

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig



Dipl.-Ök. Christoph Herzog
Immobilienbewertungen

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten im
Landkreis Nordsachsen und Elbe-Elster

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 457 K 62/24

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im
Grundbuch von Torgau, Blatt 6399 eingetragenen Grundstücks

Süptitzer Weg 32, 04860 Torgau



Gutachten Nr.:
T-24/31

Gutachten vom:
08.11.2024

Auftragserteilung:
08.07.2024

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
05.11.2024

Gutachten bestehend aus:
▪ Textteil: 30 Seiten
▪ Anlagen: 4 Seiten

Ausfertigung:
Leseexemplar

Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 05.11.2024

- nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 5 f.) -
rd. 36.000,00 Euro (i. W. sechsunddreißigtausend Euro)

zur Beachtung:

- inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 5 %
- ohne Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs
- ohne mögl. Scheinbestandteile (PVA mit 499 kWp)



Inhalt

1	Zusammenfassung.....	3
2	Auftrag und Vorgang	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch.....	5
2.3	Ortstermin	5
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen	6
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	7
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten	11
4	Tatsächliche Eigenschaften	13
4.1	Lage.....	13
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	13
4.3	Nutzung.....	15
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile	22
5	Verkehrswertermittlung	23
5.1	Vorbemerkungen	23
5.2	Verfahrenswahl.....	23
5.3	Vergleichswert nach Kaufpreisen (§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV).....	24
5.4	Vergleichswert nach Bodenrichtwert (BRW, § 24 (1) Satz 2 ImmoWertV)	25
5.5	Verkehrs-/ Marktwert	28
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	29
7	Schlussbemerkung und Unterschrift	30
8	Anlagen	30



1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

<i>Bewertungsgegenstand:</i>	Süptitzer Weg 32, 04860 Torgau GBA Torgau, GB von Torgau, Blatt 6399, BV-Nr. 1, Ge- markung Torgau (Flur 33), Flst. 12/5 (4.137 m ²)
<i>Ortsbesichtigung / Stichtag:</i>	05.11.2024

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

<i>öffentlich-rechtlich:</i>	gewerbliche Baufläche, als Brachfläche im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2035+) geführt
<i>privatrechtlich:</i>	Trinkwasserleitungsrecht, ZV-Vermerk, keine Kenntnis über Pachtvertrag zur Photovoltaikanlage (PVA)

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 13)

<i>Grenzverhältnisse:</i>	geringe Abweichungen zw. Grdst.- und Nutzungsgrenzen
<i>Erschließung:</i>	ortsüblich
<i>Nutzung:</i>	Leerstand (seit ca. 12 Jahren), Dachflächen mit PVA
<i>Kurzbeschreibung:</i>	Gewerbegrundstück, 4.137 m ² GFL; ehem. Heizhaus / Halle / Verwaltungsgebäude u. a. In- dustrieschornstein (ca. 34 m), Bj. ca. 1975, verschlissene und stark geschädigte Bausubstanz; stark verwildert; kein DS, keine Altlasten
<i>mögl. Zubehör:</i>	ohne
<i>mögl. Scheinbestandteile:</i>	PVA als Aufdachanlage (Bj. 2023, 499 kWp)

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 23)

<i>Blatt 6399, BV-Nr. 1:</i>	nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 5 f.) rd. 36.000,00 Euro (i. W. sechsunddreißigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 5 % ▪ ohne Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs ▪ ohne mögl. Scheinbestandteile (PVA mit 499 kWp)
------------------------------	---

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 29)

<i>Abt. II/1:</i>	Trinkwasserleitungsrecht: 220,00 Euro
<i>Abt. II/3:</i>	Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 457 K 62/24 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 24.05.2024 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

Herr Christoph Herzog, Markt 5, 04860 Torgau / Elbe
von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter
SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum der Beauftragung:

- 08.07.2024 (Posteingang)
- 09.07.2024 (Einstellung Tätigkeit zw. Auftragsprüfung)
- 13.09.2024 (Posteingang Fortführung Tätigkeit)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
05.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)	05.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

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



2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Süptitzer Weg 32, 04860 Torgau

Amtsgericht:	Torgau	Grundbuch:	Torgau	Blatt:	6399
---------------------	---------------	-------------------	---------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis				
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Torgau (Flur 33)	12/5	Gebäude-/ Freifläche, Süptitzer Weg 32	4.137 m ²
Gesamtfläche				4.137 m ²

Abteilung I		
Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	gelöscht
2	1	..., geb. ...; eingetragen am 16.08.2022

Abteilung II		
Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für ...; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 25.04.2005 (Reg.-Nr. 14-0531.73-67); nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachsenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung; eingetragen ... am 21.09.2005
2	1	gelöscht (AV)
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 457 K 62/24); eingetr. am 16.04.2024

Abteilung III	
grds. ohne Beachtung	

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.3 Ortstermin

Durchführung: Antragsteller und -gegner wurden mit Schreiben vom 13.09.2024 um Mitteilung zu den vorliegenden Grundstücksunterlagen und Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Hierauf hat der Antragsgegner nicht reagiert; der Antragsteller hat fernmündlich erklärt, nicht an der Besichtigung teilzunehmen. Deshalb wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 30.09.2024 ohne Abstimmung zum ersten Ortstermin (Mittwoch, 23.10.2024, 13.00 Uhr) geladen.

Hierzu wurde niemand vor Ort angetroffen, weshalb ein zweiter Besichtigungsversuch unternommen wurde: Mit Schreiben vom 23.10.2024 wurde schriftlich zum zweiten Ortstermin (Dienstag, den 05.11.2024, 12.00 Uhr) geladen, und zwar mit dem Hinweis an den Antragsgegner, dass

- - sofern eine Innenbesichtigung nicht möglich wäre - die Besichtigung und Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage unter pauschalen Sicherheitsabschlägen auf den Verkehrswert erfolgt.
- eine Beschwerde gegen den Verkehrswertbeschluss allein mit der Begründung einer nachträglichen Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht zulässig sei (BGH, Beschluss vom 07.12.2017 VZB 86/16).

Am 05.11.2024 war in der Zeit bis 12.20 Uhr niemand vor Ort anzutreffen; die **Beschreibung und Bewertung erfolgen daher allein nach äußerem Anschein und Aktenlage.**

Teilnehmer:

- 1. Ortstermin: Sachverständiger, Mitarbeiterin SV
- 2. Ortstermin: Sachverständiger

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung konnte nur von der Straße aus erfolgen.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich und fotografisch. Zudem wurden von der Straße aus elf Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

/1/ schriftl. Baulastenauskunft, 22.04.2024

vom Sachverständigen

/2/ schriftl. Altlastenauskunft, 16.09.2024

eingeholte Informationen:

/3/ schriftl. Mitteilung Stadtarchiv, 16.09.2024 (keine Bauakte)

/4/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 16.09.2024

/5/ fernmdl. Auskunft Stadtverwaltung, 17.09.2024 (keine Bauakte)

/6/ Vermessungsamt, 18.09.2024 (LRA Nordsachsen)

- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)

- Flurstücks- und Eigentumsnachweis

/7/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 18.09.2024

/8/ schriftl. Trink-/ Abwasserleitungsauskunft, 20.09.2024

/9/ Grundbuchamt, 23.09.2024 und 01.10.2024

- unbeglaubigter Grundbuchauszug
 - Kopie Eintragungsbewilligung zu Abt. II/1
 - keine begünstigenden Eintragungen Abt. II Nachbargrundstück Flst. 13/2
 - /10/ fernmündl. Auskunft Antragsteller, 25.09.2024 (keine Unterlagen, keine Ortsterminteilnahme)
 - /11/ schriftl. Auskunft Stadtverwaltung, 15.10.2024
 - zum Bauplanungsrecht
 - keine Bauakte
 - zu Abgaben / Beiträgen
 - /12/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 06.11.2024
- Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:
- /13/ Geoportal Sachsenatlas
(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
 - /14/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen
(<https://www.boris.sachsen.de/>)
 - /15/ DIVIS - Die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen²
 - /16/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2035+
(<https://www.torgau.eu/>)
 - /17/ Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur
(<https://www.marktstammdatenregister.de>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [4] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [5] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [6] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:** Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [7] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/?map=3c23cbd9-90e0-4f14-bfda-cc3de719fac7>

² <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/default.aspx?User=Gast>

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch (i. d. F. vom 03. November 2017).

