

Wertbüro Roith
Nicole Roith – Hyp Zert F
Dipl.-Kauffrau / Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Humboldtstraße 2, 04105 Leipzig
Tel. 0341 / 266 75 58

e- mail
roith@wertbuero.de

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über das mit einer Gewerbehalle bebaute **Grundstück**
Gerichtswiesen 21, 04668 Grimma

Aktenzeichen: **467 K 248/24**



Das Gutachten besteht aus 34 Textseiten, 2 Fotoseiten und 4 Anlagenseiten.

Unverbindliche PDF- online- Version!!!

Diese Gutachtausgabe ist unvollständig und unverbindlich, da wichtige Informationen und Unterlagen aus Datenschutzgründen auftragsgemäß entfernt werden mussten oder nicht enthalten sein dürfen.

0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Planungsgrundlagen	Art der baulichen Nutzung	mögliche wertrelevante Nutzung	Erschließungszustand *	Entwicklungszustand **
(x) Flächennutzungsplan	(x) gew. Baufläche G	(x) gewerbliche Nutzung	(x) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(x) Bauland
(x) B- Plan nach § 30 BauGB	(x) Gewerbegebiet GE			

Inaugenscheinnahme	19.03.2025 18.04.2025	von: von:	11:00 Uhr 16:00 Uhr	bis: bis:	11.30 Uhr 16:15 Uhr
Wertermittlungstichtag	18.04.2025				
Qualitätstichtag	18.04.2025				
Baujahr	2014				

Nutzung	
Halle	769 m ² Nfl. Inkl. Wintergarten
Vertragsmiete	3,90 €/m ² nettokalt

Ertragswertermittlung

vorläufiger Ertragswert in €	400.000	Marktanpassung in €	0 €
marktangepasster Ertragswert in €	400.000	bo Grundstücksmerkmale in €	0 €
Ertragswert in €	400.000		

Verkehrswert in €	400.000	€/m ² Nfl des Verkehrswertes	520
Multiplikator	11,1		
Nettoanfangsrendite	7,07%		

* Multiplikator (Maklerformel) = Verkehrswert/ Jahresrohertrag

°° Nettoanfangsrendite = Jahresreinertrag/ (Verkehrswert + 7,0% Erwerbsnebenkosten)

1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

	Seite
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens	3
2.0. Vorbemerkungen	5
3.0. Allgemeine Angaben	6
3.1. Abkürzungsverzeichnis	7
4.0. Grundstücksmerkmale	9
4.1. Entwicklungszustand	9
4.1.1. städtebauliche Grundlagen	9
4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens	9
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Art	10
4.2.2. Maß	11
4.2.3. Bruttogrundfläche	11
4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	12
4.3.1. Grundbuch	12
4.3.2. öffentliches Recht	13
4.3.3. privates Recht	13
4.4. abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	14
4.5.1. Makrostandort	14
4.5.2. Mikrostandort	16
4.6. sonstige Merkmale	17
4.6.1. Grundstücksmerkmale	17
4.6.2. Gebäudemerkmale	17
4.6.3. Gebäudebeschreibung	19
4.6.4. Baubeschreibung	19
4.6.5. Nutzflächenermittlung	21
5.0. Zusammenfassende Beurteilung	22
5.1. Gebäude- und Marktbeurteilung	22
5.2. Stärken-/Schwächenanalyse	22
6.0. Wertermittlung	23
6.1. Vorbemerkung	23
6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
6.3. Bodenwertermittlung	25
6.3.1. Ableitung des Bodenwertes	25
6.4. Ertragswertermittlung	26
6.4.1. Marktüblich erzielbare Erträge	26
6.4.2. Bewirtschaftungskosten	27
6.4.3. Restnutzungsdauer	27
6.4.4. Liegenschaftszinssatz	28
6.4.5. Vorläufiger Ertragswert	29
6.4.6. Marktanpassung	30
6.4.7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
6.4.7.1. abweichende Erträge	31
6.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	31
6.4.7.3. unorganische Struktur	32
6.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	32
6.4.7.5. Abrisskosten	32
6.4.7.6. merkantiler Minderwert	32
6.4.7.7. Risikoabschlag	32
6.4.7.8. Zubehör, Scheinbestandteile	32
6.4.7.9. Baulasten	32
6.4.7.10. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	32
6.4.8. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	32

7.0.	Verkehrswert (Marktwert)	33
7.1.	Zusammenfassung	33
7.2.	Ergebnis	33
8.0.	Fotodokumentation	35
1.	Anlage Übersichtskarten	37
2.	Anlage Katasterauszug	39
3.	Anlage: selbst angefertigter Grundriss	40

2.0. Vorbemerkungen

- Die im Gutachten aus Datenschutzgründen anonymisierten Daten sind mit **„dem Gericht bekannt“** gekennzeichnet.
- Der Grundbuchinhalt wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.
- Das Gutachten steht als Papierfassung in der 1. - 3. Ausfertigung für das Gericht, in der 4. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter www.zvsachsen.de zur Verfügung.
- Für den selbst angefertigten Grundriss wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.
- Der Eigentümer ist darüber belehrt worden, dass Innenaufnahmen der Gewerbeeinheit nicht gestattet werden müssen. Innenaufnahmen der Gewerbeeinheit durch den Sachverständigen wurden gestattet.
- Der Eigentümer ist ferner darüber belehrt worden, dass der Wiedergabe der Innenaufnahmen der Gewerbeeinheit im Gutachten widersprochen werden kann. Der Wiedergabe der Innenaufnahmen im Gutachten wurde widersprochen.
- Zustimmungen und Widerspruch wurden durch Unterschrift dokumentiert.

Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet. Es wurde kein Aufmaß vor Ort durchgeführt.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für die Ermittlung eines möglichen Instandsetzungsbedarfs, des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte nur bezüglich Plausibilität. Leitungsbestandszeichnungen oder Revisionspläne standen nicht zur Verfügung, so dass Aussagen zu erdverlegten Leitungen nicht getroffen werden können.
- Das Gebäude steht entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.
- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.
- Alle Wertansätze wie Pachten, Umsätze, Bewirtschaftungskosten usw. sind Nettobeträge ohne eine mögliche Umsatzsteuer.

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss vom:	13.01.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	Gewerbeobjekt, Halle, für unterschiedliche Nutzungen geeignet, mit mieterseitigen Einbauten, wie Bowlingbahn mit 8 Bahnen und Gastronomie, Baujahr 2014, eingeschossig
erster Ortstermin:	19.03.2025
Teilnehmer:	der Eigentümer die unterzeichnende Sachverständige
Umfang:	Außenbesichtigung
zweiter Ortstermin:	18.04.2025
Teilnehmer:	der Eigentümer die Mieterin die unterzeichnende Sachverständige
Umfang:	Innenbesichtigung
zur Verfügung gestellte Unterlagen des Eigentümers:	- Mietvertrag, wurde angefordert, jedoch nicht eingereicht
zur Verfügung gestellte Unterlagen der Mieter:	- Mietvertrag, wurde angefordert, jedoch nicht eingereicht - Versicherungsnachweis, Rechnung vom 06.12.2024
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 28.01.2025 - Informationen der zum Ortstermin anwesenden Personen - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.04.2025 - Bauakteneinsicht im Bauarchiv Grimma am 25.03.2025 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.05.2025 - telefonische Auskunft der Mieterin vom 07.05.2025 zur Höhe der Miete und zu Einbauten
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021

- Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024
- Gesetz über die Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. v. 24.10.2024
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) i. d. F. v. 01.01.2023
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) i. d. F. v. 28.12.2024

wesentliche Literatur:

