

## Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

**Jan Krüger**  
**Dipl.-Betriebswirt**  
**Dipl.-Wirtschaftsingenieur**  
**Immobilienfachwirt (IHK)**  
**Schkeuditzer Straße 64**  
**06231 Bad Dürrenberg**

Telefon: 03462 86 400  
Fax: 03462 86 400  
E-Mail: info@krueger-immobilienbewertung.de

# Exposé zum Gutachten

## über den Verkehrswert

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch sowie des § 74a Absatz 5 und § 85a Absatz 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Amtsgericht:** Merseburg  
**Aktenzeichen:** 16 K 18/23  
**Bewertungs-  
objekt:** gemischt genutztes  
Grundstück  
**Adresse:** 06258 Schkopau  
OT Döllnitz,  
Ernst-Thälmann-Platz 5  
**Stichtag der  
Wertermittlung:** 20.10.2023  
**Az.- int.:** ZV/GGG 2023012



## Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Gemischt genutztes Gebäude (EG mit Gewerberäumen auf 106 m<sup>2</sup> Nutzfläche, OG mit Wohnung auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche; 2-geschossig, tlw. unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut) mit abbruchreifen Anbauten sowie Garagenkomplex mit 26 Garagen auf einem 1.676 m<sup>2</sup> großen Grundstück in 06258 Schkopau OT Döllnitz, Ernst-Thälmann-Platz 5.

## Allgemeine Angaben

### Vorbemerkung

Dieses Exposé ist in Anlehnung an das Gutachten über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch und § 74 a Absatz 5 und § 85 a Abs. 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Merseburg, Aktenzeichen 16 K 18/23 sowie an die Hinweise der Rechtspflegerinnen des Amtsgerichts Merseburg für die Veröffentlichung im Internetportal angefertigt worden. Alle wertrelevanten Ausführungen stimmen mit dem Verkehrswertgutachten überein. Haftungsansprüche aus diesem Exposé sind ausgeschlossen. Ich versichere, dass bei der Erstellung des Exposés die Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet wurden. Der Sachverständige erteilt die Genehmigung zur Veröffentlichung des Exposés im Internet.

### Verfasser des Exposés

Sachverständiger für Immobilienbewertung Jan Krüger, Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH), Immobilienfachwirt (IHK), 06231 Bad Dürrenberg, Schkeuditzer Straße 64

### Ortsbesichtigung mit Fotoaufnahmen

Die Ortsbesichtigung fand am 25.08.2023 im Beisein des unterzeichnenden Sachverständigen sowie der Miteigentümerin (und gleichzeitig Antragsgegnerin im Zwangsversteigerungsverfahren) und deren Vater und des Miteigentümers (und gleichzeitig Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren) sowie am 22.09.2023 im Beisein des unterzeichnenden Sachverständigen sowie der Miteigentümerin (und gleichzeitig Antragsgegnerin im Zwangsversteigerungsverfahren) und des Miteigentümers (und gleichzeitig Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren) statt.

## Lagebeschreibung

### Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Bereich der Schkopauer Ortschaft Döllnitz als östlich gelegener Anlieger des Ernst-Thälmann-Platzes 5.

### Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts

In der Lage des Bewertungsareals befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude in offener Bebauung mit wohnbaulicher und tlw. gewerblicher Nutzung mit dörflichem Charakter.

### Wohn- und Geschäftslage

Die Wohnlage wird als mittel eingeschätzt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

### Infrastruktur

Behörden, Ämter, medizinische Einrichtungen, Schulen, Geschäfte mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Hotels, Gaststätten und Sportanlagen sowie andere Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich in Döllnitz, Schkopau sowie in Merseburg und Halle.

### Verkehrsimmissionen

Es bestehen tlw. Immissionen durch geringen Straßenverkehr.

### Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen sind nicht bekannt.

### Straßenart

Der Ernst-Thälmann-Platz eine Gemeindestraße. In der gesamten Ortslage von Döllnitz ist die Höchstgeschwindigkeit auf den öffentlichen Straßen auf maximal 30 km/h begrenzt.

### Straßenausbau

Die Fahrbahn der Straße ist überwiegend mit Großpflaster befestigt. Dem Bewertungsgrundstück anliegend besteht ein unbefestigter Straßenstreifen. Befestigte Gehwege sind angelegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind gegeben.

### Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Es bestehen Ver- und Versorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telefon. Es besteht weiterhin eine Rundfunk-Sat-Anlage.