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 02. Januar 2002).

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

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

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

SächsBO: Sächsische Bauordnung (i. d. F. vom 11. Mai 2016).

SächsNRG: Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (i. d. F. vom 04. Juli 2023).

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

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

WärmeschutzV: Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994).

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 19. Dezember 2022).

3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

- keine belastenden Eintragungen /1/:

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

**Gemarkung Torgau, Flur 33 - Flurstück 12/5
Süptitzer Weg 32 ...**

keine Eintragungen vor. ..."

- begünstigende Eintragungen: nicht bekannt

Bauordnungsrecht:

- keine bauordnungsrechtlichen Auflagen bekannt, offenkundig keine baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach 1990, Baukörper vor 1985
- bei der Stadtverwaltung und im Kreisarchiv keine Bauakte vorhanden /3/, /5/, /11/
- offenbar Legalität der baulichen Anlagen

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Auskunft der Stadtverwaltung lautet /10/:

"... für das Grundstück ..., Süptitzer Weg 32, 04860 Torgau ... möchten wir Ihnen wie folgt Auskunft geben:

Für das Gebiet der Stadt Torgau existiert noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Das o.g. Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, im Bereich ggf. weiterer relevanter Satzungen i. S. d. BauGB oder SächsBO oder eines Bodenordnungsverfahrens gemäß § 47 BauGB.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Für dieses Grundstück sind im Archiv der Bauaufsichtsbehörde keine Bauakten vorhanden. ..."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /7/:

"Grundstück: Torgau, Süptitzer Weg 32

Gemarkung: Torgau Flur 33

Flurstück: 12/5

... auf dem betreffenden Flurstück sind derzeit keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der zuletzt gültigen Fassung erfasst.

Denkmalpflegerische Belange des Umgebungsschutzes bestehen nicht.

Das Flurstück befindet sich auch nicht innerhalb eines derzeit bekannten archäologischen Relevanzgebietes.

Archäologische Kulturdenkmale sind allerdings überall in Sachsen, auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen, in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen mit Erdarbeiten etc. ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu den archäologischen Belangen einzuholen. ..."

Wasserrecht:

- Extremhochwassergebiet (Elbe HQ200) /13/
- keine sonstigen wasserrechtlichen Beschränkungen; kein Überschwemmungsgebiet

Naturschutzrecht:

- keine naturschutzrechtlichen Belange /13/

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamts lautet /2/:

"... Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 13.09.2024 möchten wir Ihnen mitteilen, dass das hier angefragte Flurstück nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKa) erfasst ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. ..."

Abgabensituation:

- keine rückständigen od. konkret absehbaren Beiträge und Abgaben bekannt
- Die Auskunft der Stadtverwaltung lautet /10/:

"... Zur Frage nach fälligen Erschließungs-/ Ausbaubeiträgen gibt es vom Hoch- und Tiefbauamt folgende Information:
Für die benannte Liegenschaft, Süptitzer Weg 32 in 04860 Torgau, sind uns derzeit keine ausstehenden Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach BauGB oder SächsKAG bekannt. Aufgrund der geltenden Ausbaubeitragssatzung der Stadt Torgau ist eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen jedoch nicht ausgeschlossen. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /8/:

"... Der Abwasserbeitrag für das Grundstück wurde erhoben und bezahlt. ..."

Sonstiges:

Das Grundstück ist als Brachfläche im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2035+; Fachteil Brachen) der Kategorie B geführt /15/ (S. 33 ff.):

"B - hohe Priorität: Diese Brachflächen und -objekte weisen einen Handlungsbedarf auf, der eine bevorzugt mittel- bis längerfristige Beräumung notwendig macht."

Danach wird

"... für die Brache ehem. Heizhaus von Lamator (Nr. 3) .. eine gewerbliche Nutzung angestrebt."

Aus der Einzelbeschreibung der Brachen geht für das Bewertungsobjekt hervor /15/ (S. 192):

"Erste Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit bereits erfolgt"

Die Auflistung im Fachteil Brachen und die hier genannten Nutzungsvorschläge sind keine verbindlichen Vorgaben; die Auflistung ist eine Voraussetzung für mögliche Zuwendungen.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht); lt. Leitungs-/ Anlagenrechtsbescheinigung (LAB) von 2005 /9/:

"... Gemäß § 9 Abs. 4 Grundbuchbereinigungsgesetz ... wird dem Antragsteller - ... - als dem Berechtigten bescheinigt, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der Anlage 3 aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Torgau, Grundbuchamt Torgau beim Amtsgericht Torgau, besteht.

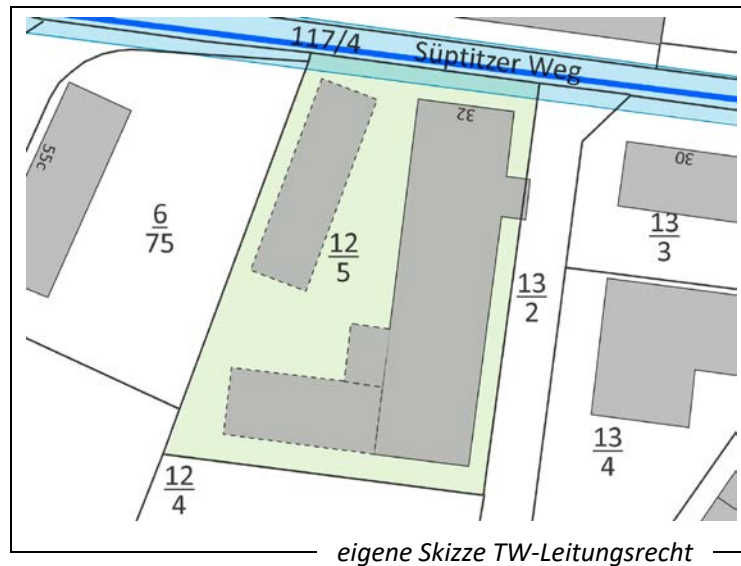
Der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV.

Der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf den Flurstücken ist Inhalt der beigefügten Anlagen. ...

Anlage 3 zum Antrag auf Erteilung einer ... Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung ...

- Gemarkung Torgau ...
- Flur 33
- Flurstück 12/5 ...
- Schutzstreifenbreite (m): 8,00
- Schutzstreifenfläche (m²): 110 ..."

Nach Lageplan zur LAB und aktueller Leitungsauskunft /8/ skizziert der Sachverständige die Lage der Trinkwasserleitung und Schutzfläche wie folgt (blau):



Das Recht wird offenkundig ggw. ausgeübt.

- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident; insbesondere bestehen nach Auskunft des Grundbuchamts keine Rechte am Flurstück 13/2 (Weg) /9/:

"... Es wird mitgeteilt, dass es am Nachbargrundstück - Flurstück 13/2 -Torgau Flur 33 (Torgau Blatt 3832) keine Eintragungen zugunsten des Bewertungsobjektes gibt."

Weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge: Miet-/ Pachtverträge sind nicht bekannt geworden. Ggfl. besteht ein Pachtvertrag über die Nutzung der Dachflächen für den Betrieb einer Photovoltaikanlage (PVA).

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

- Bundesland: Freistaat Sachsen,
- Landkreis: Nordsachsen
- Gemeinde: 04860 Große Kreisstadt Torgau
- Infrastruktur: ca. 55 km nordöstlich von Leipzig; B87 innerorts, A14 ca. 50 km entfernt, Regionalbahnhof mit S-Bahn-Anschluss n. Leipzig innerorts
- BIP im Landkreis je EW 32.011 Euro (Dtl. 43.292 Euro)
- verfügbares Einkommen im Landkreis je EW 22.809 Euro (Dtl. 24.415 Euro)
- demografische Entwicklung: geringfügige Schrumpfung, Alterung

Mikrolage (Anlage 1):

- innerörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs: Mittelzentrum (Gymnasium, Krankenhaus etc.)
- außerhalb der Altstadt in einem Gewerbegebiet entlang der Bahngleise, ca. 1,5 km Luftlinie westlich des Markts, Teilfläche des VEB Landmaschinenbau Torgau; im Umfeld ausschließlich Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Nutzung, teils Brachflächen, unmittelbar angrenzend eine Asylunterkunft mit ca. 80 Bewohnern
- unmittelbar an öffentlich befahrbarer Verkehrsfläche (Süptitzer Weg), Stichweg Flst. 13/2 ist eine Privatstraße
- keine ortsunüblichen Immissionen erkennbar

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

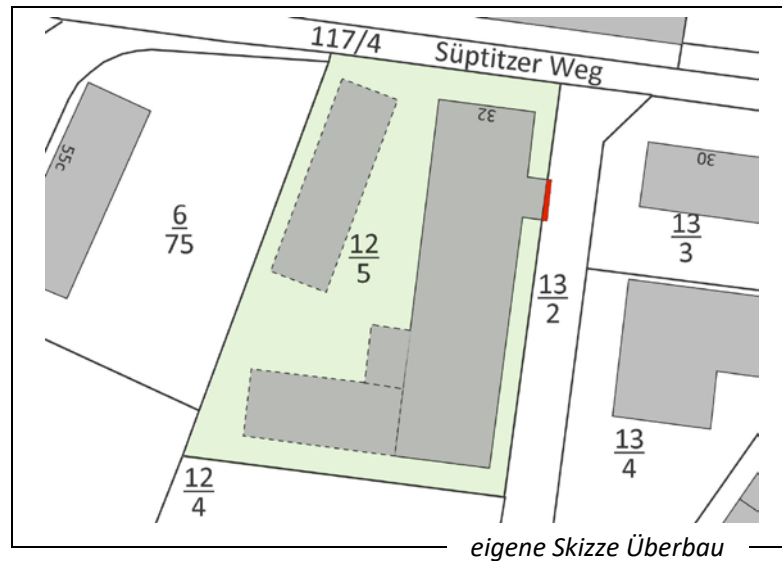
Grundstücksgestalt (Anlage 1):

regelmäßige Form, trapezförmig (ca. 43 m (Süptitzer Weg) / max. 61 m (Süden) × ca. 79 m); ebene Topografie

Grenzverhältnisse:

offene Bauweise

Hinweis: Vor Ort wurden keine Grenzmarkierungen gesichtet. Nach Luftbild /13/ und Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 1**) ist die Grundstücksgrenze von Bewertungsobjekt und Flurstück 13/2 (Privatstraße) ausgehend vom Bewertungsobjekt mit dem Gebäude A (Bj. 1970er Jahre) teilweise überbaut. Die Situation wird wie folgt skizziert (Überbauung rot dargestellt):



Nach eigenen Ermittlungen anhand des Luftbilds werden ca. 10 m² grundstücksfremde Fläche genutzt.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund³

Erschließung:

Straßenart /-ausbau (Süptitzer Weg): kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Straße mit Asphalt, tw. einseitiger Gehweg, guter Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas)

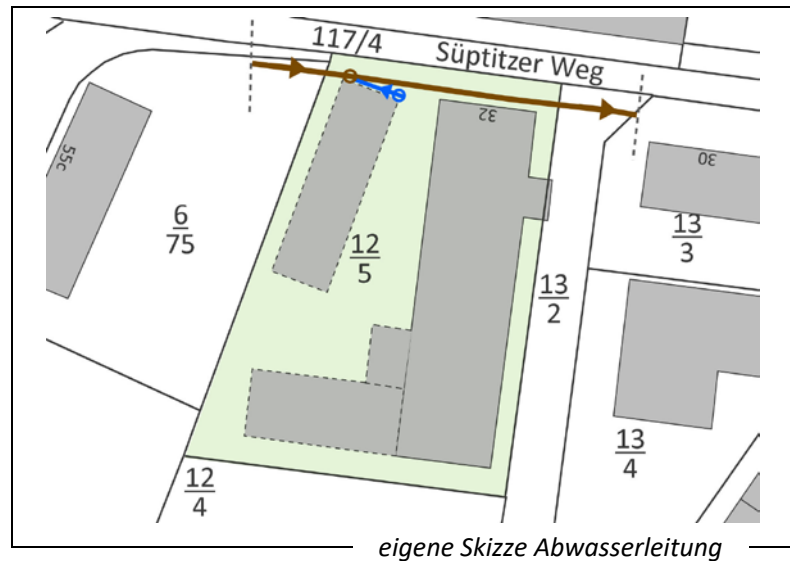
Hinweise:

- Der Stichweg Flurstück 13/2 ist eine Privatstraße; begünstigende Rechte hieran sind für das Bewertungsobjekt nicht dinglich gesichert (s. Abschnitt 3.2).
- Der Abwasserzweckverband teilt mit /8/:

"... Des Weiteren befindet sich nördlich im Grundstück ein Mischwasserkanal des Zweckverbandes DN 800. Dieser darf nicht überbaut werden. Ein Schutzstreifen von 10 Meter ist gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 315 frei von unterirdischen Einbauten und tief wurzelnden Gehölzen zu halten. ..."

Nach Lageplan zur Leitungsauskunft /8/ führt eine Schmutzwasserleitung parallel zum Süptitzer Weg über das Bewertungsobjekt; danach skizziert der Sachverständige die Lage wie folgt (Mischwasser braun, Regenwasser blau):

³ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.



Eine dingliche oder schuldrechtliche Absicherung ist nicht bekannt geworden; die Schmutzwasserleitung dient nicht nur der grundstücksbezogenen Entsorgung. Die beanspruchte Fläche beträgt nach eigenen Ermittlungen anhand der Aktenlage /8/ ca. 400 m² (Leitungslänge ca. 45 m, Schutzstreifenbreite auf dem Grundstück ca. 9 m).

4.3 Nutzung

Nutzung:

Das Grundstück war Teil des VEB Landmaschinenbau Torgau; auf dem Grundstück existieren u. a. das Heizhaus und Sozialräume. Nach 1990 wurde es zeitweise zum Zwecke der Aktenvernichtung genutzt, wobei es ca. 2012 zu einem Brand im Gebäudeteil B durch einen in diesem abgestellten Lastkraftwagen gekommen ist. Mindestens seither liegt das Grundstück insgesamt brach; die Baukörper sind wg. dem desolaten Zustand auch nicht unmittelbar nutzbar.

