



GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

AZ (AGL): 485 K 5/23

Objekt: Grundstück, bebaut mit einem Beherbergungsgebäude der DDR-Zeit sowie einem ehemaligen Heizhaus

**Am Ring 3
04564 Böhlen**

Gemarkung: Böhlen
Flurstücke: 78/5, 78/6 und 78/22
Gemarkung: Stöhna
Flurstücke: 118/5 und 118/6



Wertermittlungstichtag: 24.05.2023 = Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag: 24.05.2023 = Wertermittlungstichtag
Fertigstellung: 30.11.2023

Verkehrswerte¹:

Gesamtausgebot:		67.500,- €
Einzelausgebot:	GB-Blatt 888	40.800,- €
	GB-Blatt 204	26.700,- €

¹ zzgl. Wertminderungen wegen Rechten und Belastungen (vgl. S. 36)

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann



von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständi-
ger für die Bewertung von bebauten und unbebau-
ten Grundstücken

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewer-
tung GIS Sprengnetter-Akademie

Energieberater für Wohngebäude (KfW)

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Leipzig

**Hermann-Landmann-Str. 11b
04416 Markkleeberg**

Telefon: 0341 . 24 71 25 73
Mobil: 0179 . 4 58 56 89
Fax: 0341 . 24 71 25 74

Mail: info@immobilien-bochmann.de
bochmann@sachsen-baut.de

Web: www.immobilien-bochmann.de

Gutachten-Nr.: 1570/23

Auftrag:

Verkehrswertermittlung nach
§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)
bzw. Immobilienwertermittlungsverord-
nung (ImmoWertV)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig
- Abt. Zwangsversteigerungen -
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

Umfang:

39 Seiten Gutachten
2 Anlagen mit 5 Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Allgemeine Angaben zum Standort	8
2.1.3	Makrostandort	8
2.1.4	Mikrostandort	9
2.1.5	Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag	10
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
2.9	Vermietungssituation	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
3.2	Beherbergungsgebäude	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.2.3	Bruttogrundfläche (BGF)/ Nutzfläche	19
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.2.7	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.3	ehemaliges Heizhaus	21
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.3.3	Bruttogrundfläche (BGF)/ Nutzfläche	21
3.3.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
3.3.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
3.4	Außenanlagen	22
3.5	Modellansatz für die Wertermittlung	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“	25
4.3.1	Ermittlung des freigelegten Bodenwerts	26
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	27
4.3.3	Ermittlung des nutzungsabhängigen Bodenwerts	27
4.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	28
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“	29
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.4.3	Ertragswertberechnung	32
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Grün- bzw. Waldflächen“	35
4.6	Verkehrswert	36

4.6.1	Verkehrswert im Gesamtausgebot	36
4.6.2	Verkehrswert im Einzelausgebot	36
4.6.3	Schlussbemerkungen	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	38
5.3	verwendete Internetquellen	39
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Grundstück, bebaut mit einem Beherbergungsgebäude und einem ehemaligem Heizhaus

Objektadresse: Am Ring 3
04564 Böhlen

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Böhlen, Blatt 888:**
Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):

- lfd. Nr. 1: Flurstück 78/5 zu 2.009 m²
Gebäude- und Freifläche
Am Ring
- Flurstück 78/6 zu 2.355 m²
Gebäude- und Freifläche
Am Ring 3
- Flurstück 78/22 zu 784 m²
Erholungsfläche

Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):

lfd. Nr. 2: ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

- lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzung eines Heizhauses und des vorhandenen Zufahrtsweges) für die Sächsische Olefinwerke GmbH in Böhlen bzw. deren Rechtsnachfolger gemäß Bewilligung vom 14.10.1991
- lfd. Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Rohleitungsrecht zur Wärmelieferung) für URBANA Energiedienste GmbH, Hamburg, bzw. deren Rechtsnachfolger, Vorrangvorbehalt für Grundpfandrechte in beliebiger Höhe, mehrfach ausnutzbar, gemäß Bewilligung vom 14.07.2008
- lfd. Nr. 3: Nur lastend an den Flurstücken Nr. 78/6 und 78/22: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht DN 200, DN 300 und DN 500 einschließlich Zubehör und Schutzstreifen) für den Abwasserzweckverband "Espenhain" Borna, gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion in Chemnitz vom 03.04.2014 für die Gemarkung Böhlen (Reg.-Nr. L32-0531.73/7/13 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i. V. m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 13.05.2014
- lfd. Nr. 4: gelöscht
- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Abteilung III (Schuldverhältnisse):

gemäß Beschluss ohne Beachtung

Grundbuch von Böhlen, Blatt 204:

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):

lfd. Nr. 1: Gemarkung Stöhna
Flurstück 118/5 zu 3.495 m²
Gebäude- und Freifläche
Flurstück 118/6 zu 143 m²
Erholungsfläche

Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):

lfd. Nr. 2: ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung eines Heizhauses und des vorhandenen Zufahrtsweges) für die Sächsische Olefinwerke GmbH in Böhlen bzw. deren Rechtsnachfolger gemäß Bewilligung vom 14.10.1991

lfd. Nr. 2: Abwasserleitungsrecht am Flurstück 118/5 für den Abwasserzweckverband Espenhain gemäß Bewilligung vom 30.05.1996

lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht für Wärmelieferung) für URBANA Energiedienste GmbH, Hamburg bzw. deren Rechtsnachfolger; Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte in beliebiger Höhe, mehrfach ausnutzbar; gemäß Bewilligung vom 14.07.2008

lfd. Nr. 4: nur lastend an Flurstück 118/5:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungen DN 200, DN 250, DN 400 und DN 500 einschließlich Zubehör und Schutzstreifen für Abwasserzweckverband „Espenhain“ Borna, gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion in Chemnitz vom 03.04.2014 für die Gemarkung Böhlen (Reg.-Nr. L32-0531.73/7/13 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i. V. m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 20.08.2014

lfd. Nr. 5: gelöscht

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Abteilung III (Schuldverhältnisse):

gemäß Beschluss ohne Beachtung

Katasterangaben:	Gemarkung Böhlen Flurstück 78/5 zu 2.009 m ² Flurstück 78/6 zu 2.355 m ² Flurstück 78/22 zu 784 m ²
	Gemarkung Stöhna Flurstück 118/5 zu 3.495 m ² Flurstück 118/6 zu 143 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 20.02.2023 und 27.09.2023 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 485 K 5/23 (AG Leipzig). Eine Dritt- oder anderweitige Verwendung des Gutachtens – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.
Wertermittlungstichtag:	Wertermittlungstichtag ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets maßgebend sein. Der Wertermittlungstichtag wird gemäß Gutachtenbeschluss des Vollstreckungsgerichts mit dem 24.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) angenommen.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden festgestellt werden (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungstichtag gleichgesetzt und mit dem 24.05.2023 angenommen.
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 24.05.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 21.04.2023 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte das Grundstück und das Gebäude nicht betreten werden. Es ist also lediglich eine Bewertung nach äußerem Anschein möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • Vertreter der Antragstellerin • der Sachverständige <p>Seitens der Antragsgegnerin sind weder Vertreter noch Bevollmächtigte zum Ortstermin erschienen. Es erfolgte keine Kontaktaufnahme mit dem Unterzeichner und keine Ermöglichung einer Innenbesichtigung.</p>