<b>Grundstücksgestalt und -form</b>	Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 1.676 m <sup>2</sup> weist eine unregelmäßige Gestalt auf.
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	Augenscheinlich besteht Grenzbebauung an der westlichen, nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze durch Baulichkeiten des Bewertungsgrundstücks und/oder durch Nachbargrundstücke.
	Nach Darstellung in der amtlichen Liegenschaftskarte ist ein kleiner nördlicher Teil des Gebäudes mit der Hausnummer 5A über die Grundstücksgrenze hinaus auf den südlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks gebaut worden. Vertragliche Regelungen hierzu konnte der Sachverständige nicht recherchieren. Weiterhin befinden sich an der nördlichen Seite des Gebäudes mit der Hausnummer 5A mehrere Fenster sowie ein zweiflügliges Tor in Ausrichtung zum Bewertungsgrundstück. Die Gebäudeseite (Hausnummer 5A) ist hierbei gleichzeitig die Grundstücksgrenze. Fensterrechte sowie eine Vereinbarung des Zugangs durch das v.g. Tor über das Bewertungsgrundstück konnte der Sachverständige nicht recherchieren. Ebenfalls befinden sich die Umrandungen von Kellerlichtschächten des südlich gelegenen Nachbargebäudes (Hausnummer 5A) augenscheinlich auf dem Bewertungsgrundstück. Weiterhin wird das Regenwasser der Dachfläche des südlich gelegenen Nachbargebäudes (Hausnummer 5A) auf das Bewertungsgrundstück abgeleitet. Vom Giebel des gemischt genutzten Gebäudes des Bewertungsgrundstücks wird ebenfalls das Regenwasser auf die öffentliche Straße abgeleitet. Weiterhin befindet sich eine Werbetafel augenscheinlich im Luftraum über der öffentlichen Straße. Vertragliche Regelungen hierzu konnte der Sachverständige nicht recherchieren.
<b>Oberfläche und Aufwuchs</b>	Die Oberfläche des Bewertungsareals ist überwiegend eben. Auf dem Bewertungsgrundstück besteht Gras-, Strauch- und Baumbewuchs.
<b>Grundbuchlich gesicherte Belastungen</b>	In Abteilung 2 des Grundbuchs des Bewertungsareals, GB von Döllnitz, Blatt 1068 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Wegerecht) sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung (Az.: 16 K 18/23) eingetragen. Schuldverhältnisse sind in Abteilung 3 des Grundbuchs verzeichnet.
<b>Bodenordnungsverfahren</b>	Sind nicht bekannt geworden.
<b>Nicht eingetragene Rechte und Lasten</b>	Weitere sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden.
<b>Altlasten / Bodenverunreinigungen</b>	Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Saalekreis, Dezernat III Umweltamt ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) erfasst. Feststellungen über physikalische oder chemische Verhaltensweisen des Bodens können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht getroffen werden. Die Beurteilung von Altlasten ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
<b>Baulasten</b>	Im Baulastenverzeichnis von Döllnitz sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorhanden.
<b>Denkmalschutz</b>	Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.
<b>Naturschutz</b>	Belange des Naturschutzes werden nicht berührt.
<b>Bauplanungsrecht</b>	Nach Auskunft der Gemeinde Schkopau ist das Bewertungsgrundstück im seit 20.12.2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau als M - gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich des B-Plans. Das Bewertungsgrundstück ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.
<b>Innenbereichssatzung</b>	Eine Innenbereichssatzung ist nicht vorhanden.
<b>Erhaltungs- und Gestaltungssatzung</b>	Das Bewertungsareal liegt in keinem Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.
<b>Sanierungssatzung</b>	Das Bewertungsareal liegt in keinem Geltungsbereich einer Sanierungssatzung.