Seit 12/2023 werden - soweit vorhanden - die Dachflächen zum Betrieb einer Photovoltaikanlage (PVA) genutzt.

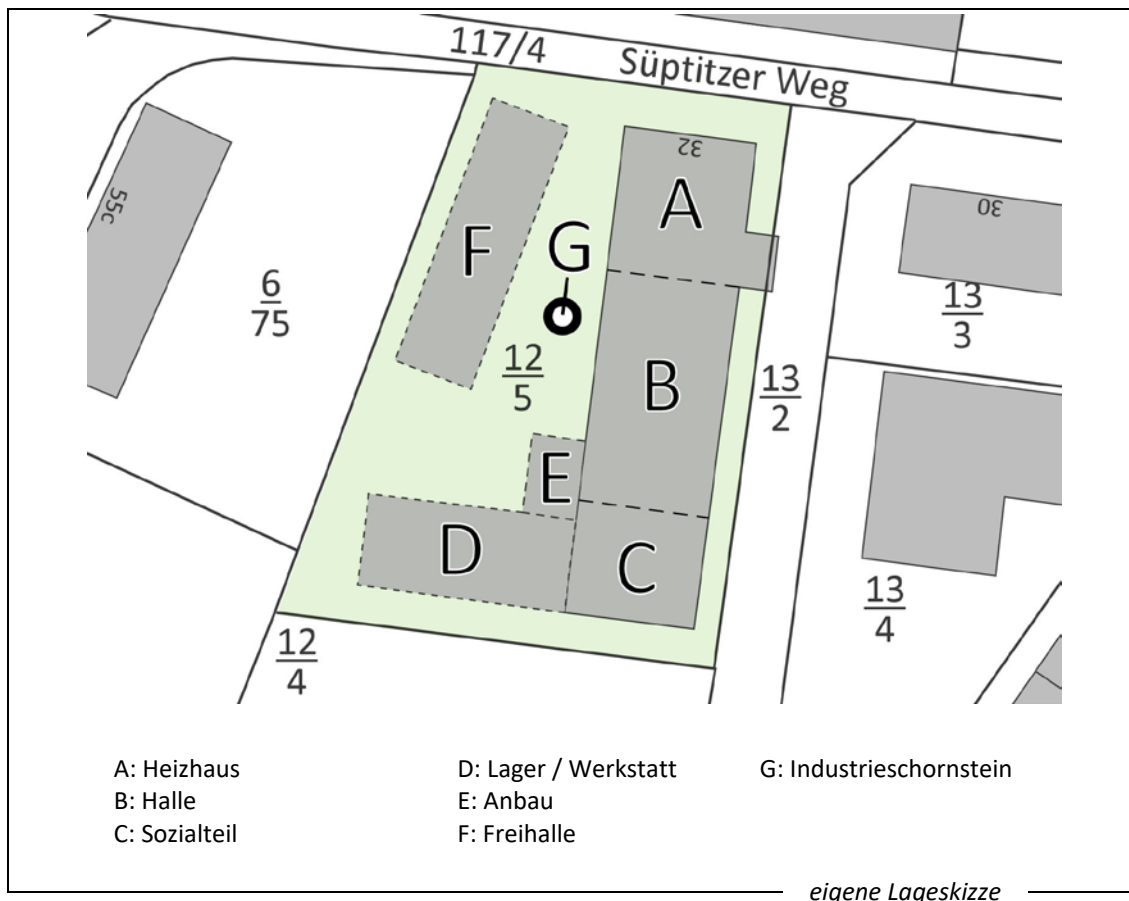
4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist; in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkenn-

bar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilbeschädigende Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z. B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalische, chemische u. ä. Untersuchungen (z. B. Feuchtigkeitsmessungen) oder energetische Untersuchungen (z. B. gemäß § 10 (2) GEG) wurden nicht durchgeführt.

Baumängel /-schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren⁴. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenso wenig durchgeführt, wie Überprüfungen der bautechnischen Anforderungen (Statik, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz). Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen allgemein anerkannten Regeln der Technik und sonstigen Vorschriften (DIN etc.) entsprechen.

Die Beschreibung erfolgt **nach äußerem Anschein und Aktenlage** (s. Abschnitt 2.3); Bauunterlagen liegen nicht vor. Es existieren folgende Baukörper:



⁴ Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind nicht aufgeführt.

4.4.1 A: Heizhaus



Art, Baujahr:

Heizhaus, eingeschossig, Bj. ca. 1975

Bauwerksmaße:

- Bruttogrundfläche (BGF): ca. $18,3 \text{ m} \times 19,9 \text{ m} + 4,6 \text{ m} \times 7,6 \text{ m} = 399 \text{ m}^2$
- Bruttorauminhalt (BRI; Traufe ca. 9,5 m, First ca. 10,3 m): ca. 3.950 m^3

Konstruktion:

Mauerwerk (Ziegel, Hohlblocksteine), Streifenfundamente, flach geneigtes / stahlkonstruiertes Satteldach, Eindeckung mit Metallprofilen / Thermoelementen

Ausbau:

desolat (Betonboden, Betonfenster, Metalltore), zwei industrielle Öfen, vermutlich unterirdische Schächte

erkennbare

Baumängel /-schäden:

umfassende Vandalismusschäden, Mauerwerksrisse u. a. m.

Allgemeinbeurteilung:

desolater, funktionsloser Bauzustand, Kessel entfernt

4.4.2 B: Halle



Art, Baujahr:

ehem. Lager-/ Fabrikhalle, eingeschossig, tw. massiver / zweigeschossiger Einbau, Bj. ca. 1975

Bauwerksmaße:

- überbaute Fläche: ca. $18,3 \text{ m} \times 27,9 \text{ m} = 511 \text{ m}^2$

- Bruttorauminhalt (BRI; Traufe ca. 9,5 m, First ca. 10,3 m): ca. 5.059 m³

Konstruktion:

Mauerwerk (Ziegel, Hohlblocksteine), Streifenfundamente, massiver Einbau mit zwei zusätzlichen Ebenen / Geschossen in einem Teilbereich (ca. 10 m × 9 m × 2 Geschosse), flach geneigtes / stahlkonstruiertes Satteldach, ohne Eindeckung

Ausbau:

desolat (Betonboden, Betonfenster, Metalltore)

erkennbare

Baumängel /-schäden:

umfassende Vandalismusschäden, Verglasungen fehlend, Dacheindeckung fehlend (massive Nässeschäden), Brandschäden (ca. 2012), Mauerwerksschäden /-verformungen (mglw. infolge Brand)

Allgemeinbeurteilung:

desolater, funktionsloser Bauzustand

4.4.3 C: Sozialteil



Art, Baujahr:

Sozialgebäude, dreigeschossig, teilunterkellert, Bj. ca. 1975

Bauwerksmaße:

- Bruttogrundfläche (BGF): ca. 18,3 m × 19,9 m × 3 Geschosse = 1.093 m² zzgl. psch. 50 m² Teilkeller
- Bruttorauminhalt (BRI; Traufe ca. 9,5 m, First ca. 10,3 m): ca. 3.607 m³ zzgl. psch. 150 m³ Teilkeller

Konstruktion:

Mauerwerk (Ziegel, Hohlblocksteine), Streifenfundamente, massive Decken, flach geneigtes / stahlkonstruiertes Satteldach, Eindeckung mit Metallprofilen

Ausbau:

vorwiegend desolat (keine Bodenbeläge, Holzfenster mit Thermoverglasung (DDR), einfache Türen)

erkennbare

Baumängel /-schäden:

umfassende Vandalismusschäden, Mauerwerksrisse u. a. m.