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss, Zwangsversteigerungsantrag
- Baulastenauskunft vom 14.02.2023 betreffend die Flurstücke Gemarkung Böhlen Flurstück 78/6, 78/5 und 78/22
- Baulastenauskunft vom 13.09.2023 betreffend die Flurstücke Gemarkung Stöhna Flurstück 118/5 und 118/6

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab aus Geoportal Sachsenatlas
- Informationen zum Denkmalschutz
- Informationen zum Planungsrecht
- Informationen zur Erschließungs- sowie Beitrags- und Abgabensituation
- Bauakteneinsicht im örtlichen Bauarchiv Böhlen sowie beim Bauordnungsamt Grimma
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Nutzungsfreigabebescheinigung für letzte Nutzung als Notunterkunft für Geflüchtete
- Baugenehmigung vom 09.07.1992 zur Modernisierung des Arbeitnehmerwohnheims zu Hotel
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- Konsultation des zuständigen Gutachterausschusses
- Angaben zu Mietverhältnissen für Funkfeststationen auf dem Dach des Hauptgebäudes
- Recherchen zu baupolizeilichen Maßnahmen bezüglich drohender Nutzungsuntersagung

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Der Verkehrswert ist laut Beschluss im Rahmen des genannten Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung dinglich gesicherter Rechte in Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln. Der Werteeinfluss solcher Rechte und Belastungen ist anzugeben und ggf. monetär zu ermitteln und gesondert auszuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Leipzig
Ort:	Böhlen
überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Leipzig und Borna (je ca. 15 – 20 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 120 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 2, B 95 (ca. 1 - 2 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> Leipzig-Süd (BAB 38) (ca. 5 km entfernt) Rötha (BAB 72) (ca. 4 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bahnhof Böhlen mit Anbindung an Leipziger Hauptbahnhof (ca. 1 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Leipzig-Halle (ca. 40 km entfernt)</p>

2.1.2 Allgemeine Angaben zum Standort

Gemeindeverwaltung:	Stadtverwaltung Böhlen Karl-Marx-Str. 5 04564 Böhlen
Hebesätze:	Grundsteuer A: 320 v. H. Grundsteuer B: 415 v. H. Gewerbsteuer: 400 v. H.

2.1.3 Makrostandort

Leipzig bildet zusammen mit Halle/S. den Ballungsraum Leipzig-Halle, eines der wichtigsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren in Mitteleuropa. Der Wirtschaftsstandort ist durch die sehr gut vernetzte Verkehrsinfrastruktur und dem Luftfrachtdrehkreuz des Flughafens sowie die weitgehend ebenen topografischen Verhältnisse gut nachgefragt und begünstigt. Verkehrlich führen die Autobahnen A 9, A 14 und A 38 (perspektivisch auch die A 72) in sämtliche Himmelsrichtungen und verbinden den Ballungsraum so mit den anderen Wirtschaftszentren.

Mit etwas mehr als 600.000 Einwohnern ist Leipzig die bevölkerungsstärkste Stadt in Sachsen und Mitteleuropa. Gerade in den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung durch Zuwanderung deutlich gestiegen. Hier zeigt sich, dass sich die Investitionen der 1990er und 2000er Jahre in die Modernisierung und den Ausbau der Infrastruktur zur Ansiedlung zahlreicher großer Unternehmen der Automobil- und Logistikbranche sowie deren Peripherie geführt haben, was sich in der Bevölkerungsentwicklung niederschlägt. Daneben bildet die

Stadt Leipzig mit der Universität, der HTWK und weiteren Bildung- und Forschungseinrichtungen einen starken Wissenschaftsstandort.

Das kulturelle Angebot mit Oper, Schauspielhaus, Bildermuseum, Bacharchiv und Thomaskirche sowie weiteren Sehenswürdigkeiten sorgt für einen anhaltend wachsenden Tourismus. Dazu zählen auch die zahlreichen Naherholungs- und Freizeitangebote innerhalb der Stadt (Auewald, Clara-Zetkin-Park, Zoo) sowie am südlichen Stadtrand mit dem Leipziger Neuseenland (Cospudener See, Markkleeberger See, Störnthaler und Zwenkauer See).

Durch die Verkehrsberuhigung innerhalb des Innenstadtrings verfügt Leipzig über ein sehr attraktives Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen und Verweilmöglichkeiten.

Die Stadt Böhlen liegt im Süden Leipzigs und ist neben dem Bezug zum Braunkohlebergbau und dem Kraftwerk Lippendorf insbesondere als Chemiestandort von Bedeutung. Seit Inbetriebnahme des Leipziger S-Bahnnetzes im Jahr 2013 ist die Stadt durch die gute Anbindung zunehmend als Wohnstandort begehrt worden. Die für das Jahr 2026 geplante Fertigstellung der A 72 (Leipzig – Chemnitz) im Bereich zwischen Rötha und A 38 verbessert deutlich die verkehrliche Anbindung und wird die Attraktivität des Standortes zu Wohn- und Gewerbebezwecken weiter erhöhen.

2.1.4 Mikrostandort

innerörtliche Lage:

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtgebietes und erstreckt sich entlang der Leipziger Straße. Die umgebende Bebauung ist wesentlich geprägt von Gebäuden des Geschosswohnungsbaus der 1950er Jahre. Nach Norden schließen sich im Außenbereich gelegene Grünflächen an sowie der Flusslauf der Pleiße. Nordwestlich befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße eine Kleingartenanlage.

Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten (für den täglichen Bedarf), medizinische Grundversorgung und vereinzelte Gastronomie sind in der Ortslage und somit in kurzer Geh- oder Fahrzeit erreichbar.

Der Bahnhof in Böhlen mit S-Bahnanschluss an die Leipziger Innenstadt und in Richtung Borna, Altenburg und Zwickau ist in kurzer Gehzeit zu erreichen. Weiterer Personennahverkehr besteht über Buslinien. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bestehen im nahe gelegenen Leipziger Neuseenland mit zahlreichen Radwegen, Bade- und Wassersportmöglichkeiten. Darüber hinaus verfügt Böhlen über ein eigenes Schwimmbad (Freibad).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- überwiegend gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

- keine

Topografie:

- ebenes Gelände

Demografische Daten:
(Quelle: Gemeindestatistik Sachsen)

Einwohner:	rd. 6.733
Geburten/ Todesfälle:	-91
Jugendquote (bis 15 Jahre):	13,7 %
Altenquote (über 65 Jahre):	26,4 %

Lagebeurteilung:

- mittlere Wohnlage (Normalwohnlage)
- mäßige Geschäftslage, wenngleich Einzelhandelsstandort nicht auszuschließen ist

2.1.5 Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag

Das Jahr 2021 stellte nahezu einen Höhepunkt bei den Kaufpreisen von bebauten und unbebauten Grundstücken dar, was insbesondere auf das sehr geringe Zinsniveau mit Zinssätzen von tlw. unter 1 % zurückzuführen ist. Das Angebot konnte die Nachfrage nicht ansatzweise decken, dies über nahezu alle Teilmärkte (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Immobilien). Allerdings deuteten sich bereits zum Ende des Jahres 2021 durch höhere Inflation, steigende Energie- und Baupreise sowie Handwerker-mangel erste negative Veränderungen auf dem Immobilienmarkt an, die dann im ersten Quartal 2022 mit Beginn des Krieges in der Ukraine und steigender Bauzinsen rasant fortschritten.

