricht bei ca. 20 Stellplätzen 11,25 Euro/Stp.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten) laufend erforderlich sind. Dabei handelt es sich um kalkulatorische Ansätze, die als Mittelwert über die veranschlagte Gesamtnutzungsdauer der Immobilie zu verstehen sind und somit nur bedingt mit den aktuell tatsächlich anfallenden Kosten zu vergleichen sind.

Vom Vermieter zu tragende BWK sind nach Maßgabe der ImmoWertV, Anlage 3 wie folgt anzuhalten:

Instandhaltungskosten Halle (9,00 Euro/m ² (10/2001) × 113,5/77,1 VPI (10/2022; 2020 = 100) × 30 % (gewerbl. Nutzung, wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen) = 3,97 Euro je m ² , rd. (1. Nachkommast.): 4,00 Euro/m ² × 784 m ² NFL, ca.		3.136,00 Euro
Instandhaltungskosten Büro/Sozial (9,00 Euro/m ² (10/2001) × 113,5/77,1 VPI (10/2022; 2020 = 100) × 100 % (gewerbl. Nutzung, wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vglb. Nutzungen) = 13,25 Euro je m ² , rd. (1. Nachkommast.): 13,20 Euro/m ² × 289 m ² NFL, ca.	+	3.814,80 Euro
Verwaltungskosten (3 % des Rohertrags × 38.661,00 Euro), ca.	+	1.159,83 Euro
Mietausfallwagnis (4 % des Rohertrags × 38.661,00 Euro), ca.	+	1.546,44 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	=	9.657,07 Euro
	≙	25,0 %

Das Mietausfallwagnis bezeichnet nur das Risiko vorübergehender Mietausfälle und nicht das des strukturellen, längerfristigen Mietausfalls; letzteres ist im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

E4: Ertragsspaltung (§ 28 ImmoWertV) / Liegenschaftszinssatz (§ 21 (2) ImmoWertV)

Der Reinertrag ist in einen Boden- und Gebäudeanteil aufzuspalten. Bei der Bestimmung des Bodenverzinsungsbetrages ist nur die der Bebauung zuzurechnende Teilfläche (gewichtet nach den anteiligen Roherträgen) maßgebend.

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Objekte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Amtliche Ableitungen zu regionalen Liegenschaftszinssätzen von Gewerbegrundstücken existieren nicht: Weder der Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses [3] noch der Landesgrundstücksmarktbericht im Freistaat Sachsen [4] enthalten hierzu Veröffentlichungen.

In der einschlägigen Fachliteratur sind Liegenschaftszinssätze für Sonderimmobilien mit 5 bis 7 %, für Industrieimmobilien 6 bis 8 % ([6], S. 1821) angegeben; die Empfehlung für Lagerhallen (Speditionsbetriebe) beträgt 5,5 bis 8 %.

Die vom IVD empfohlenen Liegenschaftszinssätze betragen ([10], S. 40):

Objektart	LZ	GND	BWK
Lager- und Produktionshallen	4,5 bis 8,5 %	20 bis 40 Jahre	15 bis 30 %
Industrieobjekte	6,5 bis 9,5 %	20 bis 40 Jahre	15 bis 30 %
Sport- und Freizeitanlagen	6,5 bis 9,5 %	20 bis 40 Jahre	15 bis 30 %

Objektartübergreifend ist nachweisbar, dass regional solche Zinssätze marktbeschreibend sind, die sich am oberen Ende der bundesweiten Spannen einordnen oder diese sogar überschreiten.

Liegenschaftszinssätze können in Abhängigkeit lage- und objektbezogener Kriterien mit Ab- oder Zuschlägen versehen werden, bspw. wie folgt (z. B. [6], S. 1823 f.):

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
Lagekriterien	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Lage (hoher Bodenwert) ▪ geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ große Nachfrage ▪ je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist ▪ u. a. m. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schlechte Lage (niedriger Bodenwert) ▪ erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ geringe Nachfrage ▪ je wahrscheinlicher eine Kapitalanlage ist ▪ u. a. m.
Objektkriterien	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ besonders geringes Leerstandsrisiko ▪ geringe Restnutzungsdauer ▪ besonders niedrige Nettokaltmiete ▪ je funktionaler die Baulichkeit ist ▪ je kleiner die Immobilie ist ▪ u. a. m. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ besonders erhöhtes Leerstandsrisiko ▪ lange Restnutzungsdauer ▪ besonders hohe Nettokaltmiete ▪ je individueller die Baulichkeit ist ▪ je größer die Immobilie ist ▪ u. a. m.