Allgemeinbeurteilung:

desolater, funktionsloser Bauzustand

4.4.4 D: Lager / Werkstatt



Art, Baujahr:

Lager-/ Werkstattgebäude o. ä., eingeschossig, Bj. ca. 1975

Bauwerksmaße:

- Bruttogrundfläche (BGF): ca. 29,0 m × 13,0 m = 377 m²
- Bruttorauminhalt (BRI; Traufe ca. 2,8 m, First ca. 3,0 m): ca. 1.093 m³

Konstruktion:

Mauerwerk (Ziegel, Hohlblocksteine), Streifenfundamente, Holzdachstuhl, flach geneigtes Satteldach, Dachpappe

Ausbau:

vorwiegend desolat

erkennbare

Baumängel /-schäden:

Vandalismusschäden, starke Nässeschäden, fehlende Türen u. a. m.

Allgemeinbeurteilung:

desolater, funktionsloser Bauzustand, ggfl. Unterbringung Wechselrichter für Photovoltaikanlage (PVA)

4.4.5 E: Anbau



Art, Baujahr:

Lager-/ Werkstattanbau o. ä., eingeschossig, Bj. ca. 1975

Bauwerksmaße:

- Bruttogrundfläche (BGF): ca. 7,4 m × 11,1 m = 82 m²
- Bruttorauminhalt (BRI; Traufe ca. 2,6 m, First ca. 2,8 m): ca. 221 m³

<i>Konstruktion:</i>	Mauerwerk (Ziegel, Hohlblocksteine), Streifenfundamente, Holzbinder, flach geneigtes Pultdach, Dachpappe
<i>Ausbau:</i>	vorwiegend desolat
<i>erkennbare Baumängel /-schäden:</i>	Vandalismusschäden
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	weithin desolater, funktionsloser Bauzustand

4.4.6 F: Freihalle



<i>Art, Baujahr:</i>	Freihalle, Bj. ca. 1980
<i>Bauwerksmaße:</i>	▪ Bruttogrundfläche (BGF): ca. 11,2 m × 38,7 m = 433 m² ▪ Bruttorauminhalt (BRI; Traufe ca. 9,0 m, First ca. 9,4 m): ca. 3.984 m³
<i>Konstruktion:</i>	Betonstützen, Punktfundamente, flach geneigtes / stahlkonstruiertes Satteldach, Eindeckung mit Metallprofilen
<i>Ausbau:</i>	Betonboden, Stützen mit Auflager für Kranbahn
<i>erkennbare Baumängel /-schäden:</i>	Vandalismusschäden u. a. m.
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	einfacher bis normaler Bauzustand

4.4.7 G: Industrieschornstein



<i>Art, Baujahr:</i>	Industrieschornstein (für Kohleverbrennung), Bj. ca. 1975
<i>Bauwerksmaße:</i>	Durchmesser unbekannt, Höhe ca. 34 m
<i>Konstruktion:</i>	Mauerwerk, Betonfundament
<i>erkennbare Baumängel /-schäden:</i>	Schornstein nach Süden gekrümmt, Schornsteinkopf mit Verwitterungserscheinungen
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	einfacher bis normaler Bauzustand

4.4.8 Außenanlagen und sonstige Anlagen



Außenanlagen:

<i>Ver-/ Entsorgungsleit.:</i>	nicht nennenswert / überaltert / ruinös
<i>Bodenbefestigungen:</i>	weithin Ortbeton
<i>Einfriedungsanlagen:</i>	einseitig Betonelementemauer
<i>Sonstiges:</i>	ggfl. div. Fundamente / Schächte (unterirdisch)
<i>n. bauliche Außenanl.:</i>	nicht nennenswert
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	desolat bzw. überaltert, tw. Vandalismusschäden und Ablagerung von Unrat sichtbar

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör: nicht gesichtet

mögliche Scheinbestandteile: Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen der Gebäude / des Grundstücks.

Nach äußerem Anschein und Aktenlage /17/ existiert eine **Photovoltaikanlage (PVA) als Aufdachanlage** (auf Trägersystem über Dacheindeckung):

- MaStR-Nummer: SEE993510743577
- Anlagenbetreiber: natürliche Person
- Datum der erstmaligen Inbetriebnahme: 21.12.2023
- Anzahl der Module: -
- Bruttoleistung: 499 kWp
- Nettonennleistung (theoretisch): 450 kW
- Leistungsbegrenzung: nein
- Einspeisung: Volleinspeisung

Offenkundig sind alle Dachflächen außer das abgedeckte Dach des Gebäudeteils B mit Modulen belegt.

Der Zeitwert der gesamten Anlage wird daher und aufgrund des neuwertigen Zustands mit (ca. 2.384 m² Kollektorfläche × 170,00 Euro/m² inkl. Installation und alle notwendigen Komponenten =) **rd. 405.000,00 Euro** geschätzt.

Eine detaillierte Aufnahme und Wertung möglicher Scheinbestandteile ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung; die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit geleistet.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt **nach äußerem Anschein und Aktenlage** (s. Abschnitt 2.3) und dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung dinglicher Lasten und ohne Beachtung möglichen Zubehörs / möglicher Scheinbestandteile (**ohne PVA**).

Der Verkehrswert (Marktwert)⁵ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts. Die ImmoWertV und einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien fordern daher, die Verkehrswertermittlung auf nutzbare bauliche Anlagen, nicht z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen zu beziehen. Wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen weisen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf; sie werden marktüblich ersatzweise hergestellt.

Die baulichen Anlagen stehen seit langer Zeit leer, sind funktionslos und desolaten bis ruinösen Zustands. Eine Fortführung der letzten Nutzung ist bereits deshalb perspektivlos, da im ggw. Bauzustand keine Nutzungsmöglichkeiten bestehen; die Baukörper weisen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf. Die Weiterverwendung der Bauwerke wird nur für persönliche Neigungen einzelner Marktteilnehmer anzunehmen sein, z. B. für den Betrieb der PVA, nicht aber unter wirtschaftlichen Aspekten für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Infolgedessen und i. S. e. alternativen Flächennutzung ist in der Wertermittlung von Beräumung und Beseitigung der baulichen Anlagen auszugehen. Die Annahme einer zeitlich aufgeschobenen Liquidation, bspw. über die reguläre 20-jährige Betriebsdauer einer PVA, wird verworfen, da sie erstens spekulativ ist (Unsicherheit Pachtverträge) und zweitens mit § 57a ZVG der Ersterher für den ersten Termin berechtigt ist, mögliche Miet- oder Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen.