Es ist zum Wertermittlungsstichtag inzwischen bekannt, dass eine deutliche Kaufzurückhaltung infolge der wirtschaftlichen und politischen Veränderungen eingetreten ist. Solche Entwicklungen führen regelmäßig zu einer Preisstagnation oder Preisrückgängen. In der zweiten Jahreshälfte 2022 sind infolgedessen die Kaufpreise bereits rückläufig festgestellt worden, was sich 2023 vermutlich fortsetzen wird. Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes zeigt die Trendwende bereits an. Konkret messbar wird dies wohl erst im Jahr 2024 auf Grundlage der Auswertungen des Kaufgeschehens im Jahr 2023 werden, da die Gutachterausschüsse ihre Marktdaten auf Basis von zurückliegenden Jahresdurchschnitten ableiten.

Neben dem Teilmarkt der eigengenutzten Immobilien sind die Auswirkungen auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus feststellbar, der überwiegend von Bauträgern geprägt ist. Diese haben ihre Investitionen in neue Projekte aktuell deutlich zurückgefahren und stellen überwiegend in der Ausführung befindliche Projekte fertig. Abkäufe finden deshalb aktuell kaum statt. Hier sind vor allem die wirtschaftspolitischen Verunsicherungen, deutlich gestiegene Anforderungen an Neubauten (z. B. Energieeffizienz) sowie gestiegene Finanzierungskosten und die hohe Inflation ursächlich. Neben den Risiken einer Baukalkulation haben Bauträger mit zurückhaltender Nachfrage auf Investorensseite (Verkäufe von Eigentumswohnungen) und sonstigen Vermarktungsrisiken zu kämpfen.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 190 m

mittlere Tiefe:
ca. 43 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 8.786 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Anliegerstraße
- Straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege einseitig vorhanden
- Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom, Wasser und Fernwärme aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Die in den Grundbüchern von Böhlen, Blatt 888 und 204 je unter laufender Nummer 1 eingetragenen Flurstücke bilden im grundbuchlichen Sinne jeweils ein eigenständiges Grundstück. Zu bewerten sind somit zwei Grundstücke, die gegenwärtig eine wirtschaftliche Einheit bilden.</p> <p>Das Hauptgebäude ist über die Grundstücksgrenze – hier die Grenze zwischen Flurstücken 78/6 und 118/5 – hinweg errichtet, wobei der überwiegende Teil der Bebauung auf dem Flurstück 78/6 gelegen ist. Es besteht somit ein Überbau auf Flurstück 118/5, im konkreten Fall ein Eigengrenzüberbau.</p> <p>Die Grundstücke bilden in ihrer Gesamtheit eine wirtschaftliche Einheit und werden zunächst als solche für das Gesamtausgebot bewertet. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sind jedoch auch die Einzelwerte der Grundstücke für ein etwaiges Einzelausgebot auszuweisen. Im konkreten Fall lassen sich keine wirklichen Einzelwerte für die beiden Grundstücke plausibel ermitteln, so dass hier ein synthetischer Wert abgeleitet werden wird.</p>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<ul style="list-style-type: none"> • gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. Verdachtsmomente dieser Art bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.</p>
Anmerkung:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegen die Grundbuchauszüge vor. Hiernach bestehen in Abt. II der Grundbücher folgende Eintragungen:</p> <p><u>Grundbuch von Böhlen, Blatt 888:</u></p> <p>Ifd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzung eines Heizhauses und des vorhandenen Zufahrtsweges) für die Sächsische Olefinwerke GmbH in Böhlen bzw. deren Rechtsnachfolger</p> <p style="padding-left: 40px;">→ ohne nennenswerten Werteinfluss, da das Heizhaus außer Betrieb und aktuell nicht nutzbar ist</p> <p style="padding-left: 40px;">→ pauschale Wertminderung wegen Grundbucheintrag -500,- €</p> <p>Ifd. Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Rohleitungsrecht zur Wärmelieferung) für URBANA Energiedienste GmbH, Hamburg, bzw. deren Rechtsnachfolger, Vorrangsvorbehalt für</p>
---------------------------------------	--

Grundpfandrechte in beliebiger Höhe, mehrfach ausnutzbar

→ ohne nennenswerten Werteinfluss, da Wärmelieferung gegenwärtig nicht stattfindet und im Zuge einer Neuentwicklung des Grundstück unter den aktuellen Gegebenheiten neu zu sondieren ist

→ **pauschale Wertminderung** wegen Grundbucheintrag **-500,- €**

lfd. Nr. 3: Nur lastend an den Flurstücken Nr. 78/6 und 78/22:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht DN 200, DN 300 und DN 500 einschließlich Zubehör und Schutzstreifen) für den Abwasserzweckverband "Espenhain" Borna, gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion in Chemnitz vom 03.04.2014 für die Gemarkung Böhlen (Reg.-Nr. L32-0531.73/7/13 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i. V. m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung

→ Laut vorliegendem Leitungsplan des AZV Espenhain verlaufen mehrere Leitungstrassen über das Grundstück. Dabei liegt eine Regenwasser-Leitungstrasse DN 200 von Süden kommend direkt westlich neben dem Hauptgebäude und biegt nördlich des Gebäudes nach Osten ab und bindet in einen Sammelkanal DN 300 im öffentlichen Straßenraum ein. In Höhe der Mitte des Hauptgebäudes bindet eine weitere Leitung DN 150 von der Leipziger Straße kommend in die Leitung DN 200 ein.

→ Hinzu kommt eine östlich des Hauptgebäudes parallel verlaufende Schmutzwasserleitung DN 200, die ebenfalls aus Süden in das Bewertungsgrundstück verlegt ist und am nördlichen Ende des Hauptgebäudes nach Osten in den dortigen Sammelkanal im öffentlichen Raum einbindet.

Im Zuge einer Neuentwicklung des Grundstücks kann die Lage der Leitungen hinderlich sein, so dass hier ggf. Umverlegungen erforderlich werden.

→ Für die Dienstbarkeit wird hier deswegen eine **pauschale Wertminderung in Höhe von -20.000,- €** berücksichtigt.

Grundbuch von Böhlen, Blatt 204:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung eines Heizhauses und des vorhandenen Zufahrtsweges) für die Sächsische Olefinwerke GmbH in Böhlen bzw. deren Rechtsnachfolger
- ohne Werteinfluss, da das Heizhaus außer Betrieb und aktuell nicht nutzbar ist
 - **pauschale Wertminderung** wegen Grundbucheintrag **-500,- €**
- lfd. Nr. 2: Abwasserleitungsrecht am Flurstück 118/5 für den Abwasserzweckverband Espenhain
- Laut vorliegendem Leitungsplan des AZV Espenhain verläuft auf dem Grundstück Flurstück 118/5 eine Regenwasser DN 250, beginnend etwa in der Mitte des dortigen Parkplatzes. Diese verläuft nach Nordosten über den Parkplatz hinweg.
 - Ferner verläuft im nördlichen Grundstücksbereich, der lt. Flächennutzungsplan nicht baulich nutzbar ist, eine Schmutzwasserleitung DN 250 einschließlich eines 5 m breiten Schutzstreifens, der freizuhalten ist.
 - Diese Leitungen beeinträchtigen aller Voraussicht nach und mit Verweis auf die Grenzen der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nur in geringerem Maße. Die **Wertminderung** für diese Dienstbarkeit wird deshalb auf **pauschal -3.000,- €** geschätzt.
- lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht für Wärmelieferung) für URBANA Energiedienste GmbH, Hamburg, bzw. deren Rechtsnachfolger; Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte in beliebiger Höhe, mehrfach ausnutzbar
- ohne nennenswerten Werteinfluss, da Wärmelieferung gegenwärtig nicht stattfindet und im Zuge einer Neuentwicklung des Grundstück unter den aktuellen Gegebenheiten neu zu sondieren ist
 - **pauschale Wertminderung** wegen Grundbucheintrag **-500,- €**
- lfd. Nr. 4: nur lastend an Flurstück 118/5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungen DN 200, DN 250, DN 400 und DN 500 einschließlich Zubehör und Schutzstreifen für Abwasserzweckverband Espenhain
- Mit dieser Eintragung ist nachträglich die Breite vom 5 m als Schutzstreifen dinglich