1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz
2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021
3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021
4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 25. Auflage
5. Aktueller Marktbericht/ BRW-Karte des GAA im LK Leipzig
6. Preisspiegel des IVD 2024
7. Stadt Grimma, Stadtdenkmalliste
8. Stadt Grimma, FNP
9. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2024
10. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
11. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

3.1. Abkürzungsverzeichnis

1-R-Wohnung	Ein-Raum-Wohnung usw.
/a	pro Jahr
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
AG	Amtsgericht
AS	Anschlussstelle
ATP	Aufteilungsplan
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
bog	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
Fb- Beläge	Fußbodenbeläge
Flst.	Flurstück

Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GA	Gutachten
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
Grst.- Größen	Grundstückgrößen
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
i.d.F.	in diesem Fall
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland
JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
Lfd.- Nr.	laufende Nummer
LG	Landgericht
LK Leipzig	Landkreis Leipzig
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MEA	Miteigentumsanteile
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
MwSt.	Mehrwertsteuer
NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
RA- Kanzlei	Rechtsanwaltskanzlei
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
STP	Stellplatz
SV	Sachverständiger
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
UR.-Nr.	Urkundennummer
V + E- Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VDE	Verband Deutscher Elektroinstallateure
VG	Vollgeschoss
VK-Datum	Verkaufsdatum
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
WB	Waschbecken
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG- Beschlüsse	Wohnungseigentümergeinschaftsbeschlüsse
Wfl.	Wohnfläche
WNfl.	Wohn-Nutzfläche
WP	Wirtschaftsplan

4.0. Grundstücksmerkmale

4.1. Entwicklungszustand

4.1.1. städtebauliche Grundlagen

Flächennutzungsplan (FNP) nach BauGB § 5 (vorbereitender Bauleitplan)

Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Auf dem FNP können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Darstellungen im FNP sind unverbindlich, ein Rechtsanspruch für eine im FNP dargestellte mögliche Nutzung besteht nicht.

Bebauungsplan (B-Plan) nach § 8 und § 30 BauGB (verbindlicher Bauleitplan)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlagen für weitere, zum Vollzug des Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Geltungsbereich eines B-Planes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens

Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV2021 werden als **baureifes Land** Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Innenbereich und nach **§34 BauGB** innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wurde, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Innenbereich und nach **§30 BauGB** innerhalb des B-Plangebietes gelegen. Danach ist eine Bebauung entsprechend der Vorgaben des B-Planes zulässig, so wie vorliegend.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

Stufe	Merkmal	Wertanteil in %
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15 - 30

2	im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 40
3	Aufstellung eines B-Planes beschlossen	35 - 50
4	B-Plan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	45 - 60
Rohbauland		
5	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung und Erschließung erforderlich	50 - 70
6	B-Plan rechtskräftig, keine Bodenordnung erforderlich, Erschließung erforderlich	60 - 80
7	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen, Erschließung erforderlich	60 - 80
8	B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert, Bodenordnung erforderlich	80 - 90
baureifes Land		
9	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen oder B-Plan rechtskräftig, Grundstück erschlossen oder bei hochwertigen Lagen oft erschließungsbeitragspflichtig	90 -100

In der Zusammenfassung des Vorgenannten und unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Umstände kann die Bodenqualität des Bewertungsgrundstücks bestimmt werden als:

baureifes Land, Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art

Art der baulichen Nutzung: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01 Gerichtswiesen, 3. Änderung vom 26.02.1999 mit folgenden Festsetzungen zu Art und Maßen der baulichen Nutzung:

GE	II
0,6	1,2
o	HB ₂

GE Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
 Fläche für produzierendes Gewerbe, ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für sportliche Zwecke

II bis 2 Vollgeschosse möglich
 0,6 Grundflächenzahl GRZ
 1,2 (im Kreis) Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
 o offene Bauweise
 HB₂: Traufhöhe 6,5 m, Firsthöhe 9,50 m

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist Grünfläche mit Pflanzgebot ausgewiesen.

4.2.2. Maß

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)
 ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen im EG

ca. 55 m x 14,6 m = ca. 803 m²

ca. 803 m²

Maß der baulichen Nutzung: wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. (wertrelevante Geschossflächenzahl = WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

1. die Geschossfläche von Vollgeschossen im Sinne der SächsBO und Mansarddächern mit dem Faktor 1,0,
2. die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses mit dem Faktor 0,75 der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
3. die Geschossfläche eines Kellergeschosses nicht zu berücksichtigen.

ca. 803 m² x 1 VG = ca. 803 m²

ca. 803 m²

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ _{vorh}	ca. 803 m ² / 1.470 m ² =	0,55	<	0,6 (gem. B-Plan)
WGFZ _{vorh}	ca. 803 m ² / 1.470 m ² =	0,55	<	1,2 (gem. B-Plan)

4.2.3. Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987/2005

ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wurden an Hand der Bauunterlagen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt

ca. 55 m x 14,6 m = ca. 803 m²

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand:	28.01.2025
Bestandsverzeichnis:	
Grundbuchamt:	Grimma
Grundbuch von:	Grimma
Blatt:	5433
Lfd.- Nr. d. Grundstücke: 1	
Flurstücks - Nr.:	1231/53
Größe:	1.470 m ²
Wirtschaftsart/ Lage:	Gebäude- und Freifläche, Gerichtswiesen 21
Abteilung 1:	lfd. Nr. 1 <u>dem Gericht bekannt</u>
Abteilung 2:	lfd. Nr. 1 Vormerkung zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Stadt Grimma, eing. am 23.04.2015
	lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 10.12.2024.
Abteilung 3:	Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen.

Einschätzung

der Eintragungen in Abt. 2:	<p>Eintragungen in Abt. 2 können sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken.</p> <p>In der Zwangsversteigerung gilt der Deckungs- und Übernahmegrundsatz, d.h. alle Eintragungen in Abt. II <u>und</u> III des Grundbuchs sind in der Reihenfolge ihres Eintragungsdatums im Grundbuch zu berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang des die Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger Sicht nicht rechtssicher eingeschätzt werden. Unabhängig davon wird deshalb der Wert der Rechte und Belastungen ermittelt und separat ausgewiesen.</p>
	<p>lfd. Nr. 1 Gemäß Urkundennummer 694/14 wurde das Wiederkaufsrecht für die Dauer von 5 Jahren vereinbart, so dass die Eintragung ohne Auswirkungen ist. Gemäß o.g. Urkunde endet das Wiederkaufsrecht spätestens zum 19.09.2019. Die Eintragung der Vormerkung ist somit ohne Wertrelevanz.</p>
	<p>lfd. Nr. 2 keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbot hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die</p>

Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

4.3.2. öffentliches Recht

- Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen: Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.
- Denkmalschutz: Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetzes, d.h. sie ist nicht von einer Listeneintragung abhängig. Neben Ergänzungen sind auch Streichungen von der Denkmalliste möglich, so dass in allen Zweifelsfällen eine Rückfrage beim Referat Denkmalschutz empfohlen wird. Das Gebäude ist nicht in der StadtDenkmalliste der Stadt Grimma verzeichnet.
- Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz: Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)
- Baulastenverzeichnis: Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten. Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein. Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt. Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.
- Gemäß Baulastenauskunft vom 22.04.2025 der Stadt Grimma ist keine Baulast eingetragen.

4.3.3. privates Recht

- Zwangsverwalter: ohne
- Gebäudeversicherung: Gemäß Auskunft des Eigentümers ist das Objekt über eine Gebäudeversicherung versichert. Gemäß Rechnung vom 06.12.2024 besteht eine Feuer-Geschäftsversicherung und eine Einbruchdiebstahl-Geschäftsversicherung.