5.2 Verfahrenswahl

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

Bei der Ermittlung von Bodenwerten kommt nur das Vergleichswertverfahren in Betracht. Dem Verfahren wird grds. eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit gegenüber anderen Verfahren eingeräumt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichs-

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

preisen ermittelt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen (§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV) können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 24 (1) Satz 2 ImmoWertV); die Eignung setzt voraus, dass i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

5.3 Vergleichswert nach Kaufpreisen (§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV)

Für die Auswahlkriterien

Lage:	Altkreis Torgau-Oschatz, Kreisstadt Eilenburg
Objekt:	gewerbliche Baufläche, Gewerbe-/ Betriebsgebäude als Brachen, Abriss, Ruine
Kaufdatum:	ab 01.01.2020

teilt der Gutachterausschuss folgende registrierte Kaufpreise mit /12/:

Nr.	Jahr	Lage	BRW [€/m²]	Grdst.-fl. [m²]	Kaufpreis [€]	KP je m² GFL
1	03/20	Eilenburg	13,00	48.399	300.000	6,20 €
2	04/21	Torgau	20,00	4.137	30.384	7,34 €
3	11/21	Torgau	20,00	13.681	107.000	7,82 €
4	09/23	Dommitzsch	8,00	13.280	60.000	4,52 €
5	12/23	Torgau	20,00	13.681	107.000	7,82 €

Die Auskunft enthält folgende Bemerkungen /12/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	Gewerbefläche und Brache, Industriegebäude, ehem. ...; Flst. ... Acker, ... Teil eines Garagenkomplexes, Leitungsrecht Fernwärme und Strom ..., Übersicht Mieten und Pachten eingescannt
2	ruinöse Verwaltungs- und Lagergebäude; Trinkwasserleitungsrecht
3	Gewerbegrundstück mit Heizhaus u. ruinösen Gebäuden, TF; Zwangssicherungshypothek
4	abrissreifes Fabrikgebäude, VK kaufte in 2023/1152 (Zuschlagsbeschluss)
5	TF, Heizhaus+ruinöse Gebäude, Altlasten, Baulast; befristetes Vorkaufsrecht für K (seit 2021)

Der Sachverständige hat weitere Internet-/ Luftbildrecherchen angestellt; Kauffall Nr. 4 ist dem Sachverständigen aus seiner Bewertungstätigkeit bekannt.

Das Vergleichswertverfahren anhand von Kaufpreisen ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar, da keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt und die Grundstücksmerkmale der Vergleichspreise nicht hinreichend bekannt sind.

5.4 Vergleichswert nach Bodenrichtwert (BRW, § 24 (1) Satz 2 ImmoWertV)

Das Bewertungsobjekt ist innerhalb folgender BRW-Zone dargestellt⁶:

Torgau, Gewerbegeb. entlang der Bahnstrecke, Zone 30100017

(01.01.2024, abgabefrei, baureifes Land) 20,00 Euro/m²

Baufläche / Baugebiet..... G - gewerbl. Baufläche

Das Richtwertniveau entspricht den umliegenden Ortslagen. Der BRW ist für diese Wertermittlung hinreichend gegliedert und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definiert. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des BRW.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet..... G - gewerbl. Baufläche

Grundstücksfläche (Flurstück 12/5)..... 4.137 m²

Richtwert- und Bewertungsobjekt weisen im Wesentl. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse auf, u. a. die Lage im Extremhochwassergebiet betreffend, die richtwertzonentypisch ist. Die Angaben des Liegenschaftskatasters (und Grundbuchs) zu den Bodennutzungsarten treffen häufig nicht zu und sind bewertungstheoretisch unmaßgeblich.

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	= 20,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2024	05.11.2024	×	1,00	B1
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			=	20,00 €/m ²	
Art der Nutzung	G	G	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
angepasster abgabefreier BRW			=	20,00 €/m²	

III. Ermittlung des Vergleichswerts					
Grundstücksfläche	×	4.137 m ²			
Gesamtbodenwert	=	82.740,00 €			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
▪ Erfordernis Freilegung	+	-41.000,00 €			B2
▪ Abwasserleitung	+	-4.000,00 €			B2
▪ Grenzbesonderheiten / Überbau	+	0,00 €			B2
Vergleichswert	=	37.740,00 €			

Der Vergleichswert beträgt **37.740,00 Euro**.

⁶ <http://cardomap.landkreis-nordsachsen.de/>; <http://www.boris.sachsen.de/>

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung (§ 16 (1) Satz 4 ImmoWertV)

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht Nordsachsen finden sich keine Angaben zur Wertentwicklung von Gewerbeflächen. Zu baureifem Land allgemein ist eine Richtwertindexreihe (2010 (100) bis 2024 (200,8), Bodenrichtwertsteigerung 5,1 % p. a.) sowie folgende Bemerkung angegeben ([3], S. 30):

"... Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen ist stark differenziert. Der fortgesetzte Anstieg des Index in der aktuellen Auswerteperiode 2022-2023 ist vor allem auf gestiegene Bodenrichtwerte in der Umgebung der Stadt Leipzig, hier insbesondere in den Städten Taucha und Schkeuditz, und im Bereich der Stadt Torgau zurückzuführen."

Die konkrete Richtwertentwicklung stellt sich wie folgt dar /14/:

31.12.2016, Torgau, Gewerbegeb. entlang der Bahnstrecke	20,00 Euro/m ² / G
31.12.2018, Torgau, Gewerbegeb. entlang der Bahnstrecke	20,00 Euro/m ² / G
31.12.2020, Torgau, Gewerbegeb. entlang der Bahnstrecke	20,00 Euro/m ² / G
01.01.2022, Torgau, Gewerbegeb. entlang der Bahnstrecke	20,00 Euro/m ² / G
01.01.2024, Torgau, Gewerbegeb. entlang der Bahnstrecke	20,00 Euro/m ² / G

Hieraus lässt sich kein zeitlicher Anpassungsbedarf ableiten. Auch im Übrigen lässt sich unter objektiver Betrachtung für das Jahr 2024 keine konjunkturelle Entwicklung des Bodenwerts für gewerbliche Bauflächen nachvollziehbar feststellen.

B2: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Marktgerechte Ansätze sind kaufpreisrelevant und resultieren nicht (ausschließlich) aus Kostenbetrachtungen.

- Erfordernis Freilegung: Bei Grundstücken mit Freilegungsbedarf (Brachen, funktionslose / abbruchreife Bausubstanz) ist regelmäßig am Grundstücksmarkt zu beobachten, dass das Abrisserfordernis nicht erkennbar kostentechnisch preisbeeinflussend, sondern offenbar undifferenziert gewürdigt wird. In der Mehrzahl des Kaufgeschehens entsprechen die Vergleichspreise in etwa dem anhand des Bodenrichtwerts abgeleiteten Bodenwert. Dies gilt aber vorrangig für Wohngrundstücke.

Für die vorliegenden Vergleichspreise (planungsrechtlich gewerbliche Bauflächen) ergibt sich nachstehendes Bild:

Nr.	Datum	Gemarkung	KP/GFL [€/m ²]	jew. BRW [€/m ²]	Verhältnis [%]	Gewicht	gew. Verhältnis [%]
1	03/20	Eilenburg	6,20	13,00	47,69	1,00	13,63
2	04/21	Torgau	7,34	20,00	36,70	1,00	10,49
3	11/21	Torgau	7,82	20,00	39,10	0,50	5,59
4	09/23	Dommitzsch	4,52	8,00	56,50	0,50	8,07
5	12/23	Torgau	7,82	20,00	39,10	0,50	5,59
Summe / MW			6,74	16,20	43,82	3,50	43,37
Min.			4,52	8,00	36,70	-	-
Max.			7,82	20,00	56,50	-	-

Zu den Objekten wurden zusätzliche Internet-/ Luftbildrecherchen angestellt; Kauf-fall Nr. 4 ist dem Sachverständigen aus seiner Bewertungstätigkeit bekannt. Diese Erkenntnisse als auch die zur Kaufpreisauskunft genannten Grundstücksmerkmale sind die Grundlage für die Gewichtung der einzelnen Kaufpreise:

- Kauffall Nr. 1: eh. Fabrikgelände, Schornstein, k. Denkmalschutz, Gewicht = 1
- Kauffall Nr. 2: TF eh. Fabrikgelände, Schornstein, k. Denkmalschutz, Gewicht = 1
- Kauffall Nr. 3: TF eh. Fabrikgelände, Schornstein, Altlastenregistrierung, k. Denkmalschutz, ggfl. Notverkauf, Gewicht = 0,5 (i. Zshg. m. Nr. 5 ggfl. tats. nur einmal veräußert)
- Kauffall Nr. 4: eh. Fabrikgelände, Schornstein, tw. Denkmalschutz; Gewicht = 0,5
- Kauffall Nr. 5: wie Nr. 3

Für das Bewertungsobjekt beträgt der Bodenrichtwert 20,00 Euro/m². Daher und weil das gegenständliche Grundstück guter Gestalt und nach Freilegung ein attraktives Baugrundstück ist, wird der Werteinfluss für das Freilegungserfordernis mit (100 % - 50 % =) rd. 50 %, d. h. mit (82.740,00 Euro × 50 % = 41.370,00 Euro - 82.740,00 Euro = -41.400,00 Euro) rd. -41.000,00 Euro geschätzt.