gesichert worden. Der Sachverhalt ist bereits unter lfd. Nr. 2 berücksichtigt.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	Ein Herrschervermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Dieser Eintrag wird als Herrschervermerk bezeichnet. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist kein Herrschervermerk eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Solche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.02.2023 vor. Danach besteht für die Flurstücke 78/5 und 78/6 der Gemarkung Böhlen keine Eintragung.</p> <p>Das Flurstück 78/22 ist aus dem Flurstück 78/15 hervorgegangen, für das folgende Eintragung besteht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Böhlen • Heizkanal von 23 m Länge, Heizungsschacht 3 x 3,5 m • Heiztrasse auf Sockelfundamenten, Länge ca. 82 m • Trinkwasserleitung (90er Plasterohrleitung), Länge ca. 70 m <p>Gemäß Lageplan verläuft die Trassenführung auf dem Flurstück 78/22 entlang der Leipziger Straße. Da dieser Grundstücksbereich nicht baulich oder anderweitig nutzbar und im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, besteht hieraus keine nennenswerte Wertminderung am Wertermittlungsstichtag.</p> <p>Gemäß Baulastenauskunft vom 13.09.2023 bestehen für die Flurstücke Gemarkung Stöhna, Flurstück 118/5 und 118/6 keine Baulasteintragungen.</p>
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht lt. Denkmalkarte Sachsen nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>Im Flächennutzungsplan ist insbesondere der bebaute Bereich des verfahrensgegenständlichen Grundstücks als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche wurde im Geoportal überschläglich mit 5.450 m² herausgemessen.</p> <p>An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich als Abgrenzung zur Leipziger Straße ein im Flächennutzungsplan dargestellter Grünstreifen, der nicht baulich nutzbar ist. Dieser wird im nördlichen Grundstücksbereich breiter. Ferner ist im Flächennutzungsplan der nördliche Bereich des Flurstücks 118/5 als Waldfläche dargestellt. Dieser Grundstücksteil ist somit ebenfalls nicht baulich nutzbar.</p> <p>Hinzuzufügen ist, dass eine etwaige zukünftige Bebauung einen Mindestabstand zur nächsten Waldfläche aufweisen muss¹.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist <u>kein rechtskräftiger Bebauungsplan</u> vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	<ul style="list-style-type: none"> • keine für den Standort in Kraft
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	<ul style="list-style-type: none"> • keine für den Standort in Kraft
Verfügungs- und Veränderungssperre:	<ul style="list-style-type: none"> • keine für den Standort in Kraft
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Nachdem die Nutzung des Objektes als Hotel aufgegeben wurde, erfolgte seit 2016 eine vorübergehende Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung. Auf Grund von Mängeln an sicherheitstechnischen Anlagen wurde eine bauaufsichtsbehördliche Nutzungsuntersagung angedroht². Die Mängel sind offensichtlich nicht beseitigt worden und die Nutzung aufgegeben.

Die Wertermittlung unterstellt eine Grundstücksfreilegung zur anschließenden Entwicklung. Planungsrechtlich ist eine wohnbauliche Nutzung unter Verweis auf § 34 BauGB möglich. Auf flankierende Vorschriften, wie bspw. Regelungen des Sächsischen Waldgesetzes o. ä. wird an dieser Stelle hingewiesen. Die entsprechenden Gesetze und Verordnungen sind gesondert sowohl für den genehmigungspflichtigen Rückbau sowie der zukünftigen Grundstücksentwicklung zu beachten.

¹ vgl. § 25 (3) SächsWaldG

² hierzu existiert beim Bauordnungsamt eine Überwachungsakte

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstückes. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i. d. R. auch der Preis/ Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 5 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u. a. Folgendes vor:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Die Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) **für den im Flächennutzungsplan³ als Wohnbaufläche gekennzeichneten Grundstücksteil von ca. 5.450 m² als "baureifes Land"** festgestellt.

Die im Flächennutzungsplan als **Grünfläche oder Wald gekennzeichneten Grundstücksteile von einer Fläche von ca. 3.336 m²** werden mit Bezugnahme auf vorangestellte Entwicklungszustände als **"Sonstige Flächen"** eingeordnet. Sie sind baulich nicht nutzbar, können jedoch zur Anrechnung für bauordnungsrechtliche und baurechtliche Belange (z. B. Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl) herangezogen werden.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und den durchgeführten Recherchen sachverständig eingeschätzt.

³ Abgerufen unter <https://stadt-boehlen.de/de/entwurf-flaechennutzungsplan-stand-august-2021.html>

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt sind.

Die in vorliegender Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenberechnungen und gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für diese Wertermittlung erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist nicht zulässig. Analoge Aussagen gelten für die Ermittlung des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Beurteilung des Grundstücks erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbesichtigung.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen schriftliche Auskünfte einzuholen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Objektunterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Nach Aufgabe der letzten Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung erfolgte keine Umnutzung. Das Grundstück steht seit ca. 5 Jahren leer. Auf Grund des schlechten baulichen Zustandes der Gebäude einschließlich der aktenkundigen Mängel ist eine Wiederaufnahme der Nutzung im Sinne der letzten Nutzungsart oder ähnlicher Nutzungen ausgeschlossen.

2.9 Vermietungssituation

Das Beherbergungsgebäude sowie das ehemalige Heizhaus stehen leer und sind ungenutzt. Auf dem Dach des Beherbergungsgebäudes befindet sich jedoch eine Funkfeststation der [REDACTED]. Der Mietvertrag wurde seitens der Betreiberin nicht ausgehändigt, jedoch der Vertragsinhalt per E-Mail vom 02.06.2023 in wesentlichen Punkten wie folgt mitgeteilt:

- Laufzeit: Festlaufzeit 01.01.2018 bis 31.12.2023, die DFMG ist berechtigt, die Verlängerung der Festlaufzeit drei Mal um 5 Jahre verlangen zu können (Option). Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Mietvertrag um jeweils 2 Jahre, sofern nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wurde.
- Miete: monatlich 380,00 € netto (452,20 € brutto)
- Kündigungsmöglichkeit: mit einer Frist von 18 Monaten zum Ablauf der (verlängerten) Festlaufzeit
- Wertsicherungsklausel: verhandelbare Index-Anpassung

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Da das Beherbergungsgebäude nicht betreten werden konnte, beruhen nachfolgende Angaben – soweit möglich – auf äußerem Anschein und Aktenlage. Zur Innenausstattung des Gebäudes liegen keine konkreten Erkenntnisse vor.