Miet-/ Nutzungs-
verhältnisse:

Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag gemäß Auskunft des Eigentümers vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Gemäß Auskunft der Mieterin werden monatlich 3.000 € Miete gezahlt. Dies entspricht rd. 3,90 € je m² Nutzfläche.

Mietgegenstand ist gemäß Auskunft des Eigentümers und der Mieterin die Halle ohne jegliche Einbauten, wie Bowlingbahn, Bar, Küche, Terrasse und ohne Inventar.

4.4. abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgaben-
rechtliche Verhältnisse:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich- rechtliche Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur

4.5.1. Makrostandort

Bundesland: Freistaat Sachsen
 Kreis: Landkreis Leipzig
 Ort: Grimma

großräumige Lage:

Die Stadt Leipzig, in deren Einzugsbereich die Stadt Grimma liegt, liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, nahe der Landesgrenze zu Sachsen- Anhalt. Auf Grund ihrer günstigen geographischen Lage im Autobahndreieck A 9 Berlin - München / A 14 Dresden - Magdeburg / A 38 Leipzig - Göttingen, ist sie ein exponierter Verkehrsknoten, der durch eine Anzahl klassifizierter Bundesstraßen ergänzt wird. Hinzu kommen die Anbindung an das überregionale Schienennetz (ICE) und den Flughafen Leipzig - Halle.

Ein ausgedehntes Nahverkehrsnetz, hier besonders die B107, B176, A 14, verbindet Leipzig mit den Gemeinden und Städten des Landkreises Leipzig, der ein bedeutender Bestandteil der mitteldeutschen Wirtschaftsregion Leipzig- Halle ist. Die Stadt Grimma liegt ca. 27 km südöstlich von Leipzig

- Fläche und Einwohnerzahl:** Die Stadt Grimma mit ihren 64 OT verfügt über eine Fläche von ca. 218 km² und hat ca. 28.500 Einwohner. Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen wird für Grimma bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 6,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert.
- Wirtschaftsstruktur:** Der Landkreis Leipzig ist ein bedeutender Bestandteil der mitteldeutschen Wirtschaftsregion Leipzig- Halle. Seine Zentren sind die Kreisstadt Borna im Süden und die Große Kreisstadt Grimma im Südosten von Leipzig. Gute Verbindungen zu Ballungszentren wie Dresden oder Leipzig machen Grimma zum Verkehrsknotenpunkt. In Grimma sind einige größere Industriebetriebe wie Elektroschaltanlagen, Apparatebau und Flachglaswerk ansässig. Für ein hohes Maß an Lebensqualität und sichere Arbeitsplätze sorgt der ausgewogene Branchenmix von mittelständischer Industrie, Handel, Handwerk, Dienstleistungen und Fremdenverkehr. Ferner ist das Gebiet entlang der Mulde heute ein wichtiger touristischer Wirtschaftsfaktor.
- Grimma trägt den Titel einer Großen Kreisstadt und übernimmt innerhalb der Planungsregion Leipzig-West-sachsen die Funktion eines Mittelzentrums.
- Infrastruktur:** Alle öffentlichen Einrichtungen, wie Rathaus, Landratsamt, Kirchen, Schulen, Sportstätten, Krankenhaus und die gesamte Infrastruktur sind in Grimma vorhanden.
- Grundstücksmarkt:** Die Struktur des Grundstücksmarktes ist im Wesentlichen durch mehrgeschossigen Wohnungsbau im Stadtzentrum, klein- und mittelständige Handwerksbetriebe, individuellen Wohnungsbau mit Ein- und Zweifamilienhäusern, mehrere Gewerbegebiete sowie in den Ortsteilen durch Landwirtschaft mit landwirtschaftlichen Hofstellen und individuellem Wohnungsbau geprägt.
- Kaufkraft (2024):** Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. MB Research veröffentlicht einen Kaufkraftindex von 94,8 Punkten für den Landkreis Leipzig.
- Einzelhandelszentralität (2024):** ist das Maß für die Attraktivität der Region und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 83,4 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,5%- Punkte gestiegen, d.h. es erfolgt ein Kaufkraftabfluss aus der Region.
- Arbeitslosenquote (03/2025):** Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Leipzig derzeit 6,0 % (zum Vergleich: Sachsen: 7,0 % und Deutschland: 6,4).

4.5.2. Mikrostandort

örtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. 1,6 km in westlicher Richtung vom Zentrum entfernt im Gewerbegebiet Gerichtswiesen. Das Gewerbegebiet liegt am westlichen Stadtrand und ist vollständig erschlossen.
lokale Einordnung/ begrenzt wird der Standort:	nördlich durch das Flurstück 1231/19 südlich durch die Straßenkante Gerichtswiesen östlich durch das Flurstück 1231/54 westlich durch das Flurstück 1231/33
Gewerbelage:	Es handelt sich um eine mittlere Geschäftslage am Stadtrand, gelegen in einem Gewerbegebiet.
Visibilität:	Der Wahrnehmungsgrad des Objektes ist durchschnittlich.
Mitbewerbersituation:	In den Ortsteilen Höfgen, Nimbchen und Thümmnitzwalde sind weitere Bowlingbahnen vorhanden.
umliegende Bebauung:	Gegenüber dem Bewertungsobjekt liegt ein Einkaufscenter. Des Weiteren sind Fachmärkte, Autohäuser sowie Werkstätten und Produktionsbetriebe im Gewerbegebiet vorhanden.
innerörtliche Anbindung:	Das Gewerbegebiet hat eine direkte Anbindung an die Staatsstraße S38 (Richtung Leipzig) und an die Ortsumgehung Grimma (B 107). Die Autobahn (BAB 14, Anschlussstelle Grimma) ist über die Ortsumgehung Grimma in nur 5 km erreichbar.
Passantenfrequenz:	Die Passantenfrequenz während der Öffnungszeiten des Einkaufscenter gut.
Straßenausbau:	Asphaltstraße mit beidseitig befestigten Fußwegen und Beleuchtung
Parken:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Parkplätze vorhanden. Parkmöglichkeiten gibt es auf den umliegenden Grundstücken. Von den Gästen der Bowlingbahn wird das Nachbargrundstück Flurstück 1231/33 zum Parken genutzt. Eine grundbuchrechtliche Sicherung der Nutzung des Nachbargrundstücks ist nicht bekannt.
ÖPNV:	Busverbindung auf der Leipziger Straße ca. 400 m südlich.
täglicher Bedarf:	Läden befinden sich im unmittelbaren Umfeld
Bildungsstätten:	Grundschule, Oberschule und Gymnasium sind in Grimma vorhanden
Himmelsrichtung:	Das Gebäude ist freistehend. Fenster sind Richtung Osten, Westen und Süden ausgerichtet.

- Lagebeeinträchtigungen: derzeit nicht erkennbar
- Immissionen: die in einem Gewerbegebiet üblichen,
für eine gewerbliche Nutzung nicht bewertungsrelevant
- störendes Gewerbe: für eine gewerbliche Nutzung nicht bewertungsrelevant

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

- Grundstücksform: Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten.
- Grundstücksabmessungen: Breite an der Straße ca. 21 m, Tiefe bis ca. 69 m
- Grundstücksart: Reihengrundstück
- Topographie: Das Grundstück ist eben.
- Grenzverhältnisse: keine Grenzbebauung
- Baugrund: auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
- Überschwemmungsgebiet: Unter dem Link Rapis.Sachsen.de können alle gefährdeten Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.
- Ver- und Entsorgung: Das Grundstück liegt an einer Straße mit Fußwegen und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Wasser/ Abwasser, Telefon, Internet angeschlossen.
- Kontamination: Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist.
- Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.05.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst.
- Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

4.6.2. Gebäudemerkmale

- Energieausweis: Mit der Novellierung des erst am 01.11.2020 in Kraft getretenen **Gebäudeenergiegesetzes** am 08.09.2023 kommen neue und verschärfte Anforderungen in Bezug auf Dämmung und

Heizungsumstellung auf die Eigentümer zu. Sämtliche Anforderungen sind hier abrufbar:

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudeenergiegesetz-2184942>

Im Teil 5, §§ 79 ff des Gesetzes werden umfangreiche Ausführungen für Energieausweise gemacht. So ist bei Neubauten nunmehr grundsätzlich ein Energiebedarfsausweis zu erstellen. § 85 regelt die Angaben, die im Energieausweis enthalten sein müssen, sie entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Pflichtangaben. Der Energieausweis ist für die Mehrzahl aller Gebäude, außer Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, zu erstellen.