Die zu bewertende Immobilie ist keine klassische Lagerhalle für Speditionsbetriebe. Sie wird marktüblich von örtlichen Handwerks- und Landwirtschaftsbetrieben als Produktions-, Werkstatt-, Reparatur-, Fertigungs- und Lagerstätte genutzt. Insoweit bestehen andere Vermarktungsperspektiven bzw. wirtschaftliche Risiken.

Abträglich für eine Vermarktung ist der unüblich umfangreiche (289 m² / 968 m² = 30 %) und teilweise zweckfremde (Umkleiden etc.) Anteil an Büro-/ Sozialflächen, deren Entstehung in der Nutzung der Immobilie als Sporthalle begründet ist. Solche Flächen werden objektartbezogen in diesem Umfang marktüblich nicht ersatzweise hergestellt.

Im Übrigen werden gute Vermarktungschancen gesehen, da für vergleichbare Objekte i. d. R. eine örtliche Nachfrage besteht. Daher wird der LZ i. S. d. § 7 (2) ImmoWertV wie folgt geschätzt; Lage und Objektbeschaffenheit sind auch mietwertrelevant:

durchschnittlicher, objektspezifischer LZ	6,5 %
Objektkriterien (Alter Halle mit Anbau ca. 15 bis 33 Jahre, 15 J. RND / 40 J. GND, rel. geringe Nettokaltmiete / geringe Objektgröße, geringe Außenfläche, Eigennutzung wahrscheinlich)	+ -0,5 %
Lagekriterien (niedriger Bodenwert)	+ 1,0 %
zeitliche Kriterien	+ 0,0 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	= 7,0 %

E5: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) / Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Mit Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die wirtschaftliche GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Sie ergibt sich in Abhängigkeit der Gebäudeart (sowie dem Ausstattungsstandard) und beträgt nach ImmoWertV, Anlage 1:

Gebäudeart	GND
Sporthallen, Freizeitbäder ...	40 Jahre
Betriebs-, Werkstätten, Industrie und Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre

In der Wertermittlungsliteratur beruhen zahlreiche Veröffentlichungen auf den in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 3 genannten Bewertungsvorgaben, wonach die o. g. Gesamtnutzungsdauern mit dem Zusatz "+/- 10 Jahre" versehen sind.

Im vorliegenden Fall, wird die GND üblich mit 40 Jahren angenommen.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen.

Die rechnerische objektspezifische (wirtschaftliche) RND ergibt sich wie folgt:

Gebäude(teil)	Bj. (im Wesentl.)	GND [Jahre]	RND [Jahre]	NKM, jährl. [Euro]	RND-Anteil [Jahre]
Werkstattfläche u. ä.	1990	40	7	18.282,00	3,6
Lagerfläche	1990	40	7	4.125,00	0,8
Büro-/ Sozialräume	2010	40	27	10.404,00	7,8
Nebengebäude	vor 1945	40	0	3.150,00	0,0
Summe				35.961,00	12,2

Die mittlere RND beträgt insoweit rd. 12 Jahre. Allerdings wurden die Halle und das Nebengebäude um 2010 und um 2017 teilweise modernisiert / instandgesetzt, was gewöhnlich zu einer Restnutzungsdauerverlängerung führt. Aus diesem Grund wird die RND im Bewertungsfall auf volle fünf Jahre gerundet mit 15 Jahren angehalten.

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist mit dem sich aus § 34 ImmoWertV ergebenden Barwertfaktor (in Abhängigkeit des LZ und der RND) zu kapitalisieren.

E6: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der marktüblich erzielbaren Miete) sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- **Baumängel /-schäden:** Erkennbare Schäden existieren nur insoweit, wie sie durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, geringfügig oder baualtersbedingt sind; solche Mängel / Schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind nicht explizit wertrelevant, sondern finden ihren Eingang in die allgemeinen Wertermittlungsparameter, insbesondere den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer.

Mängel- und Schadensbeseitigungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen, wie sie bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar sind. Bspw. urteilt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10.06.2015, Az. 3 K 3151/13 und 3248/11):

"5. Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist zwar eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode; gleichwohl darf diese Wertminderung nicht mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben ..."