3.2 Beherbergungsgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • Beherbergungsgebäude, ehem. Arbeiterwohnheim der DDR-Zeit • 5geschossig • unterkellert • Flachdach • freistehend
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> • 1979 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"> • vermutlich einfache Modernisierungen zu Beginn der 1990er Jahre im Zuge der Umnutzung zum Hotel
Energieeffizienz:	Das Gebäude weist keine zeitgemäße Energieeffizienz auf.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> • keine

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Lager- und Abstellräume
- Haustechnik

Erdgeschoss:

- Empfang
- Büroräume
- Lagerräume
- Appartements und Gästezimmer
- Sanitärbereich
- Küche
- Speiseraum

Obergeschosse:

- Appartements und Gästezimmer

3.2.3 Bruttogrundfläche (BGF)/ Nutzfläche

Geschoss	(+/-)	Flächenfaktor/ Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
KG	+	1,00	73,790	13,420	a		990,26			
EG	+	1,00	73,790	13,420	a		990,26			
1. OG	+	1,00	73,790	13,420	a		990,26			
2. OG	+	1,00	73,790	13,420	a		990,26			
3. OG	+	1,00	73,790	13,420	a		990,26			
4. OG	+	1,00	73,790	13,420	a		990,26			
Summe BGF:								5.941,56		

Aus der Bruttogrundfläche ergibt sich anhand des Nutzflächenfaktors 2 nach Sprengnetter überschlägig eine **Nutzfläche von**

$$5.941,56 \text{ m}^2 / 1,54 = 3.858,16 \text{ m}^2 = \text{rd. } 3.860 \text{ m}^2.$$

3.2.4 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

- Stützen-/ Riegelkonstruktion als DDR-Systembau

Fundamente:

- vermutlich Streifenfundamente aus Beton

Keller:

- Betonwände

Umfassungswände:

vorgehängte Fassade aus mehrschichtigen Elementen in Rahmenbauweise mit hinterlüfteter Wetterschale mit Fensterelementen und Vollelementen mit folgendem Aufbau:

- Grundrahmen aus Aluminiumprofilen
- Wärmedämmung mit Kamilit oder Stelan (Mineralwolle)
- Innenbeplankung aus Sokalit (**schwachgebundenes Asbest**) und Gipskarton
- Dampfsperre (PE-Folie)
- Außenbeplankung aus 6 mm **Asbestzement**, ungepreßt
- Wetterschale aus Einscheibensicherheitsglas

Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> • vermutlich Gipsbauplatten • ggf. vereinzelt Gipskartonständerwände
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> • Stahlbetondecke
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Treppenhäuser, jeweils giebelseitig angeordnet • Treppen aus Stahlbetonfertigteilen
Hauseingang(sbereich):	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Hauseigänge an der Ostseite jeweils giebelnah angeordnet • Eingangstreppen in massiver Ausführung mit Überdachung in Stahlbauweise • Eingangstüren aus Aluminium mit Glasfüllungen, nicht zeitgemäß
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stahlbetondachdecke <p><u>Dachform:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flachdach <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bitumendachbahnen • vermutlich geringfügig gedämmt • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • vermutlich einfache Ausstattung
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • nach Aktenlage Fernwärmeanschluss • Flachheizkörper
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none"> • keine Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> • zentral über Heizung • ggf. vereinzelt Durchlauferhitzer

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Gebäude befindet sich aktuell in einem nicht nutzbaren Zustand. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Auf eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung wird deshalb verzichtet. Diese kann höchstens gemutmaßt werden, wovon im konkreten Fall Abstand genommen wird.

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • einfach
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • einfach (Tapeten, Farbanstrich o. ä.)
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • einfach (vermutlich Farbanstrich)
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoff- oder Aluminiumfenster mit Zweifachverglasung

- Türen:
- vermutlich einfache Innentüren
- sanitäre Installation:
- vermutlich einfache Ausstattung
 - Installationen ggf. auf Putz oder Vorwandinstallationen
- Grundrissgestaltung:
- zweckmäßig und baujahrstypisch

3.2.7 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

- besondere Bauteile:
- 2 große Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung
- besondere Einrichtungen:
- keine vorhanden
- Besonnung und Belichtung:
- gut
- Bauschäden und Baumängel (nach äußerem Anschein):
- schadhafte Fassadenelemente
 - defekte Fenster
 - Schäden im Innenbereich nicht erkennbar
- Allgemeinbeurteilung:
- Das Gebäude befindet sich in einem nicht zeitgemäßen und nicht nutzbaren Zustand und weist keine zeitgemäße Energieeffizienz auf.

3.3 ehemaliges Heizhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

- Gebäudeart:
- ehemaliges Heizhaus
 - eingeschossig
 - nicht unterkellert
 - Flachdach
 - freistehend
- Baujahr:
- 1979 (gemäß Bauakte)
- Modernisierung:
- bislang nicht modernisiert

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- eine Einheit mit Aufteilung von einem großen und zwei kleineren Räumen

3.3.3 Bruttogrundfläche (BGF)/ Nutzfläche

Geschoss	(+/-)	Flächenfaktor/ Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
EG	+	1,00	30,800	6,300	a		194,04		

Aus der Bruttogrundfläche ergibt sich anhand des Nutzflächenfaktors 2 nach Sprengnetter überschlägig eine **Nutzfläche von**

$$194,04 \text{ m}^2 / 1,22 = 159,05 \text{ m}^2 = \text{rd. } 160 \text{ m}^2.$$

3.3.4 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau
Fundamente:	<ul style="list-style-type: none"> • Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	<ul style="list-style-type: none"> • Betonfertigteile
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> • Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> • keine vorhanden
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • keine vorhanden
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> • Flachdach/ Pultdach • Betonfertigteile • vermutlich Abdichtung mit Bitumendachbahnen • keine Wärmedämmung

3.3.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> • keine oder keine nutzbaren Installationen vorhanden
Abwasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • einfache, vermutlich nicht funktionstüchtige Elektroanlage vorhanden
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • keine vorhanden
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none"> • keine Lüftungsanlagen
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist neben der aufgegebenen Nutzung von zahlreichem Unrat und einem leichten Brandschaden gekennzeichnet. Im aktuellen Zustand ist es nicht wirtschaftlich nutzbar.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- vorrangig verwilderte, sich selbst überlassene Außenanlagen ohne nennenswerte Pflege
- keine Einfriedung; Grundstück ist für jedermann zugänglich und nicht gesichert
- befestigte Stellplatzflächen auf den Flurstück 118/5 in verwildertem Zustand
- Schrankenanlage vor den Stellplätzen

3.5 Modellansatz für die Wertermittlung

Beherbergungsgebäude:

Das Beherbergungsgebäude ist im aktuellen Zustand nicht wirtschaftlich nutzbar. Um es einer wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung zuzuführen, sind umfangreiche Investitionen erforderlich, die einer Kernsanierung gleichkommen. Grundlage dafür ist ein entsprechendes Nutzungskonzept. Das Gebäude ist mit rd. 3.860 m² Nutzfläche (ohne Keller, inkl. Verkehrsflächen) überdurchschnittlich groß. Ein Beherbergungsobjekt dieser Größenordnung ist am Standort nicht vorstellbar.

Eine Umnutzung zu Büroflächen erscheint nicht wirtschaftlich sinnvoll, da der Büromarkt im Allgemeinen vor dem Hintergrund der Digitalisierung und Etablierung von „remote working“ einer schwächeren Nachfrage ausgesetzt ist und darüber hinaus im Gewerbe- und Industriepark Böhlen noch Flächen verfügbar sind.