Der bisher überwiegend aus Kostengründen ausgestellte verbrauchsabhängige Energieausweis berücksichtigt nicht die objekt-spezifischen Gebäudemerkmale. Er kann daher nur als grobe Orientierung für die Energieeffizienz dienen, da er auf den individuellen Wärmebedürfnissen der Nutzer und den Witterungsverhältnissen der letzten 3 Jahre vor Ausstellung basiert.

Bei einem bedarfsgerechten Energieausweis stehen die Einschätzung und Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden, Dach und Decken, sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage im Mittelpunkt.

Bei Verkauf und/ oder Neuvermietung eines Objektes ist der Energieausweis den Kauf-/ Mietinteressenten vom Eigentümer/ Makler nunmehr obligatorisch vorzulegen.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

wesentliche Bestandteile: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft einschließlich der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen wie z.B. Bäume.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die bei der Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, insbesondere Türen, Fenster, Heizkörper, Decken, Treppen, Fußböden, technische Ausrüstungsgegenstände usw., die der Bewertung unterliegen.

Scheinbestandteile: Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude oder anderes Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Gemeint sind also Gebäude, die in Ausübung eines Rechts an diesem Grundstück wie Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau vom Berechtigten mit dem Grund und

Boden verbunden wurden, was jedoch nicht zutrifft. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

Rechte: Rechte, die nach § 96 BGB mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks. Die Bestandseigenschaft schließt eine selbstständige Übertragung aus. Ein Recht ist nicht eingetragen.

4.6.3. Gebäudebeschreibung

Nutzung: Auf dem Grundstück befindet sich eine Gewerbehalle mit mieterseitigen Einbauten, genutzt als Bowlingbahn mit 8 Bahnen und gastronomischem Angebot.

Geschosse: eingeschossig

Aufteilung: 8 Bowlingbahnen, Gastraum, sanitäre Einrichtungen für Personal und Gäste, Küche, Lagerräume, Wintergartenanbau, südlich und westlich des Gebäudes Terrasse

Beeinträchtigungen: Terrasse (Mietereigentum) abgenutzt und teils verwittert

4.6.4. Baubeschreibung

Rohbau

Baujahr: 2014

Fundamente: Streifenfundamente

Außenwände: Stahlskelettbauweise, sichtbare Aussteifung durch kreuzenden und horizontalen Stahlverband, innenseitige Ausfachung aus verkleideten Porenbetonsteinen

Innenwände: Trockenbauwände

Decken: nicht vorhanden

Treppen: nicht vorhanden

Sperrung: augenscheinlich funktionsfähig

Dach: flaches Satteldach, Dachkonstruktion als Stahlrahmen

Dachaufbauten: keine

Schornstein: nicht vorhanden

Ausbau

Fassade: sichtbare Stahlstützen mit Farbanstrich und Gasbetonwandplatten als Wandverkleidung

Dachhaut: Trapezblech-Sandwichelemente

Dachentwässerung: Dachrinnen, Fallrohre verzinktes Blech

Fußböden: textiler Belag auf Estrich

Decken: offenes flaches Satteldach ohne Zwischendecke

Innenwandoberflächen: geweißt oder farblicher Anstrich, überwiegend mit Stoffen abgehängt

Türen: Eingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz

Fenster: Kunststofffenster mit Zweifachverglasung

Sanitärausstattung: Mietereigentum: Personal-WC, Gäste-WC mit Geschlechtertrennung

technische Gebäudeausstattung

Medien:	Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Internet
Heizung:	Klimageräte zur Kühlung und zum Heizen, Wärmeabgabe über Deckenlüfter
Warmwasserversorgung:	dezentral über Elektroboiler oder Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	VDE- gerecht, 230 V, in den Räumen mehrere Steckdosen und Lichtausgänge in Abhängigkeit von den Raumgrößen, Außenbereich mit Starkstromdose
Wasserinstallation:	zentrale Versorgung über das öffentliche Netz
Abwasserinstallation:	zentrale Entsorgung über das öffentliche Netz
Be-/ Entlüftungsanlage:	Abluftanlage für Küche, Außenwandlüfter im Raucherzimmer
Wechselsprechanlage:	nein
Klimaanlage:	ja
Sprinkleranlage:	nein
Alarmanlage:	ja
Rauchmelder:	ja
Aufzug:	nein
Rollläden/Schutzvorrichtung:	Markise auf der Südseite
sonstige techn. Anlagen:	PV-Anlage (vermutlich von 2020) auf dem Dach für Eigenverbrauch mit Batterie, Mietereigentum

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten, ca. 2020 angebaut, nicht beheizt, Stahlrahmen mit Glasschiebeelementen, Holzboden Maße gemäß Aufmaß: 3,10 m x 4,85 m Glasvordach auf Stahlkonstruktion
Besonnung/ Belichtung:	gut
Sanierung:	keine
Allgemeinbeurteilung:	normaler baulicher Zustand mit altersbedingten Abnutzungerscheinungen

bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung:	keine
Einfriedungen:	keine
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/ vom Grundstück
Stellplätze:	keine
Freiflächengestaltung:	Terrasse auf der Süd- und Westseite (Mietereigentum), Freifläche als Grünflächen, Nordseite mit starkem Brombeerbewuchs

Mängel/-schäden

keine, altersbedingte Abnutzung und Schönheitsreparaturen

Fremdeigentum:

Alle Einbauten sind gemäß Auskunft des Eigentümers im Eigentum des Mieters. Hierzu zählen unter anderem die Bowlingbahnen, Küche, Bar, Möblierung, Terrasse, Kompressor für Bowlingbahnen, PV-Anlage usw.

Auf dem Grundstück steht ein Container, welcher kein fester Bestandteil ist und gemäß Auskunft des Eigentümers Mietereigentum ist.

Die vorstehende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde anlässlich einer Inaugenscheinnahme und in einem Umfang vorgenommen, soweit dies als Bewertungsgrundlage erforderlich ist.

Alle Angaben beziehen sich auf augenscheinliche und dominierende Ausstattungen und Bauausführungen im jetzigen Zustand, soweit sie erkennbar waren. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen Angaben über nicht in Augenschein genommene Bereiche auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und eigenen Erfahrungen.

4.6.5. Nutzflächenermittlung

Folgende Nutzungsangaben und ca. Flächen sind gemäß vorliegendem Grundriss vorhanden:

Bowlingbereich (8 Bahnen)	383,00 m ²
Freizeitbereich	215,20 m ²
Podestsitzgruppe	30,39 m ²
Raucherzimmer	41,84 m ²
Küche	21,12 m ²
Lager	16,77 m ²
WC Personal	1,76 m ²
WC Herren	13,58 m ²
WC Damen	10,55 m ²
Eingangsbereich	20,70 m ²
Zwischensumme	754,91 m²
Wintergarten	14,00 m ²
Summe	768,91 m²

Es sind ca. 755 m² Nutzfläche im Hallenbaukörper vorhanden. Dies entspricht bei ca. 803 m² BGF einem Ausbauverhältnis von 0,94 und ist aufgrund der Hallenkonstruktion plausibel.