Die vorliegenden Baumängel /-schäden sind entweder geringfügig oder über die angehaltene 15-jährige Restnutzungsdauer für die erzielbaren Erträge ohne Bedeutung. Sie werden daher nicht explizit beachtet.

Allerdings ist die ggw. bauliche Nutzung nicht bauaktenkundig und annahmegemäß illegal. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Fiktion unterstellt, dass eine gewerbliche Nutzung materiell legal, d. h. genehmigungsfähig ist. Die Kosten und der Werteinfluss für die Einholung einer entsprechenden Baugenehmigung (einschl. Projektierung / Bauantrag) werden ohne differenzierte Ermittlungen mit rd. 4.000,00 Euro geschätzt.

- **Mietabweichungen:** Lt. Vertreter des Antragsgegners wird keine Miete / Pacht erzielt, da die Pacht als Einmalzahlung bereits abgegolten sei. Der Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt (s. Abschnitt 3.2), so dass unter Ausschluss spekulativer Einflüsse der Ertragswert ohne Rücksicht auf den ggfl. existierenden Pachtvertrag ermittelt wird.

Sofern - wie vom Vertreter des Antragsgegners zum Ortstermin behauptet - der Pachtvertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt, sind abweichende Vertragsmieten i. d. R. aufgrund gewöhnlicher Kündigungsmöglichkeiten nicht wertbeeinflussend.

- **Baulast:** Das Bewertungsobjekt ist im Rahmen einer Abstandsflächenbaulast verpflichtet (s. Abschnitt 3.2).

Baulasten sind allgemeinhin erforderlich, wenn ein geplantes Bauvorhaben auf dem Baugrundstück selbst nicht baurechtskonform hergestellt werden kann und somit ein anderes Grundstück (im grundbuchrechtlichen Sinne) zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss. Es handelt sich um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen ggü. der Bauaufsichtsbehörde, ein sein Grundstück betreffendes Handeln zu unterlassen oder zu dulden; Baulasten berechtigen nicht zur faktischen Nutzung der Fläche, da die tatsächliche Beanspruchung durch den Begünstigten der privatrechtlichen Sicherung vorbehalten ist.

Abstandsflächenbaulasten verpflichten das belastete Grundstück zur Übernahme fremder Grenzabstände; sie beeinflussen daher die bauliche Ausnutzbarkeit von

Grundstücken, zumindest mit Blick auf Gebäude mit eigenen Abstandsflächen. Im vorliegenden Fall wurde die Abstandsflächenbaulast mit Rücksicht auf die existierende Bebauung begründet, d. h. sie fällt in den eigenen Zufahrts-/ Wegebereich. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung kann jedoch für das fiktiv unbebaute Grundstück konstatiert werden, da das Grundstück BV-Nr. 1 (Flst. 61/5) an dieser Stelle insges. ca. 14 m breit ist, d. h. ohne Baulast ein Einfamilienhaus mit einer Breite von 8 m, mit bestehender Abstandsfläche aber nur mit 5 m realisierbar wäre.

In dieser Hinsicht kommt die Abstandsflächenbaulast erst nach Ablauf der Restnutzungsdauer der bestehenden Gebäude zum Tragen.

I. d. R. erfolgt die Ermittlung einer Wertminderung solcher baulicher Einschränkungen über die Unterschiedsbetrachtung mit und ohne baulastbeeinflusster möglicher Geschossflächenzahl (GFZ) samt den daraus über GFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleiteten Bodenwertverhältnissen. Eine solche Vorgehensweise ist aber hilflos, wenn über die Bodenwertbeeinflussung durch das Maß der baulichen Nutzung keine Kenntnisse vorliegen bzw. solche Einflüsse nicht nachweisbar sind. Letzteres ist für den örtlichen Grundstücksmarkt der Fall. I. d. R. geht man in Fachkreisen davon aus, dass solche Bodenwertabhängigkeiten - wenn überhaupt - erst ab einem Bodenrichtwertniveau i. H. v. 150,00 Euro/m² greifen.