Somit verbleibt die Umnutzung zu einem Mehrfamilienwohnhaus oder eines Objektes altersgerechten Wohnens. Für diese beiden Szenarien sind allerdings erhebliche Investitionen erforderlich, die zudem wegen der Bauweise auf technische Herausforderungen stoßen. Zur Erlangung einer zeitgemäßen Energieeffizienz ist die Fassade komplett in zeitgemäßer Form zu erneuern, was mit dem Rückbau und der Entsorgung der asbesthaltigen Bauteile einhergeht. Für eine zeitgemäße Energieeffizienz ist zudem eine umfassende Flächenheizung, respektive Fußbodenheizung, empfehlenswert. Dies erfordert jedoch den Einbau einer zusätzlichen Estrichschicht mit entsprechend zusätzlicher Lasteintragung in das Gebäude. Dem könnte die statisch optimierte Bauweise der DDR-Zeit entgegenstehen, so dass nach aktuellen statischen Vorschriften die zusätzliche Lasteintragung nicht möglich sein kann.

Für eine Umnutzung zu einem Mehrfamilienwohnhaus sind zudem die beiden giebelseitig angeordneten Treppenhäuser nachteilig. Sie erfordern das Beibehalten der notwendigen Flure als Rettungswege in großem Umfang und erschweren somit die Anlegung zeitgemäßer Grundrisslösungen für Wohnungen.

Das Szenario eines altersgerechten Wohnens erfordert die Schaffung einer Barrierefreiheit sowohl am Gebäudezugang als auch im Gebäudeinneren durch Einbau von Aufzügen. Das Investitionsvolumen für beide Szenarien dürfte im oberen siebenstelligen Bereich liegen, u. U. auch 10 Mio. Euro oder leicht darüber.

Im Ergebnis einer solchen Investition steht zwar ein modernisiertes Gebäude, jedoch gebunden an die nachteiligen Eigenschaften der vorhandenen Konstruktion und Abmessungen. Insofern wird es für wahrscheinlicher angesehen, das Bestandsgebäude zurückzubauen und Platz für neue, zeitgemäße Wohngebäude zu schaffen. Die Nachfrage nach Wohnraum am Standort wird als positiv eingeschätzt, so dass neue Gebäude wirtschaftlich vermarktet werden können.

Der Wertermittlung wird das wahrscheinlichste Szenario unterstellt – hier deshalb ein Rückbau des Beherbergungsgebäudes, so dass dann attraktive Bauflächen zur Verfügung stehen. Es ist allerdings die mietvertragliche Bindung der Funkfestanlage zu berücksichtigen, weshalb die Wertermittlung eine aufgeschobene Liquidation bis zum Jahr 2028 berücksichtigt.

ehemaliges Heizhaus:

Das Heizhaus ist im aktuellen Zustand nicht nutzbar und von Unrat und leichtem Brandschaden gekennzeichnet. Für das Gebäude mit untergeordneter Bedeutung bestehen nach Auffassung des Verfassers Nachnutzungsmöglichkeiten in Form von Garage/ Werkstatt oder auch als Liebhaberobjekt mit Umnutzung zum Wohnhaus, allerdings nicht ohne erhebliche Investitionen. Das Gebäude wird in der Wertermittlung wertneutral betrachtet, also mit einem Gebäudezeitwert von Null Euro berücksichtigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Beherbergungsgebäude bebaute Grundstück in 04564 Böhlen, Am Ring 3 zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Böhlen	888	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Böhlen		78/5	2.009 m ²
Böhlen		78/6	2.355 m ²
Böhlen		78/22	784 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Böhlen	204	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Stöhna		118/5	3.495 m ²
Stöhna		118/6	143 m ²

Fläche insgesamt:

8.786 m²

Die beiden verfahrensgegenständlichen Grundstücke, bestehend aus mehreren Flurstücken, bilden durch die vorhandene Bebauung eine wirtschaftliche Einheit. Allerdings liegen sowohl planungsrechtlich als auch durch bestehende Baulasten Beschränkungen für Teilflächen der Grundstücke vor, die eine bauliche Nutzung untersagen. Deshalb werden die verfahrensgegenständlichen Grundstücke zum Zwecke der Wertermittlung in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Die flächenmäßige Zuordnung erfolgt dabei auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans für Wohnbauflächen sowie Grün- bzw. Waldflächen. Die den Bewertungsteilbereichen zugeordneten Flächenanteile wurden durch Maßentnahme im Geoportale überschlägig entnommen. Der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft ergibt sich abschließend aus der Summe der Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/ Nutzung	Fläche
A - baureifes Land	Beherbergungsgebäude	5.450 m ²
B - Grün- bzw. Waldflächen	Grünland	3.336 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		8.786 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bei dem verfahrensgegenständlichen Bewertungsobjekt handelt sich um ein klassisches Liquidationsobjekt. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist der Erhalt des Bauwerks in Frage zu stellen (vgl. Abs. 3.5).

Die ImmoWertV unterscheidet in § 43 dabei zwischen drei Szenarien:

- „alsbaldige“ Liquidation der baulichen Anlagen
- „aufgeschobene“ Liquidation der baulichen Anlagen (z. B. bei vertraglichen Bindungen o. ä.)
- „langfristig“ nicht erwartete Liquidation der baulichen Anlagen (z. B. Denkmalschutz o. ä.)

Das Bewertungsobjekt ist bis mindestens 2028 nicht vertragsfrei und kein Einzeldenkmal nach SächsDSchG. Insofern kann eine Freilegung erst nach Aufhebung oder Beendigung der vertraglichen Bindungen erfolgen. Somit ist von einer „aufgeschobenen“ Liquidation auszugehen.

Eine Freilegung des Grundstücks kann dabei sowohl wertmindernde als auch werterhöhende Konsequenzen haben. So kann die Freilegung eines Gewerbegrundstücks dann zu einem höheren Bodenwert führen, wenn beispielsweise auf einem bislang gewerblich genutzten Grundstück nach Freilegung eine wohnbauliche Nutzung (z. B. Mehrfamilienhaus) planungsrechtlich zulässig ist. Eine Wertminderung kann dann eintreten, wenn auf einem bebauten Grundstück mit dem nutzungsentsprechenden Bodenwert nach dessen Freilegung keine bauliche Nutzung mehr möglich ist.

Die Wertermittlung erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage des Liquidationswertverfahrens unter Berücksichtigung der **aufgeschobenen Liquidation**.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“

Definition des Bodenrichtwertes nach § 13 ImmoWertV:

- (1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

4.3.1 Ermittlung des freigelegten Bodenwerts

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	55,00 €/m ²
Stichtag	=	01.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	2.000 m ²
Baugrundstück	=	Bestandsimmobilie

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	V
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 8.786 m ² Bewertungsteilbereich = 5.450 m ²
Baugrundstück	=	baureifes, freigelegtes Grundstück

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.05.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 55,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	2.000	5.450	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	IV	V	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Baugrundstück	Bestandsimmobilie	baureifes Grundstück	× 1,75	E 3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 96,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 96,25 €/m ²	
Fläche	× 5.450 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 524.562,50 € <u>rd. 525.000,00 €</u>	

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022 abgeleitet worden. Der Wertermittlungsstichtag liegt ca. 1,5 Jahre nach dem Stichtag des Bodenrichtwertes. Infolge der im Jahr 2022 eingesetzten Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einhergehend mit den allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten, wird eingeschätzt, dass sich der Bodenrichtwert seit seiner letzten Ableitung nicht maßgeblich verändert hat.

E2

Die für den individuellen Wohnungsbau bestehende Abhängigkeit der Grundstücksgrößen zum Bodenrichtwert ist für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus oder gewerbliche Grundstücke kein wesentlich maßgebliches Kriterium. Deshalb erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksgröße.