Hinzu kommt der **Wintergarten** mit ca. **14 m²** Nutzfläche, so dass insgesamt **ca. 769 m²** Nutzfläche vorhanden sind.

5.0. Zusammenfassende Beurteilung

5.1. Gebäude- und Marktbeurteilung

Gewerbelage:	Es handelt sich um eine mittlere Gewerbelage im Gewerbegebiet.
Bevölkerungsentwicklung:	Bis zum Jahr 2040 wird ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 6,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert.
Nachfrage:	Angebot und Nachfrage nach Gewerbehallen bewegen sich auf einem moderaten Niveau. Die Nachfrage nach modernen Hallen mit großen Spannweiten und guter Andienbarkeit liegt über dem verfügbaren Angebot.
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher baulicher Zustand
Energetische Eigenschaften:	Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind für die Objektart durchschnittlich. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Der Grundriss ist durch Einbauten flexibel gestaltbar.
Nutzbarkeit:	Die Nutzbarkeit durch Dritte ist für verschiedene gewerbliche Zwecke gegeben, ohne Einbauten als Lager geeignet.
Drittverwendungsfähigkeit:	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.
Verwertbarkeit:	Die Verwertbarkeit zum Bewertungsstichtag wird aufgrund der durchschnittlichen Objekteigenschaften als normal eingeschätzt.
Objektrisiko:	Das Objektrisiko ist als durchschnittlich anzusehen.
Baumängel/Schäden:	nicht vorhanden

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Grimma als alternde Gemeinde mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 2) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Leipzig den 268. Rang von insgesamt 400 Rängen.

5.2. Stärken-/Schwächenanalyse

Stärken

- diverse gewerbliche Nutzungen möglich
- relativ gute Infrastruktur

Schwächen

- keine Stellplätze auf dem Grundstück
- Bevölkerungsprognose negativ
- Halle nicht umfahrbar

6.0. Wertermittlung

6.1. Vorbemerkung

Der Verkehrswert von Grundstücken kann mit Hilfe verschiedener Verfahren ermittelt werden. Überschlägige Berechnungen auf der Grundlage von Herstellungskosten, Feuerversicherungswerten und Maklerformeln sind ebenso möglich, wie die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens.

Überschlägige Berechnungen ermöglichen bei sachgemäßer Anwendung eine schnelle Ermittlung des Verkehrswertes, wichtige Wertermittlungsgrundlagen wie Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren werden dabei aber nicht berücksichtigt. Damit genügen sie nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung an Gutachten stellt. Obwohl der Gutachter in der Wahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich frei ist, sind bei der Gutachtenerstellung die anerkannten Regeln der Schätzlehre, insbesondere das Regelwerk Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

- das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Eine Verpflichtung zur Anwendung mehrerer Verfahren besteht nicht. Das Ergebnis eines Verfahrens muss nicht durch das Ergebnis eines anderen Verfahrens „gestützt“ werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§24ff ImmoWertV2021) sind Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Vergleichswert ist dabei nach Abs. 1 aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel auf der Grundlage geeigneter Indexreihen oder von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Grundstücken können nach Abs. 2 neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit. Das Verfahren wird bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, EF- Reihenhäusern und Mietshäuser in gleicher Größe und Lage angewandt.

Im Ertragswertverfahren (§§27ff ImmoWertV21) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge oder wenn die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen

unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt. Dabei setzt sich der Ertragswert aus dem über die wirtschaftliche Gebäuderestnutzungsdauer kapitalisierten Rohertrag, vermindert um die Bewirtschaftungskosten, korrigiert mit den sonstigen objektbezogenen Merkmalen und dem über die Gebäuderestnutzungsdauer diskontierten Bodenwert der Immobilie zusammen. Eine Bewertung nach dem Ertragswert ist für solche Objekte anzuwenden, die überwiegend unter Renditegesichtspunkten (Kapitalanlage) am Markt gehandelt werden. Dazu zählen Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Immobilien, aber auch vermietete EFH und selbst genutzte gewerbliche Objekte.

Beim Sachwertverfahren (§§35ff ImmoWertV21) setzt sich der Sachwert aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Außenanlagen zusammen. Er wird auf der Basis von durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt, die, um Altersabnutzung, Baumängel/ Bauschäden und sonstige objektbezogene Merkmale korrigiert, den Sachwert der Immobilie ergeben. Das Verfahren wird bei Immobilien, die nicht ertragsorientiert betrachtet werden, wie Kirchen, Repräsentationsbauten und eigen genutzten Objekten wie EFH und ZFH angewandt.

Soweit noch nicht bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Verfahrens berücksichtigt, sind die allgemeinen Wertverhältnisse durch eine Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Für die Bewertung des Objektes kommt, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei Renditeobjekten üblich, das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Aufgabe ist es, das Ergebnis des angewandten Verfahrens zu würdigen und den Verkehrswert abzuleiten, d.h. zu ermitteln, was ein Interessent zum nächstmöglichen Zeitpunkt ohne Zeitdruck und ohne Sonderinteressen für das Objekt zahlen würde.

6.3. Bodenwertermittlung

6.3.1. Ableitung des Bodenwertes

§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021 „Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 zu ermitteln.“

Da der Bodenwert bei der Ertragswertermittlung mit längerer RND nur eine untergeordnete Rolle spielt und keine abteilbaren Flächen vorhanden sind, kann auf den BRW nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV2021 zurückgegriffen werden. „Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster BRW verwendet werden.“

Entsprechend § 196 BauGB wurde folgender zonaler BRW veröffentlicht unter:

<http://www.geoportal-lkl.de/>

$\frac{40}{G}$

- 40 €/m², erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- gewerbliche Baufläche
- Stichtag: 01.01.2024

Dabei handelt es sich um einen durchschnittlichen Wert, der auf die jeweiligen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen ist.

Nachfolgend der Vergleich von Art und Maßen der möglichen baulichen Nutzung und der vorhandenen Grundstücksmerkmale zu Art und Maßen der baulichen Nutzung nach BRW- Karte:

	<u>möglich/ vorhanden</u>	=	<u>BRW- Karte</u>
Art:	Gewerbe		Gewerbe

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale sind Zu- oder Abschläge nicht erforderlich.

Da die BRW für Gewerbeflächen seit einigen Jahren relativ konstant geblieben sind, erfolgt keine Anpassung aus dem Zeitraum seit der Erstellung der BRW- Karte bis zum Wertermittlungstichtag.

Der Bodenwert ermittelt sich mit:

1.470 m ²	x	40,00 €/m ²	=	58.800 €	~	<u>58.800 €</u>
----------------------	---	------------------------	---	----------	---	-----------------

Der Bodenwert beträgt insgesamt **58.800 €**

6.4. Ertragswertermittlung

6.4.1. Marktüblich erzielbare Erträge

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. (§27 Abs. 1 ImmoWertV2021)

Grundlage für Mietannahmen sind die gezahlten Mieten, der IVD- Preisspiegel, die Marktberichte von BNP Paribas Real Estate Deutschland, CBRE, HypZert GmbH, der IHK und eigene Recherchen. Aus diesen Quellen sollen die marktüblichen Mieten, also die für die RND durchschnittlich erzielbaren, ermittelt werden.