Aus diesem Grund wird der Wertminderungsbetrag wie folgt angehalten:

Wertminderung der beanspruchten Fläche (unmaßgeblich)	0,00 Euro
Wertminderung des Baufelds	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenrichtwert (n. Ablauf der RND): 40,00 Euro/m² (baureifes Land); 8,00 Euro/m² (Gartenland zu baureifem Land, ca. 20 %) ▪ Diskontierungsfaktor $1/q^n$ für ($q = 1 + p$ und $p = 4 \%$; $n = 15$ Jahre RND): 0,555 (s. Abschnitt 5.4.1, Erläuterung B2) ▪ beanspr. Fläche Teilfläche Grundstück (eigene Berechnung): ca. 14 m × 30 m = 420 m² ▪ $(40,00 \text{ Euro/m}^2 - 8,00 \text{ Euro/m}^2) \times 0,555 \times 420 \text{ m}^2$ 	+ 7.459,20 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
Wertminderung	= 7.459,20 Euro
	rd. 7.500,00 Euro

Die öffentliche Baulast ist ein eigenständiges Rechtsinstitut des Landesrechts und versteigerungsfest.

- Leitungsrecht: Über das Bewertungsobjekt führt eine öffentliche Trinkwasserleitung (s. Abschnitt 4.2). Ausweislich des Leitungsplans verläuft die Leitung grenznah im Zufahrts-, Wege- und Baulastenbereich und beschränkt die bauliche Ausnutzbarkeit des Bewertungsobjekts nicht maßgeblich. Zudem sind Inanspruchnahmen von Grundstücken zur Verlegung von Strom-, Wasser- oder Erdgasleitungen häufig anzutreffen. Eine maßgebliche Wertbeeinflussung besteht i. d. R. nicht.

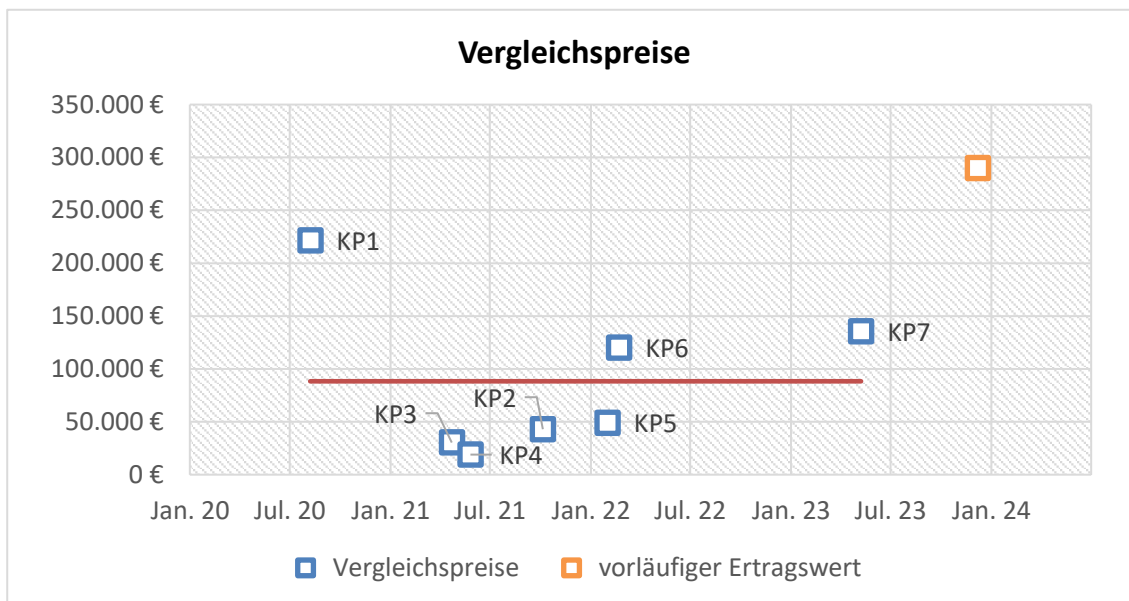
5.5 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Die Verfahrensergebnisse betragen:

Verfahrensergebnisse	Wert [€]	erzielb. Rohertrag	
		[€]	Vervielf.
vorläufiger Ertragswert	289.872,04	38.661,00	7,5
Ertragswert	278.372,04		7,2

Standort- und objektbezogen wird das Bewertungsergebnis für plausibel gehalten: Bei der relevanten Immobilie handelt es sich um eine gepflegte Halle der ausgehenden DDR, welche um 2010 als Sporthalle umgenutzt / baulich erweitert wurde sowie seit ca. 2017 als Aufbereitungs-/ Verkaufshalle für Wohnmobile genutzt wird. Der Rohertragsvervielfältiger für den vorläufigen Ertragswert beträgt 7,5, was für den regionalen und sachlichen Teilmarkt als üblich anzusehen ist. Der Bodenwertanteil beträgt 25 %, wobei die am Bodenrichtwert gemessene Lage für die örtlichen Verhältnisse gewöhnlich ist.