- Abwasserleitung: Über das Grundstück führt eine öffentliche Abwasserleitung, die nicht dinglich gesichert ist (s. Abschnitt 4.2).

Solche Grundstücksbeanspruchungen werden i. d. R. dinglich gesichert und sind wertmindernd. Da die Leitung straßenbegleitend vollständig das Baufeld durchschneidet, ist die bauliche Ausnutzbarkeit des Bewertungsobjekts in Bezug auf bauliche Anlagen mit eigenen Abstandsflächen beschränkt. Weitere Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht oder sind vernachlässigbar. Eine Entschädigungsrente wird nicht geschuldet.

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt geschätzt:

Wertminderung der beanspruchten Fläche	
▪ lageangepasster BRW (s. Abschnitt 5.4): 20,00 Euro/m ²	
▪ beanspruchte Fläche: psch. 400 m ² (s. Abschnitt 4.2: ca. 45 m, Schutzstreifenbreite 10 m, davon auf dem Grdst. ca. 9 m)	
▪ Wertabschlag ([5], S. 3073): Gewerbebrdst., teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit, 20 bis 55 % = 50 %	
▪ 20,00 Euro/m ² × 400 m ² × 50 %	4.000,00 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+ 0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
Wertminderungsbetrag	= 4.000,00 Euro
	rd. 4.000,00 Euro

- Grenzbesonderheiten / Überbau: Mögliche Grenzbesonderheiten einschl. dem möglichen Überbau sind für die Betrachtung in dieser Wertermittlung insoweit irrelevant, wie von Beseitigung der baulichen Anlagen ausgegangen wird. Eine Wertbeeinflussung liegt somit nicht vor oder ist ohne maßgebliche Bedeutung.

5.5 Verkehrs-/ Marktwert

Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der üblichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Vergleichswerts.

Die Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage bzw. die Nichtbesichtigungsmöglichkeit des Bewertungsobjekts beeinträchtigt die Aussagekraft des ermittelten Werts, weshalb hierauf i. d. R. Sicherheitsabschläge i. H. v. 5 bis 20 % angewandt werden. Da im vorliegenden Falle ein Freilegungserfordernis besteht und eine schlechte Aktenlage (z. B. keine Bauakte, keine Kenntnis zu möglichen Pachtvertrag PVA) vorliegt, wird bei objektartbezogen normalen Vermarktungschancen der Abschlag mit 5 % gering gewählt.

Der Verkehrs-/ Marktwert (ohne Beachtung dinglicher Lasten aus Abt. II und möglicher Scheinbestandteile (PVA)) wird daher wie folgt geschätzt:

Süptitzer Weg 32, 04860 Torgau

Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Torgau
Blatt:	6399
BV-Nr.:	1
Gemarkung:	Torgau (Flur 33)
Flurstücke:	12/5 (Gebäude-/ Freifläche, Süptitzer Weg 32, 4.137 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	05.11.2024

Verkehrs-/ Marktwert:	nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 5 f.)
	37.740,00 Euro (Vergleichswert)
	<u>- 1.887,00 Euro</u> (minus 5 %; n. äußerem Anschein)
	35.853,00 Euro
	rd. 36.000,00 Euro (i. W. sechsenddreißigtausend Euro)

zur Beachtung:

- inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 5 %
- ohne Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs
- ohne mögl. Scheinbestandteile (PVA mit 499 kWp)

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

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

6.1 lfd. Nr. 1 (Trinkwasserleitungsrecht)

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Trinkwasserleitungsrecht belastet; zur Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2. Das Recht wird derzeit ausgeübt.

Wertminderungsbeträge können nicht aus Grundstückskaufpreisen des Marktgeschehens ermittelt werden, da für Dienstbarkeiten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr existiert. Wertminderungsbeträge orientieren sich regelmäßig an den aus den Dienstbarkeiten resultierenden Nutzungsbeeinträchtigungen der betroffenen Grundstücks-teilflächen und des Restgrundstücks.

Leitungsrechte wirken sich i. d. R. negativ auf den Grundstückswert aus, da sie die Benutzung des Grundstücks einschränken. Diese Einschränkung kann baulicher Art sein oder weniger gravierend darin bestehen, sich zu einem sein Grundstück betreffendem Handeln, Unterlassen oder Dulden zu verpflichten (keine tiefwurzelnden Gehölze anzupflanzen oder sonstige Einwirkungen vorzunehmen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden).

Die hier vorgetragene Leitung beschränkt die bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf das unbebaute Grundstück nicht wesentlich bzw. i. Zshg. m. der zusätzlich existierenden Abwasserleitung nicht. Weitere Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht. Regelungen zu Entschädigungsrenten oder zu Instandhaltungskosten der Leitungen sind nicht bekannt geworden.

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt empfohlen:

Wertminderung der beanspruchten Fläche	
▪ lageangepasster BRW (s. Abschnitt 5.4): 20,00 Euro/m ²	
▪ grds. beanspruchte Fläche (s. Abschnitt 3.2): 110 m ²	
▪ Wertabschlag ([5], S. 3073): Gewerbegrdst., unwesentliche Beeinträchtigung, 10 bis 20 %; 10 %	
▪ 20,00 Euro/m ² × 110 m ² × 10,0 %	220,00 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+ 0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
Wertminderungsbetrag	= 220,00 Euro
	rd. 220,00 Euro

6.2 lfd. Nr. 3 (ZV-Vermerk)

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



7 Schlussbemerkung und Unterschrift

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

Torgau, den 08.11.2024

Christoph Herzog

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

8 Anlagen

- Anlage 1 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen
- Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweis (anonymisiert)