Die Fläche ist vielfältig nutzbar, ohne Einbauten steht eine Lagernutzung im Vordergrund. Die aktuelle Nutzung als Bowlingbahn mit Gastronomie ist durch die mieterseitigen Einbauten bedingt. Folgende Marktmieten wurden für Produktions-/Lager- und Hallenflächen recherchiert:

CBRE Logistikmarkt Report, 1. Quartal 2024, Spitzenmiete

Mitteldeutschland	5,17 €/m ²
Leipzig	6,00 €/m ²

Industriemieten.de

Mittelwert	3,25 €/m ²
Spanne	3,00 - 3,50 €/m ²

HypZert-Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“, Januar 2023

Werkstatt- und Handwerksimmobilien, Bodenrichtwert unter 50 €/m ²	
Spanne	2,00 – 6,00 €/m ²
Schwerpunkt	3,00 – 4,50 €/m ²

Angebotsmieten auf ImmobilienScout24, Stand: 05.05.2025

3 Angebotsmieten, teils mit Bürofläche	3,50 – 5,48 €/m ²
--	------------------------------

Mangels hinreichender Auswertungen für die Region Grimma werden hilfsweise nachrichtlich Mieten für Leipzig herangezogen.

Mietübersicht 2024 Gewerberäume in der Stadt Leipzig - Stadtbezirk Ost

Industrie / Lager

einfacher	2,50 – 4,00 €/m ²
funktional	2,50 – 4,50 €/m ²
modern	5,50 – 6,25 €/m ²

Industrie / Logistik

einfacher	2,00 – 3,00 €/m ²
funktional	3,00 – 4,00 €/m ²
modern	3,50 – 4,50 €/m ²

BNP Paribas Real Estate Deutschland, Logistikmarkt Leipzig, 4. Quartal 2024

Spitzenmiete	5,90 €/m ²
Durchschnittsmiete	5,10 €/m ²

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, zukünftiger Entwicklungstendenzen und der sonstigen objektbezogenen Merkmale ist die Vertragsmiete von 3.000 € bzw. 3,90 €/m² Nfl. (gemäß Auskunft der Mieterin) marktüblich.

Lage	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Monatsmiete in €	Monate	Jahresmiete in €
Halle	769	3,90	3.000	12	36.000
Summe/ Ø	769				36.000

Der jährliche Rohertrag auf Basis der marktüblichen Vertragsmiete (nettokalt) beträgt **36.000 €**.

6.4.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Es sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, sowie Betriebskosten für Leerstandsflächen. Sie werden prozentual vom marktüblichen Rohertrag (Nettomiete) berücksichtigt. Sie sind jährlich konjunkturell anzupassen.

Da in den Gewerbeerträgen keine Umsatzsteuer enthalten ist, sind die Bewirtschaftungskosten dafür ebenfalls ohne Umsatzsteuer zu berücksichtigen.

1. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Buchhaltung, Jahresabschlüsse und Geschäftsführung. Der Verwaltungskostenanteil wird mit 3 % der Nettomieteinnahme angesetzt.
2. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehende bauliche Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen und die Ertragsfähigkeit zu erhalten. Üblicherweise ist bei Gewerbeobjekten der Vermieter nur für die Instandhaltung von „Dach und Fach“ zuständig, also den tragenden Bauteilen, Gemeinschafts- und Außenflächen, so dass die Instandhaltungskosten angenommen werden mit 4,20 €/m² Nfl. Gewerbehalle.
3. Das Mietausfallwagnis berücksichtigt uneinbringliche Mietausfälle durch Insolvenzen, Kosten aus Mietstreitigkeiten, kurzfristigen Leerstand, häufige Mieterwechsel u.a. Für Gewerbe ist der Satz vorgegeben mit **4%**.
4. Betriebskosten fallen regelmäßig an und werden unterschieden nach umlage- und nicht umlagefähigen. Üblicherweise wird der umlagefähige Anteil komplett auf den Mieter umgelegt. Bei Gewerbeeinheiten ist es auch üblich, dass der Mieter nicht umlagefähige Betriebskostenanteile mitträgt. Nicht umlagefähige Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen.

6.4.3. Restnutzungsdauer

Der physischen Existenz einer baulichen Anlage sind bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kaum Grenzen gesetzt. Auf die technische Lebensdauer einer Immobilie kommt es aber nicht an, sondern nur darauf, wie lange ein Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, die wirtschaftliche RND.

Die wirtschaftliche RND nach ImmoWertV2021 §4 Abs. 3 ist eine modelltheoretische Rechengröße zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen. Eine modellkonforme

Anwendung des Ertragswertverfahrens erfordert die Ermittlung von RND bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichen Gesichtspunkten. Die hier ermittelte RND stellt deshalb keine Prognose der tatsächlichen RND dar.

Die durchschnittliche übliche Gesamtnutzungsdauer von Hallen beträgt 40 Jahre nach Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV2021. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Da die GND oft erheblich über der wirtschaftlichen RND liegt, ist diese entsprechend des Modells zur Ermittlung der RND abzuleiten.

Die RND beträgt:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

$$= 40 - 11 = 29 \text{ Jahre}$$

6.4.4. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach §21 Abs. 2 ImmoWertV2021 ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Grundsätzlich ist dabei festzustellen, je höher das wirtschaftliche Risiko eines Grundstückes, umso höher der Liegenschaftszinssatz und umgedreht.

Im Marktbericht des Landkreises Leipzig und im Marktbericht des Freistaates Sachsen werden keine LZS für rein gewerblich genutzte Immobilien ausgewiesen. Daher wird auf LZS aus anderen Quellen verwiesen.

Lager- und Produktionshallen

IVD, Stand: Januar 2025	4,5 - 8,5%
BNP Paribas, 4. Q 2024, Spitzenrenditen für Leipzig	4,45% Top-Logistik-Assets

Die untere Grenze von 4,5% ist für Lager- und Produktionshallen an sehr guten Standorten anzuwenden. Aufgrund des mittleren Makrostandortes Grimma wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Einflussfaktoren Lage und Marktsituation der LZS aus der vorliegenden Lagernutzung eingeschränkten Bandbreite zwischen 5,5% und 7,5% ermittelt:

<u>lagebezogene Einflussfaktoren</u>			<u>LZS</u>
einfache Lage	oberes Drittel der Bandbreite		
mittlere Lage	mittleres Drittel der Bandbreite	⇒	6,50%
gute Lage	unteres Drittel der Bandbreite		
<u>marktbezogene Einflussfaktoren</u>			<u>LZS</u>
Angebot < Nachfrage	untere Grenze der Bandbreite		
Angebot = Nachfrage	Mitte der Bandbreite	⇒	6,5%
Angebot > Nachfrage	obere Grenze der Bandbreite		

Zu diesem Durchschnitt kommen die objektbezogenen Einflussfaktoren, mit denen das spezielle Objektrisiko detaillierter dargestellt werden kann.

<u>objektbezogene Einflussfaktoren</u>	<u>LZS</u>
Zu-/Abschlag für die Wahrscheinlichkeit der kompletten Eigennutzung (gering/ hoch)	-
Zu-/Abschlag für die Zeit der RND (lang/ kurz)	-

Zu-/Abschlag für die Funktionalität und Drittverwendungsfähigkeit (gering/ hoch)	-
Zu-/Abschlag für die Nachhaltigkeit der Mieten (gering/ hoch)	-
Zu-/Abschlag für die Größe der Immobilie (groß/ klein)	- 0,25%
Zu-/Abschlag für das Leerstandsrisiko (hoch/ gering)	-
Zu-/Abschlag für die Lage im ländlichen/ städtischen Gebiet	-
Zuschlag für das Risiko fehlender Stellplätze auf dem Grundstück	+0,25%
Summe	+/- 0%

Der der Risikoabschätzung des Objektes entsprechende LZS beträgt:

lage- und marktbezogener LZS	6,5%
Summe der objektbezogenen Zu-/ Abschläge	+/-0%
Summe	6,5%

Bei sachgerechter Wertung und Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale ergibt sich ein LZS von **6,5%**.