In Bezug auf die verfügbaren Vergleichspreise (s. Abschnitt 5.3) stellt sich der vorläufige Ertragswert wie folgt dar:



Der Vergleich ist wenig aussagekräftig, da kein Vergleichspreis den Spezifikationen des Bewertungsobjekts entspricht und die wertbildenden Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte nicht hinreichend bekannt sind.

Davon abgesehen entspricht das Bewertungsobjekt am ehesten dem Kauffall Nr. 1, verfügt aber über einen neueren Anbau. Die Kauffälle Nr. 2 bis 5 erscheinen nicht zum Vergleich geeignet. Insoweit ist das Bewertungsergebnis gerechtfertigt.

5.6 Verkehrs-/ Marktwert

Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der üblichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Ertragswerts (278.372,04 Euro); s. Abschnitt 5.1.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird daher wie folgt geschätzt:

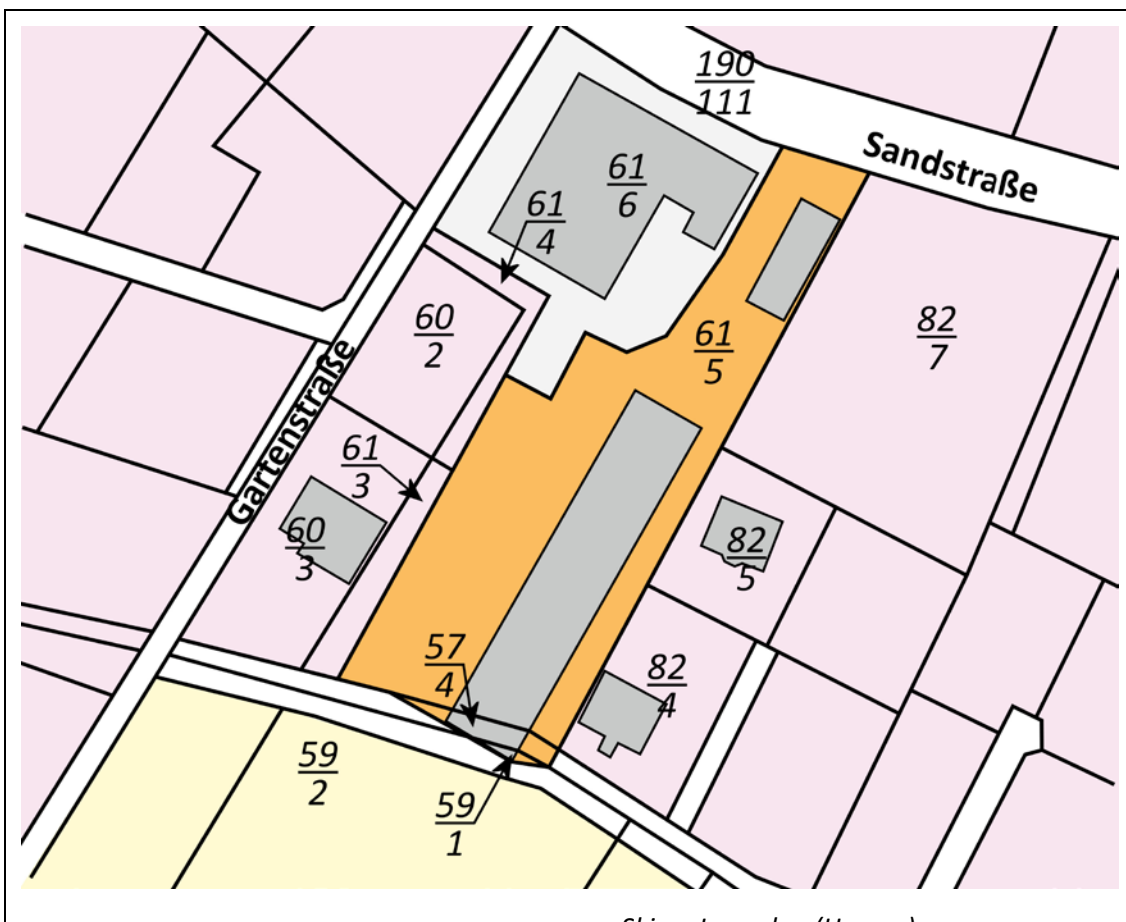
Sandstraße 18, 04860 Dreiheide / Süptitz	
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Süptitz
Blatt:	812
BV-Nr.:	1, 2, 3
Gemarkung:	Süptitz (Flur 1)
Flurstück:	61/5 (Gebäude-/ Freifläche, Sandstraße 18, 2.867 m ²) 57/4 (Gebäude-/ Freifläche, Sandstraße 18, 75 m ²) 59/1 (Gebäude-/ Freifläche, Sandstraße 18, 13 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	07.12.2023
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 278.000,00 Euro (i. W. zweihundertachtundsiebzigtausend Euro)
	<u>zur Beachtung:</u> <ul style="list-style-type: none">▪ für die wirtschaftliche Einheit (BV-Nr. 1 bis 3)▪ ohne ggfl. bestehenden Pachtvertrag (S. 14)▪ inkl. möglicher Scheinbestandteile (S. 25 und 14)