E3

Der Bodenrichtwert gilt vorrangig für die bebauten Gebiete im Norden der Stadt Böhlen. Dort sind mehrheitlich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser anzutreffen. Dabei handelt es sich um ältere Gebäude mit Errichtungszeit in den 1930er Jahren als auch jüngere Gebäude mit Errichtungszeit in den 1960er/ 1970er Jahren. Kauffälle unbebauter Grundstücke sind in dieser Zone nicht vorhanden. Im Süden sind jedoch Kauffälle für Geschosswohnungsbauregistriert worden, bei denen der Kaufpreis um 100,00 €/m² gelegen hat. Diese Kauffälle liegen bereits weiter zurück. Zudem sind südlich des Stadtzentrums Böhlen Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus mit 80,00 €/m² bzw. 90,00 €/m² angegeben. Dieser Bodenrichtwert wird mit Verweis auf die gute Nachfragesituation sowie die sehr gute infrastrukturelle Anbindung und Ausstattung der Stadt als maßgeblich betrachtet. Der Bodenrichtwert wird zur Berücksichtigung des freigelegten Zustandes – also nach Abbruch des Gebäudes – mit einem 75 %igen Aufschlag betrachtet.

4.3.3 Ermittlung des nutzungsabhängigen Bodenwerts

Der nutzungsabhängige Bodenwert berücksichtigt die vorhandene Bebauung am Wertermittlungsstichtag.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	= 55,00 €/m ²
Stichtag	= 01.01.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 24.05.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 8.786 m ² Bewertungsteilbereich = 5.450 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.05.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	55,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	8.786	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	55,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	55,00 €/m²
Fläche		×	5.450 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	299.750,00 € rd. 300.000,00 €

4.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022 abgeleitet worden. Der Wertermittlungstichtag liegt ca. 1,5 Jahr nach dem Stichtag des Bodenrichtwertes. Infolge der im Frühjahr 2022 eingesetzten Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einhergehend mit den allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten, wird eingeschätzt, dass sich der Bodenrichtwert seit seiner letzten Ableitung nicht maßgeblich verändert hat.

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - baureifes Land“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objekt-spezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objekt-spezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/ Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/ Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Beherbergungsgebäude			3.860,00		-	0,00	0,00
		Funkfeststation	1,00		380,00	380,00	4.560,00
ehemaliges Heizhaus		Werkstätte	160,00		-	0,00	0,00
Summe			4.020,00	-		380,00	4.560,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/ Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Beherbergungsgebäude			3.860,00		-	0,00	0,00
		Funkfeststation	1,00		380,00	380,00	4.560,00
ehemaliges Heizhaus		Werkstätte	160,00		-	0,00	0,00
Summe			4.020,00	-		380,00	4.560,00

jährlicher Rohertrag	4.560,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	– 2.000,00 €
jährlicher Reinertrag	= 3.060,00 €
Reinertragsanteil des (nutzungsentsprechenden) Bodens	
6,00 % von 300.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 18.000,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= -14.940,00 €

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des nutzungsabhängigen Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach einer Bindungsfrist abgebrochen werden (sog. aufgeschobene Freilegung). Bei der aufgeschobenen Freilegung erfolgt die Bodenwertermittlung i. d. R. mit dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert). Der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, ist bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Er ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem fiktiv freigelegten Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Zudem sind die Freilegungskosten über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bodenwert (nach Freilegung)		525.000,00 €
Freilegungskosten/ -erlöse insgesamt	–	485.300,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert⁴	=	39.700,00 €
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+a_1)^n$	×	0,747
$a_1 = 6,00 \%$		
$n = 5,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
abgezinster spezieller Bodenwert		29.655,90 €
jährliche Miete (aus Funkfeststation)		4.560,00 €
spezielle Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	2.000,00 €
spezieller Reinertrag		2.560,00 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 zur ImmoWertV)	×	4,347
$a_2 = 6,000 \%$		
$n = 5,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
kapitalisierter spezieller Reinertrag (über die Bindungsfrist)	+	11.128,32 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		40.784,22 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		40.784,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		40.784,22 €
	rd.	40.800,00 €

Freilegungskosten⁵

Freilegungskosten	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/ -erlöse (insgesamt)	-485.300,00 €
• BRI = 21.100 m ³ , Abbruchkosten ca. 23 €/m ³ , normale Bauart	-485.300,00 €
Summe	-485.300,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzfläche wurde im vorliegenden Fall überschläglich aus der Bruttogrundfläche ermittelt (vgl. Abs. 3.2.3).

Rohrertrag

Die Gebäude sind derzeit nicht wirtschaftlich nutzbar. Insofern sind aus den Gebäuden und deren Nutzflächen aktuell keine Erträge generierbar. Als Rohrertrag verbleibt deshalb ausschließlich der Ertrag aus der auf dem Dach befindlichen Funkfeststation.

⁴ Der Liquidationswert entspricht dem Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV

⁵ Der Ansatz der Freilegungskosten erfolgt anhand der Wertermittlungsliteratur Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel in „Baukosten 2020/21, , Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“

Bewirtschaftungskosten

Die Gebäude weisen grundsätzlich keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf. Allerdings ist ein alsbaldiger Rückbau durch die vertragliche Bindung der Funkfeststation behindert. Ein neuer Eigentümer wird deshalb keine wesentlichen Instandhaltungen durchführen, da diesen zunächst umfangreiche Modernisierungen und Sanierungen vorzustellen sind. Es verbleiben als Bewirtschaftungskosten somit ein gewisser Verwaltungsaufwand sowie Aufwendungen für die Objektsicherung und Gefahrenabwehr. Hierzu liegen keine belastbaren Daten vor, in welcher Höhe diese üblich sind, da unterschiedlichste Einflussfaktoren deren Höhe bestimmen können. Es wird deshalb eingeschätzt, dass sich die Bewirtschaftungskosten auf das Nötigste reduzieren. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden sie auf 2.000,- € p. a. geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Für Gebäude mit keinen oder nur sehr geringen Restnutzungsdauern liegen keine eigenen Liegenschaftszinssätze vor. Für den konkreten Fall wird sich deshalb am Liegenschaftszinssatz von gewerblichen Immobilien orientiert. Die Gutachterausschüsse haben dazu keine eigenen Daten abgeleitet, so dass auf die Wertermittlungsliteratur zurückgegriffen wird.

GuG-Kalender 2023:

Büro-/ Geschäftshäuser:	5,5 % bis 7,0 %
Hotels/ Gaststätten bis 4 Sterne:	6,0 % bis 8,0 %

IVD-Bundesverband:

Büro-/ Geschäftshäuser:	3,0 % bis 7,0 %
Hotels:	4,0 % bis 7,5 %

Der Liegenschaftszinssatz ist bei kurzen Restnutzungsdauern weniger bedeutsam als bei langen Restnutzungsdauern, da der Kapitalisierungszeitraum mit 5 Jahren überschaubar ist. Auch wenn eine Freilegung neue Möglichkeiten der Grundstücksnutzung schafft, ist die Liegenschaft wegen der aufgeschobenen Freilegung durchaus risikobehaftet. Üblicherweise rechtfertigen kurze Restnutzungsdauern einen geringeren Liegenschaftszinssatz, jedoch wird dieser im vorliegenden Fall zur Berücksichtigung des Risikos bis zur Freilegung im mittleren Bereich mit **6,0 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude haben am Wertermittlungsstichtag keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Sie beträgt mithin Null Jahre. **Der Kapitalisierungszeitraum von 5 Jahren ergibt sich allein aus der vertraglichen Bindung der Funkfeststation.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es bestehen Wertminderungen am Grundstück infolge von Dienstbarkeiten (vgl. dazu Abs. 2.4). Gemäß Beschluss des Vollstreckungsgerichts ist der Verkehrswert zunächst ohne Wertminderungen infolge Rechten und Belastungen zu ermitteln. Die diesbezüglichen Wertminderungen werden am Ende des Gutachtens zusammengestellt.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Grün- bzw. Waldflächen“