6.4.5. Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich wie folgt (Formel umgestellt):

$$EW = RE \times BWFK + \frac{BW}{q^n}$$

EW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	Jahresreinertrag
BWFK	=	Barwertfaktor zur Kapitalisierung nach §34 ImmoWertV2021
BW	=	Bodenwert
q	=	Abzinsungsfaktor (1 + LZS (dezimal)) und Restnutzungsdauer n in Jahren

Ertragswert

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude						Ist	angesetzt		
	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m ²				
g	1 Lager / Halle	29	6,50	1	769,00	3,90	3,90	36000	3.822
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 29	Ø 6,50	Σ 1	Σ 769,00			Σ 32.298	Σ 3.822

Bewirtschaftungskosten

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude		€/m ²		€		wagnis	CO ₂	€/m ²		
	Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		/Einheit	% RoE	% RoE	€/m ²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
g	1 Lager / Halle	4,20		1.080,00	3,00	4,00				15,97

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 15,97

Ableitung Ertragswert

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
In Gebäude								
Nutzung / Beschreibung		€/a	€/a	€/a	€/a	€/a		€
g	1 Lager / Halle	36.000	5.750	30.250	3.822	26.428	12,9074	341.116

Ertragswert der baulichen Anlagen	341.116
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	58.800
<hr/>	
ERTRAGSWERT	399.916
	gerundet 400.000

6.4.6. Marktanpassung

Werden bei der Ertragswertermittlung marktüblich erzielbare Mieten, eine realistische RND und ein marktkonformer LZS verwendet, bedarf es keiner weiteren Marktanpassung. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,0.

Der marktangepasste Ertragswert beträgt:

400.000 € x 1,0 = ca. **400.000 €**

6.4.7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

1. abweichende Erträge
2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau
3. unorganische Struktur
4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand
5. Abrisskosten, Liquidation
6. merkantiler Minderwert
7. Risikoabschlag
8. Zubehör, Scheinbestandteile*
9. Baulasten*
10. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs*

und werden wie folgt berücksichtigt:

Anmerkung:

Aus verfahrenstechnischen Gründen werden, falls für die mit * gekennzeichneten Positionen Wertminderungen zu ermitteln sind, diese im ZV- Verfahren separat ausgewiesen.

5.4.7.1. abweichende Erträge

Sofern ein Mietvertrag nachgereicht wird, sind ggf. abweichende Erträge zu berücksichtigen.

5.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanz-, Bauschaden- oder Holzschutzgutachten. Dafür sind andere Sachverständige hinzuzuziehen. Eine Wertermittlung muss sich auf augenscheinliche und für die Wertfeststellung notwendige Mindesteinschätzungen zum Bauzustand beschränken, ferner ob und in welchem Umfang Schäden, Mängel und Verschleiß erkennbar sind und mit welchem geschätzten Aufwand sie behoben werden können.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Immissionsschutz) eingehalten worden sind.

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand, Baumängel, Bauschäden oder ein Reparaturstau waren augenscheinlich nicht erkennbar.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

5.4.7.3. unorganische Struktur

sind nicht vorhanden

5.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar

5.4.7.5. Abrisskosten

fallen nicht an

5.4.7.6. merkantiler Minderwert

ist nicht zu berücksichtigen

5.4.7.7. Risikoabschlag

ist nicht zu berücksichtigen

5.4.7.8. Zubehör, Scheinbestandteile

sind nicht vorhanden

5.4.7.9. Baulasten

sind nicht vorhanden.

5.4.7.10. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

sind nicht vorhanden

6.3.3.9 Zusammenfassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

6.4.8. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis

vorläufiger Ertragswert		400.000 €
Marktanpassung	0%	0 €
so Merkmale		+/- 0 €
Ertragswert		<hr/> 400.000 €

7.0. Verkehrswert (Marktwert)

7.1. Zusammenfassung

Der Verkehrswert nach §194 BauGB ist durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... zu erzielen ist. (Marktwert)

Anders gesagt, entspricht der Verkehrswert dem (Verkaufs)preis, der beim normalen Immobilienverkauf erzielt wird, wenn das Objekt mit ausreichender Verbreitung am Markt, nicht unter Zeitdruck oder sonstigem Zwang angeboten wird und genügend Käufer ohne Sonderinteressen zur Verfügung stehen.

Jede Wertermittlung unterliegt naturgemäß auch einem gewissen Ermessensspielraum, denn Bewertung ist ein Vorgang, in den Weitsicht auf zukünftige Ereignisse einfließt, die stets Abbildung unserer Erwartungen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es im realen Wirtschaftsablauf eine absolute Genauigkeit nicht gibt. Auch unterliegt der Grundstücksmarkt stetigen Schwankungen, deshalb kann der ermittelte Verkehrswert vom Kauf-/Verkaufspreis abweichen.

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ist der ermittelte Ertragswert von **400.000 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn er spiegelt in der Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar den Markt wider.

Um keine Scheingenauigkeit oder besondere Wissenschaftlichkeit, die es am Markt nicht gibt, vorzutäuschen, wird das Ergebnis sinnvoll gerundet.

7.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2025 der Wert des bebauten Grundstücks

Gerichtswiesen 21, 04668 Grimma

auf

400.000 € (in Worten: Vierhunderttausend Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

Die Wertermittlung wurde von mir unparteiisch nach Inaugenscheinnahme, vorhandenen Unterlagen und Angaben erstellt und nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen gefertigt.

Materielle und finanzielle Haftung, auch - soweit rechtlich zulässig, aus den Paragraphen 276 und 278 BGB - für sich aus der Wertermittlung ergebenden Folgen wird nicht übernommen. Dies betrifft auch Angaben des Auftraggebers sowie unvollständige oder vorenthaltene Informationen.

Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Ich bestätige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mit den Parteien bin ich weder verwandt, noch verschwägert und am Ausgang der Rechtshandlung nicht beteiligt.

Dieses Gutachten einschließlich der Fotos und Anlagen ist urheberrechtlich geschützt (§2 Urhebergesetz-UrhG). Veröffentlichungen oder Vervielfältigungen, auch von Teilen des Gutachtens, außer durch das AG Leipzig oder vom AG Leipzig beauftragte Dritte im Rahmen dieses Verfahrens, bedürfen meiner schriftlichen Zustimmung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 19.03.2025 und am 18.04.2025 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.