Der Verkehrswert unterliegt einer marktüblichen Streuung, ohne dass dies auf bestimmte Einflüsse zurückzuführen ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr spielen regelmäßig Zufälligkeiten eine Rolle (z. B. subjektive Betrachtungen, Verhandlungsgeschick). Maßstab der Verkehrswertermittlung kann demnach nicht der höchste und auch nicht der niedrigste Preis innerhalb dieses Streuungsbereichs sein. Die Ermittlung einer Verkehrswertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

5.7 rechnerische Einzelwerte

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden (s. Abschnitt 2.2). Der Verkehrs-/ Marktwert hierfür beträgt rd. 278.000,00 Euro.

Die Grundstücke sind ungleichen Zuschnitts, ungleicher Lage und ungleicher Größe. Das Hauptgebäude (Halle mit Anbau) ist über die gemeinsamen Grundstücksgrenzen hinaus errichtet, wobei die Grundstücke BV-Nr. 2 (Flurstück 57/4) und 3 (Flurstück 59/1) gemäß ihren Größen einen nur sehr geringen Anteil daran haben; ggfl. sind diese Grundstücke erst infolge einer Grenzkorrektur wg. der aufstehenden Bebauung entstanden:



Skizze Lageplan (Herzog)

Die Einzelwerte werden aus diesem Grunde **rechnerisch** anhand der Grundstücksflächenanteile wie folgt vorgeschlagen:

BV-Nr. 1 (Flst. 61/5):	$278.000,00 \text{ Euro} \times 2.867 \text{ m}^2 / 2.955 \text{ m}^2 =$	269.721,15 Euro
BV-Nr. 2 (Flst. 57/4):	$278.000,00 \text{ Euro} \times 75 \text{ m}^2 / 2.955 \text{ m}^2 =$	7.055,84 Euro
BV-Nr. 3 (Flst. 59/1):	$278.000,00 \text{ Euro} \times 13 \text{ m}^2 / 2.955 \text{ m}^2 =$	1.223,01 Euro
Summe:		278.000,00 Euro

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück und werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden ZV-Vermerke gelöscht.

7 Schlussbemerkung und Unterschrift

Ich versichere das Gutachten unabhängig, ohne eigenes Interesse am Ergebnis und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Torgau, den 21.12.2023

Christoph Herzog

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung.

8 Anlagen

- Anlage 1 Fotodokumentation (von öffentlichen Verkehrsflächen aus)
Hinweis: Der Vertreter des Antragsgegners hat die Erstellung von Fotoaufnahmen auf dem Bewertungsobjekt gestattet, dagegen der Verwendung der Aufnahmen im Gutachten (Internet) widersprochen. Die Erklärung ist schriftlich dokumentiert.
- Anlage 2 Grundrisskizze Halle (maßstabslos, Herzog)
- Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen
- Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweis (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Sandstraße, Blickrichtung Südwesten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Grundstücksansicht aus der Sandstraße

Anlage 1



Abb. 3: Grundstücksansicht von der Gartenstraße, Blickrichtung Osten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 4: Grundstücksansicht von der Gartenstraße, Blickrichtung Osten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1



Abb. 5: Grundstücksansicht von der Gartenstraße, Blickrichtung Nordosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 6: Gebäudeansicht von der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Sportplatz", Blickrichtung Nordosten