Anlagen

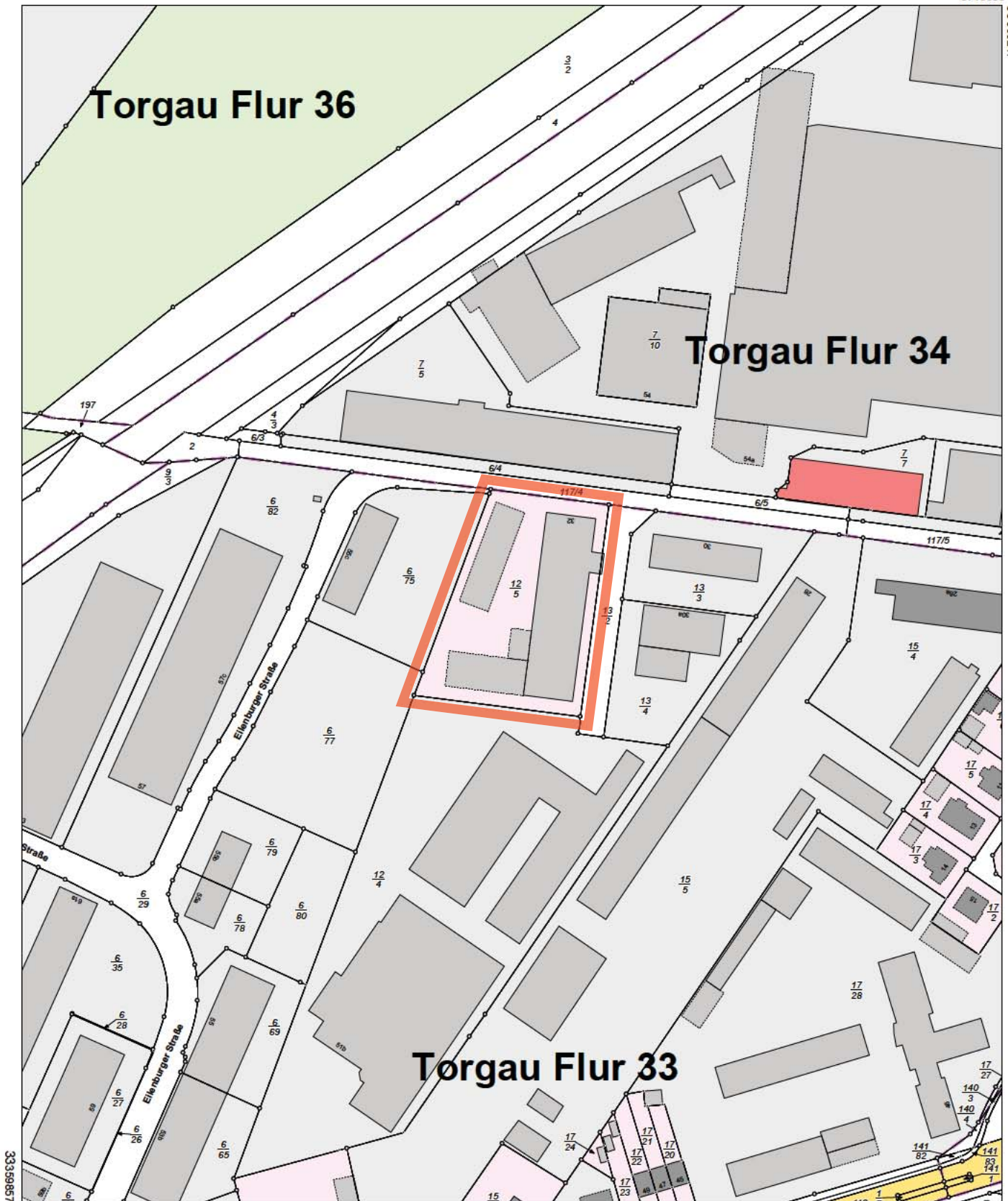


Flurstück: 12/5
Gemarkung: Torgau Flur 33 (8044)

Gemeinde: Stadt Torgau
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5713853

33360217



33360217

5713413

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

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



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 1

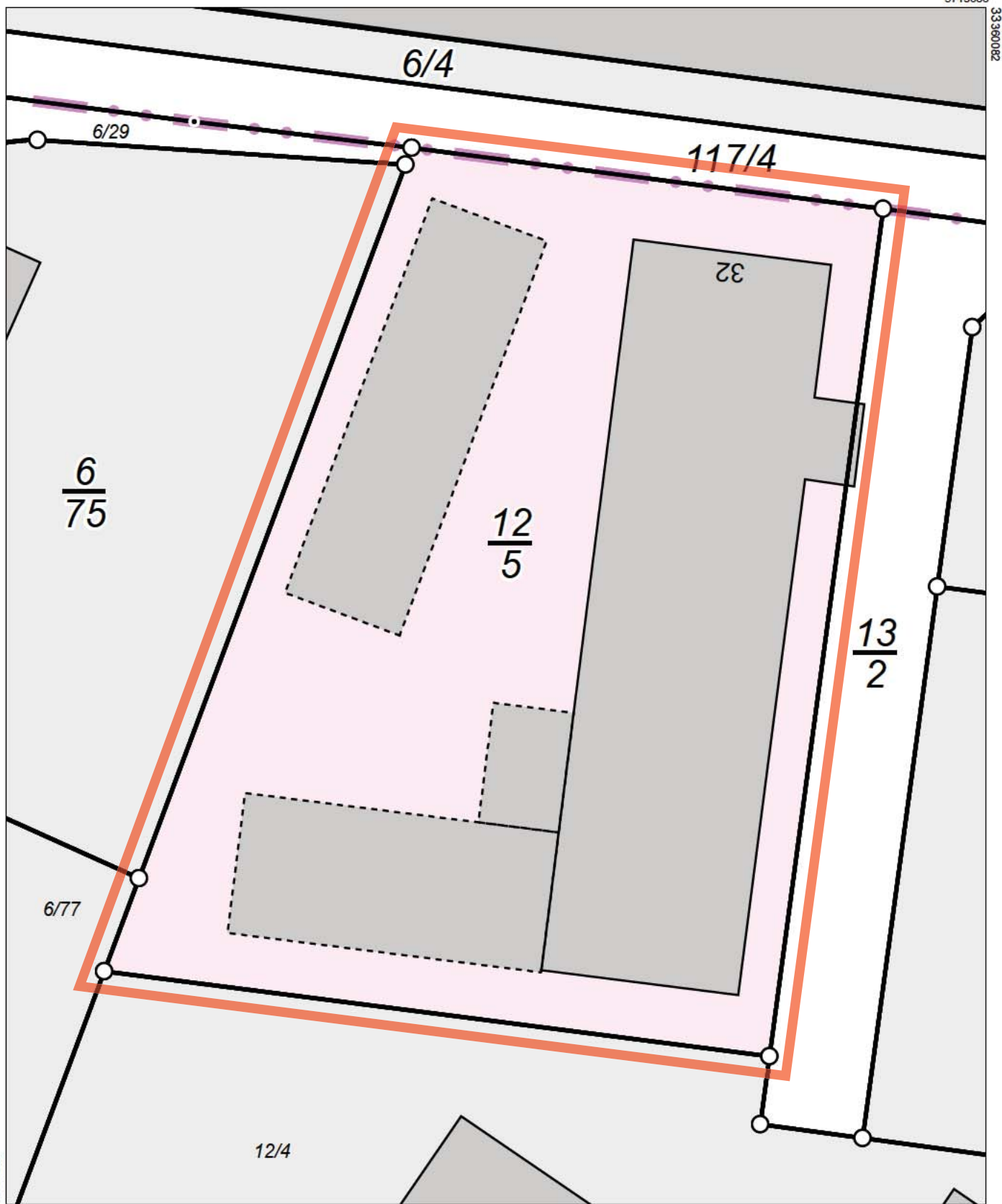
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 17.09.2024

Flurstück: 12/5
Gemarkung: Torgau Flur 33 (8044)

Gemeinde: Stadt Torgau
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5713578

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

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



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
mit Angaben zu benachbarten
Flurstücken

Erstellt am 17.09.2024

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Torgau Landkreis Nordsachsen
Lage:	Süptitzer Weg 32
Fläche:	4 137 m²
Tatsächliche Nutzung:	4 137 m² Wohnbaufläche

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Torgau (8178)
Grundbuchblatt 6399
Laufende Nummer 1

[illegible]