Für die planungsrechtlich nicht nutzbaren Grundstücksteile (Grünflächen, Wald) wird der Bodenrichtwert mit **8,00 €/m²** (Gartenland) gewählt. Hintergrund ist, dass diese Grundstückflächen zwar nicht baulich genutzt werden dürfen, jedoch für baurechtliche Charakteristika und Anforderungen an eine zukünftige Bebauung genutzt werden können. Sie können für die Beurteilung der baulichen Ausnutzbarkeit herangezogen werden, z. B. für

- zur Ermittlung der Grundflächenzahl/ überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße
- zur Ermittlung der Geschossflächenzahl/ realisierbare Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße
- für notwendige Abstandsfläche
- für notwendige Stellplätze

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 8,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.05.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	8,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.336	× 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	sonstige Flächen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8,00 €/m²
Fläche		×	3.336 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	26.688,00 € rd. 26.700,00 €

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Grün- bzw. Waldflächen“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Grün- bzw. Waldflächen“		26.700,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Grün- bzw. Waldflächen“	=	26.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Grün- bzw. Waldflächen“	=	26.700,00 €
	rd.	26.700,00 €

4.6 Verkehrswert

4.6.1 Verkehrswert im Gesamtausgebot

Die Verfahrenswerte ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche wie folgt:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Verfahrenswert	Sachwert
A - baureifes Land	Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	40.800,00 €
B - Grün- bzw. Waldflächen	Bodenwert	26.700,00 €
Summe	Verkehrswert des Gesamtgrundstücks als wirtschaftliche Einheit	67.500,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Beherbergungsgebäude und ehemaligen Heizhaus bebaute Grundstück in 04564 Böhlen, Am Ring 3 wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2023 mit rd.

67.500,00 €

in Worten: siebenundsechzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Berücksichtigung von Wertminderungen wegen Rechten und Belastungen (vgl. dazu Abs. 2.4)

Grundbuch Blatt	Abt. II, lfd. Nr.	Wertminderungsbetrag
888	1	-500,00 €
888	2	-500,00 €
888	3	-20.000,00 €
204	1	-500,00 €
204	2	-3.000,00 €
204	3	-500,00 €
204	4	bereits in lfd. Nr. 2 berücksichtigt

4.6.2 Verkehrswert im Einzelausgebot

Gemäß Beschluss des Vollstreckungsgerichts ist der Verkehrswert neben dem Gesamtausgebot für das Einzelausgebot der in den jeweiligen Grundbüchern verzeichneten Grundstücke auszuweisen. Die Grundstücke entsprechen dabei nicht den in der Wertermittlung gebildeten Bewertungsteilbereichen.

Für den Fall des Einzelausgebots ist das im Grundbuch Blatt 888 verzeichnete Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 78/5, 78/6 und 78/22 mit einer Gesamtfläche von 5.148 m² als bebautes Grundstück zu betrachten. Das im Grundbuch Blatt 204 geführte Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 118/5 und 118/6 mit einer Gesamtfläche von 3.638 m² ist dabei vom Beherbergungsgebäude überbaut worden. Darüber hinaus ist es unbebaut.

Wegen der zahlreichen Besonderheiten der gesamten Liegenschaft, die sich im Einzelausgebot zudem potenzieren, ist für Einzelausgebote ein nachvollziehbarer Verkehrswert kaum ermittelbar. Ferner würden Einzelausgebote die spätere Entwicklung des Grundstücks derart erschweren, dass diese aus Sicht des Verfassers wirtschaftlich schwer möglich erscheinen.

Die Grundstücksgrößen im Einzelausgebot entsprechen in ihrer Größenordnung nahezu der Flächenaufteilung der Bewertungsteilbereiche gemäß Abs. 4.1. Für den vorliegenden Fall wird es deshalb als hinreichend genau eingeschätzt, die Verkehrswerte für das Einzelausgebot in Anlehnung an die Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche auszuweisen.

Verkehrswert des im Grundbuch Blatt 888 geführten Grundstücks (Flurstück 78/5, 78/6, 78/22):
40.800,00 €

Verkehrswert des im Grundbuch Blatt 204 geführten Grundstücks (Flurstück 118/5, 118/6):
26.700,00 €

Es wird mit Bezug auf vorangestellte Erläuterungen darauf hingewiesen, dass es sich dabei um synthetische Werte handelt.

4.6.3 Schlussbemerkungen

Der Verkehrswert ist als eine Empfehlung zu betrachten. Alle Angaben zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden den genannten Unterlagen entnommen. Bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt wurde die Freiheit der Tragkonstruktion von tierischen und pflanzlichen Schädlingen sowie die Freiheit des Bodens von Schadstoffen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Substanzgutachten! Die materielle Legalität des Objektes wird unterstellt.

Vorstehende Wertermittlung wurde ohne Berücksichtigung steuerlich bedingter Einflüsse angefertigt.

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

Markkleeberg, 30.11.2023

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in ihrer zum Zeitpunkt der Gutachtenbearbeitung jeweils gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

SächsBO:

Sächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

DIN 283:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Der Grundstücksmarkt im Landkreis Leipzig 2018/2019; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Leipzig
- [4] Kleiber, W./Simon N.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Köln 2023
- [5] Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Kalender 2023, Prof. Dipl.-Ing. W. Kleiber, Werner Verlag,

2022

- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Hrsg.): Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

5.3 verwendete Internetquellen

- [1] www.stadt-boehlen.de – offizielles Internetportal der Stadt Böhlen
- [2] www.landkreisleipzig.de – offizielles Internetportal des Landkreises Leipzig
- [3] <http://www.geoportal-ikl.de> – Geoportal des Landkreises Leipzig mit Bodenrichtwertkarte
- [4] <http://www.statistik.sachsen.de/appl1/Gemeindetabelle/> – Gemeindestatistik Sachsen
- [5] <http://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true> – Sachsenatlas, Geoportal des Freistaates Sachsen

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht von Südosten



Bild 2: Blick von Westen auf den südlichen Gebäudebereich



Bild 3: Blick von Westen auf den nördlichen Gebäudebereich



Bild 4: südlicher Hauseingang an der Gebäudeostseite

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Bild 5: nördlicher Hauseingang an der Gebäudeostseite



Bild 6: Nordgiebel



Bild 7: Detail: Zustand der Fassade, asbesthaltige Materialien sind wahrscheinlich vorhanden



Bild 8: Detail: Fassade mit offen stehenden Fenstern

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Bild 9: Stellplätze auf dem nördlichen Grundstück 118/5



Bild 10: wie vor, anderer Bereich



Bild 11: ehemaliges Heizhaus südlich des Hauptgebäudes



Bild 12: Zustand im Inneren des Heizhauses

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Bild 13: nördlicher Gebäudebereich des Heizhauses mit Brandschaden



Bild 14: wie vor, anderer Bereich



Bild 15: Ostfassade des Heizhauses



Bild 16: Blick von Süden auf Heizhaus und ehemaliges Beherbergungsgebäude mit erkennbaren Funkfeststationen