Anlage 1



Abb. 7: Grundstücksansicht von der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Sportplatz",
Blickrichtung Westen, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

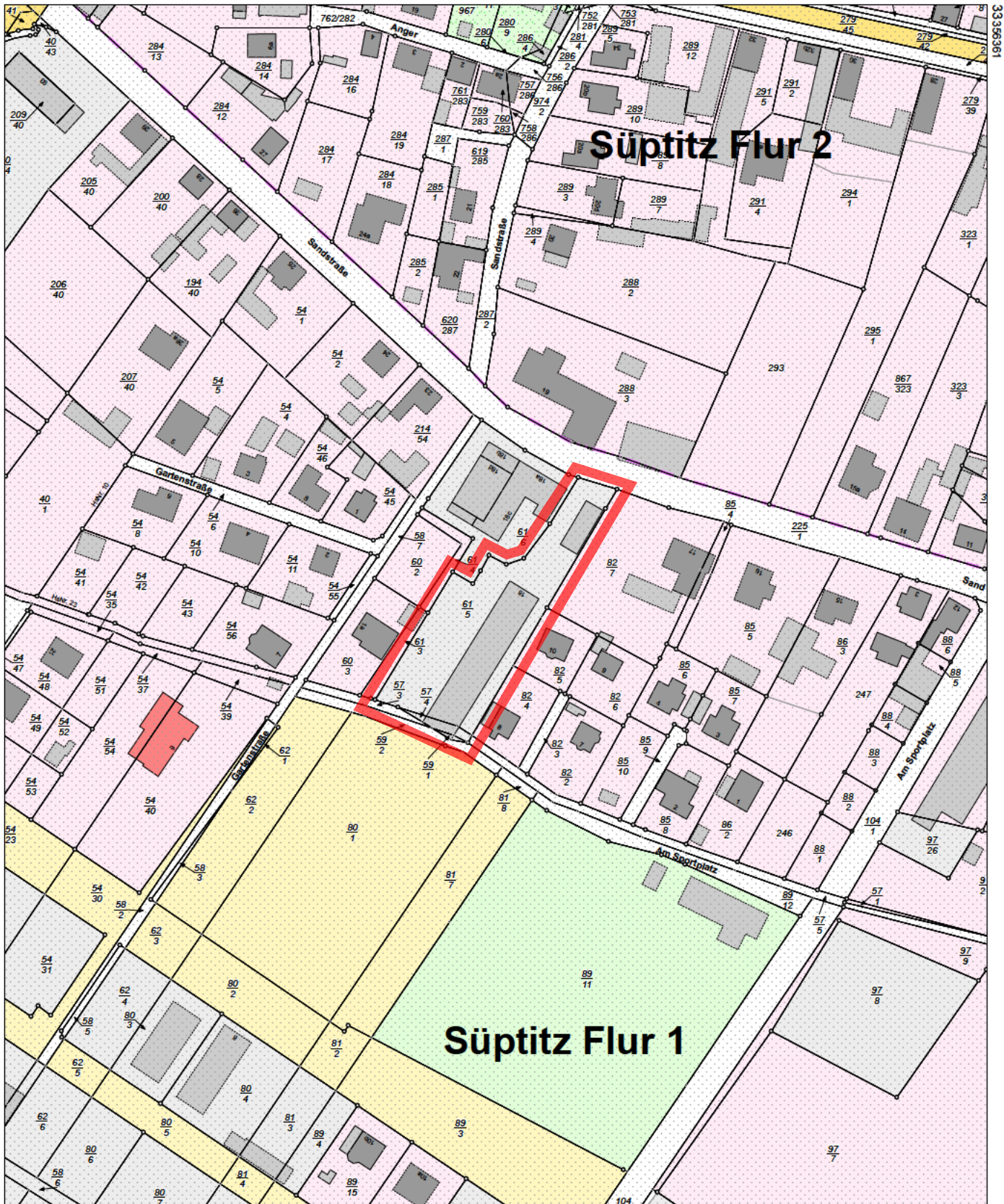


Abb. 8: Gebäudeansicht von der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Sportplatz",
Blickrichtung Westen, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Flurstück: 61/5
Gemarkung: Süptitz Flur 1 (7993)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5714118