Dipl. – Kauffrau
Dipl.- Wirtsch.-Ing. (FH)
Nicole Roith

Leipzig, den 21.05.2025

8.0. Fotodokumentation

Vorderansicht



Seitansicht



Rückansicht



Seitansicht



Eingang



Klimageräte

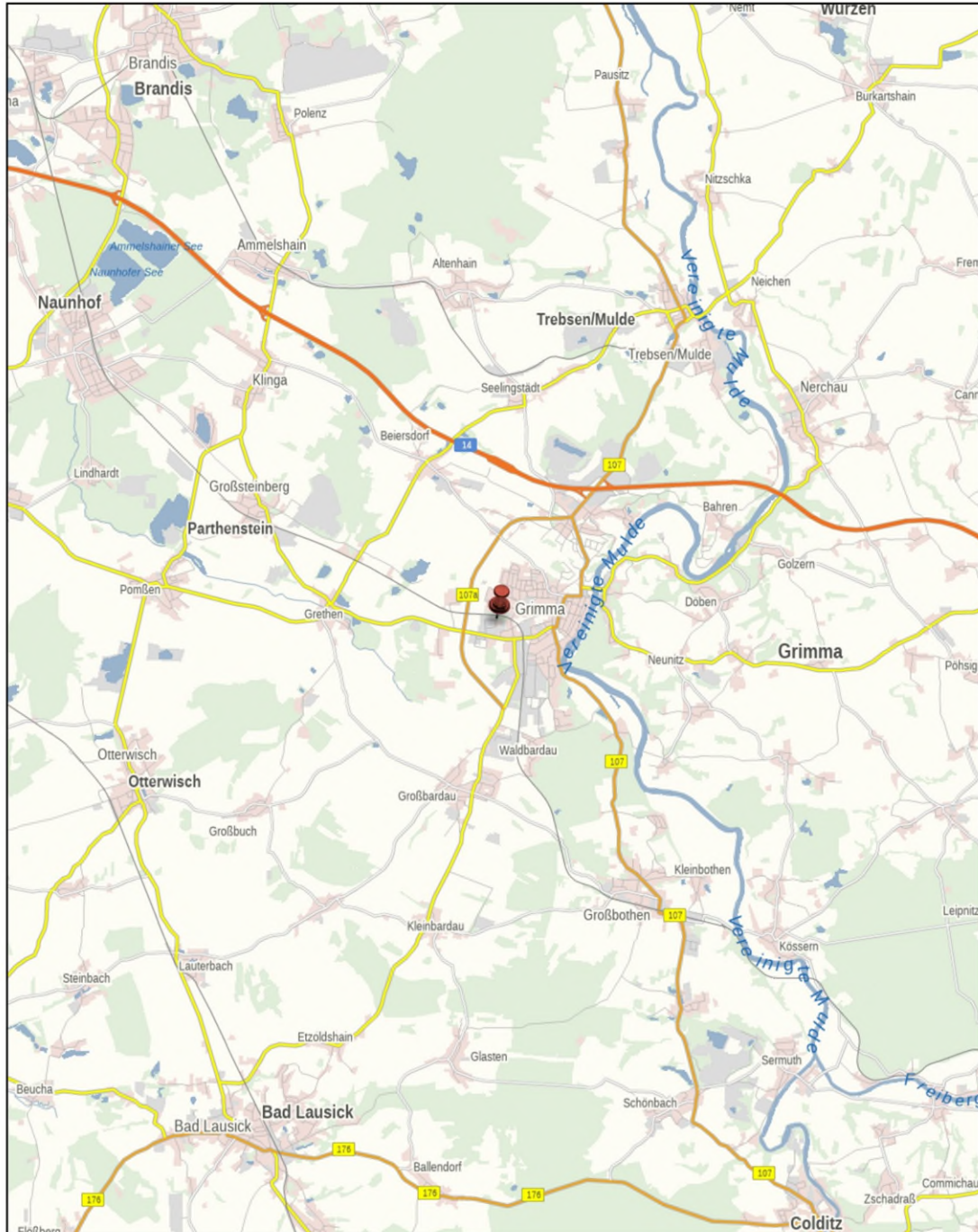


Wintergarten**Wintergarten****Rückwärtiger Grundstücksbereich****Starkstromanschluss****Weitere Ansicht****Weitere Ansicht**

1. Anlage Übersichtskarten

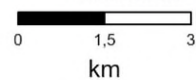
RAPIS Übersichtskarte

Kartenauszug aus RAPIS vom 06.05.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 05/2025), Landesdirektion Sachsen
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:100.000

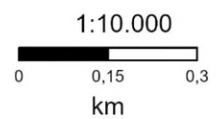


RAPIS Übersichtskarte

Kartenauszug aus RAPIS vom 06.05.2025



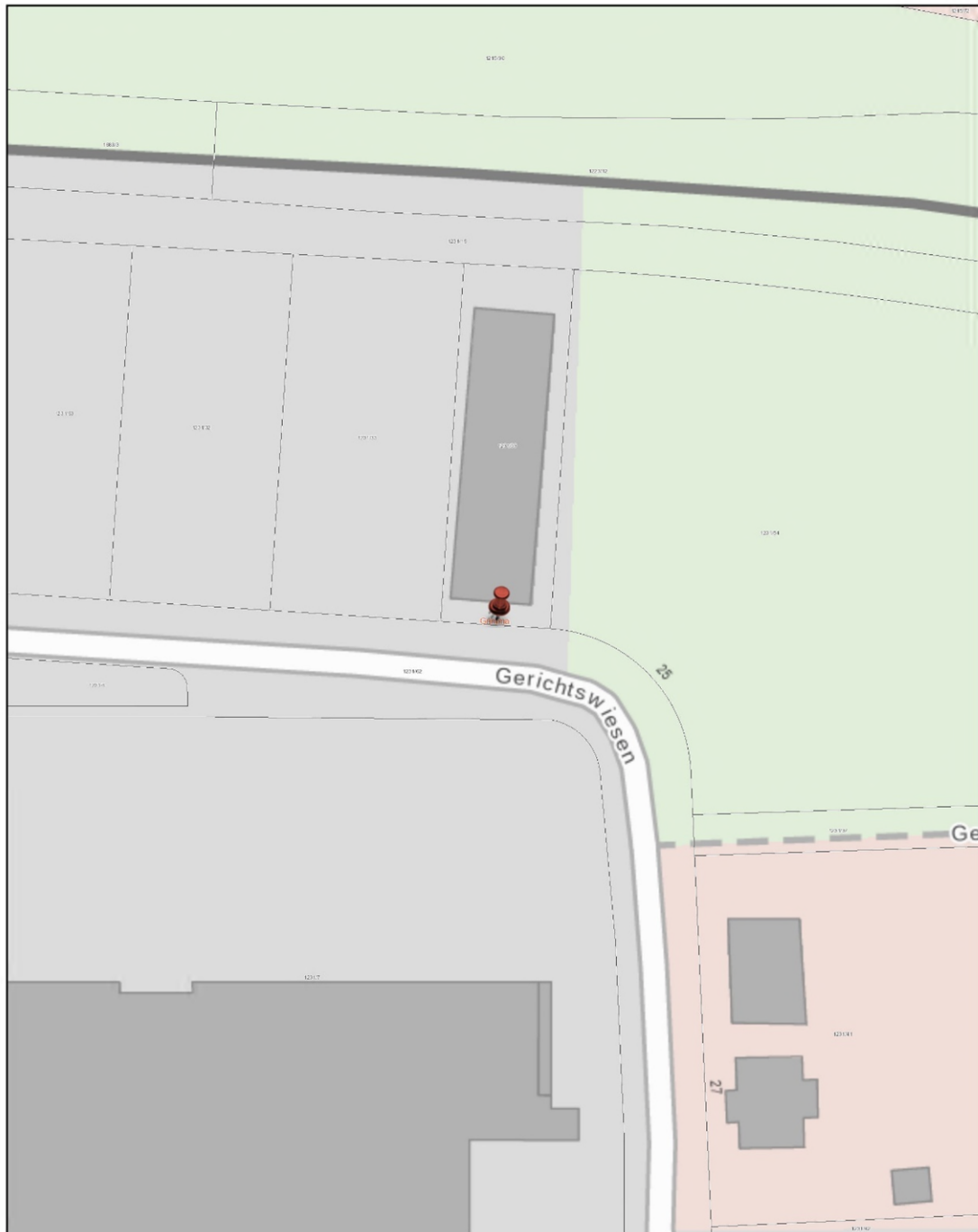
Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 05/2025), Landesdirektion Sachsen
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)



2. Anlage Katasterauszug

RAPIS Katasterauszug

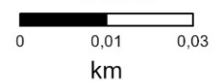
Kartenauszug aus RAPIS vom 06.05.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 05/2025), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
 Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:1.000



3. Anlage: selbst angefertigter Grundriss