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg



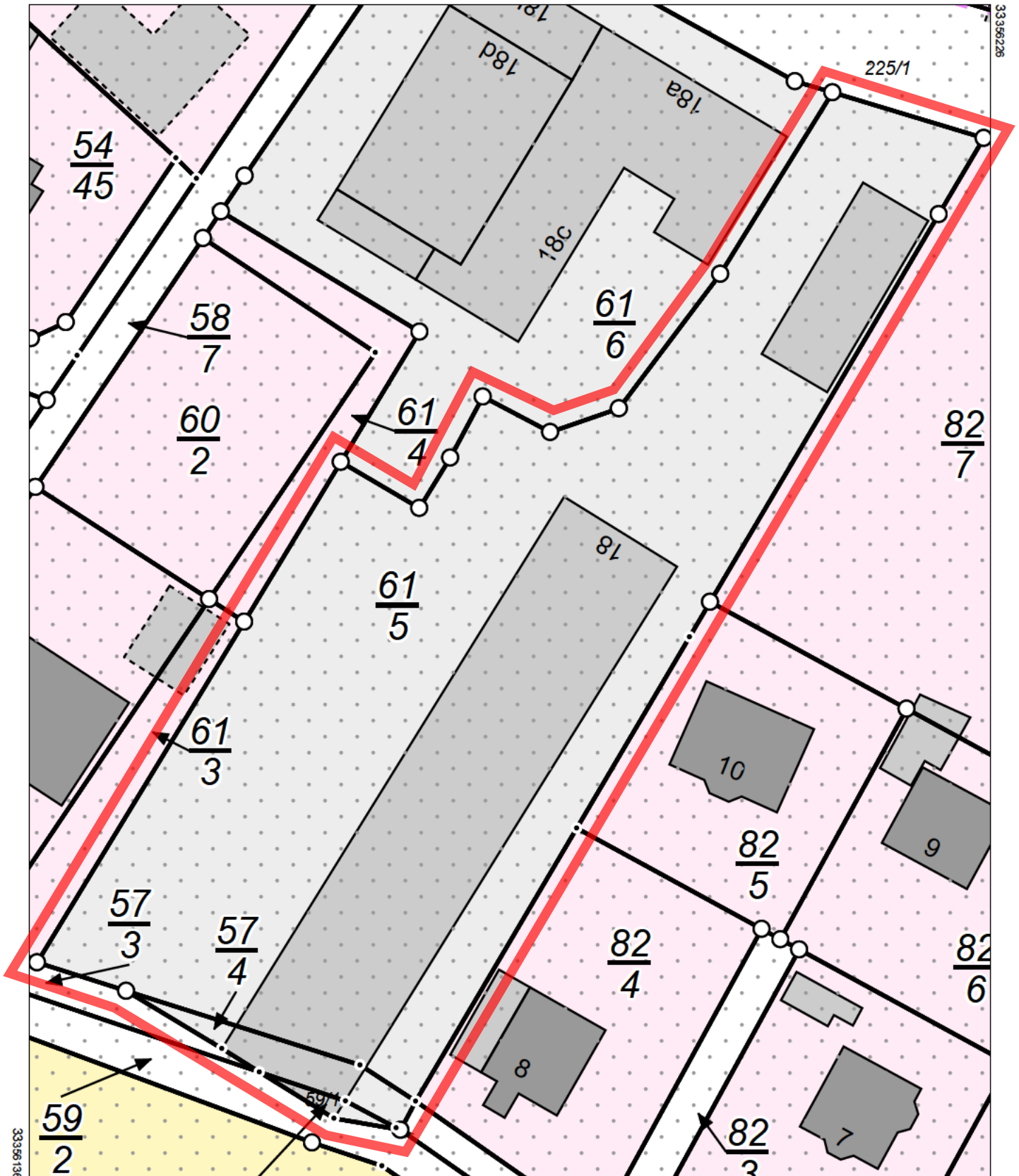
Anlage 3

Flurstück: 61/5
Gemarkung: Süptitz Flur 1 (7993)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5714393

33356228



5714283

Maßstab 1:500 Meter



Flurstück 61/5 Gemarkung Süptitz Flur 1 (7993)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dreiheide
Landkreis Nordsachsen

Lage: Sandstraße 18

Fläche: 2 867 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 867 m² Industrie und Gewerbe

Hinweise zum Flurstück: Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz „Süptitz“
Flurbereinigungsbehörde: Landkreis Nordsachsen
Verfahrensbezeichnung: 300571

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Süptitz (8176)
Grundbuchblatt 812
Laufende Nummer 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]