<b>Verfügungs- und Veränderungssperre</b>	Nicht vorhanden.
<b>Bauordnungsrecht</b>	Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen nicht vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
<b>Beitrags- und Abgabenzustand nach BauGB und KAG</b>	Offene Beiträge nach KAG und BauGB liegen nach Auskunft der Gemeinde Schkopau nicht vor.
<b>Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität</b>	Bebaute Grundstücke sind dem Entwicklungsstand „baureifes Land“ zuzuordnen (unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls in Hinsicht auf dauernde oder vorübergehende Nutzung zum Wertermittlungstichtag - Bestandschutz - Nutzungsänderung). Nach den gegebenen Umständen ist das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 1.676 m <sup>2</sup> in seiner Gesamtheit in die Baulandqualität bebauteres Land = baureifes Land einzustufen.
<b>Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation</b>	<p>Nach Auskunft der Eigentümer stellt sich die derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation folgendermaßen dar:</p> <p>Die Wohnung im OG wird von der Miteigentümerin genutzt.</p> <p>Die ehemaligen Gewerberäume im EG werden von den Kindern der Eigentümer als Hobbyräume genutzt.</p> <p>Der große Anbau wird bauzustandsbedingt nicht genutzt.</p> <p>Der kleine Anbau ist gegenwärtig vermietet und wird als Ablage- und Sortierstelle für eine Tageszeitung genutzt.</p> <p>Von den 26 Reihengaragen auf dem Bewertungsgrundstück weisen nach Auskunft der Miteigentümerin gegenwärtig 4 Garagen Leerstand auf. Dem Sachverständigen lagen tlw. die Miet- bzw. Pachtverträge zur Einsicht vor.</p>
<b>Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen</b>	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.

## Beschreibung der Gebäude und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

**Vorbemerkung** Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünfte der Eigentümer und bereitgestellte Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen. Die Gebäude und die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Recherchen des Sachverständigen, aus den vorgelegenen Unterlagen und Schlussfolgerungen aus den Erkenntnissen des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird, soweit nicht anders angegeben die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie von außen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

### Gemischt genutztes Gebäude

**Art des Gebäudes** Gemischt genutztes Gebäude, 2-geschossig, tlw. unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

**Baujahr und Modernisierungszeiträume** dem Vernehmen nach um 1887; Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden nach Auskunft der Miteigentümer von 1995 bis 2010 durchgeführt.

**Außenansichten** Putz mit Farbanstrich, Sockel abgesetzt

Außenansicht



Ansicht etwa SW

<b>Bauweise</b>	Konstruktionsart: Massivbau Fundamente: nicht bekannt, vermutlich Bruchsteine Umfassungswände: Mauerwerk, dem Vernehmen nach auch Fachwerk Innenwände: Mauerwerk und Leichtbauständerwände Geschossdecken: Kellerdecke als Massivdecke (Gewölbe), übrige Decken vermutlich als Holzbalkendecken Geschosstreppen: Kellertreppe massiv; Treppe vom EG zum OG als Holztreppe; Zugang zum Dachboden mittels Holzklapp Stiege Hauseingangsbereich: Hauseingangstür als Stahlrahmentür mit Füllung, Geh- und Stehflügel sowie Oberlicht
<b>Wesentliche Ausstattungsmerkmale</b>	Bodenbeläge: Estrich, Bodenplatten, Kunststoffbelag, Textilbelag, Laminat Wandbekleidung: Putz, Farbe, Tapete, Fliesen Deckenbekleidung: Putz, Farbe, Deckenplatten und tlw. ohne Bekleidung
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (tlw. mit Schallschutz)
<b>Innentüren</b>	Tür von Anbau zum Treppenhaus im EG als Stahlblechtür; Wohnungseingangstür im OG als LM-Tür mit Beschichtung und Lichtausschnitt mit Geh- und Stehflügel; sonstige Türen aus Holz; 1 Falttür
<b>Elektroinstallation</b>	auf und unter Putz verlegt mit ausreichender Anzahl von Lichtauslässen und Steckdosen.
<b>Sanitärinstallation</b>	Die Sanitärinstallationen weisen eine einfache bis mittlere Qualität auf.
<b>Heizung</b>	Ölheizung mit Platten- und Badheizkörpern.
<b>Warmwasserbereitung</b>	Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung.
<b>Küchenausstattung</b>	Nicht Gegenstand der Wertermittlung.
<b>Mobiliar</b>	Nicht Gegenstand der Wertermittlung.
<b>Zubehör</b>	Zubehör ist nicht vorhanden.
<b>Keller</b>	Das Gebäude ist tlw. unterkellert.  <u>Ausstattung des Kellers:</u> Fenster: Kunststofffenster Türen: keine vorhanden Bodenbeläge: Beton, tlw. gestampfter Lehm Wandbekleidung: tlw. Putz, tlw. Farbanstrich Deckenbekleidung: tlw. Putz, tlw. Farbanstrich
<b>Dach</b>	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Krüppelwalmdach Dacheindeckung: Betondachsteine Dachrinne und Regenfallrohr: Zinkblech Kamin: über Dach (Abluft)
<b>Besondere Bauteile</b>	Besondere Bauteile sind nicht vorhanden.
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.
<b>Belichtung und Besonnung</b>	ausreichende Belichtung und Besonnung

**Energetischer Zustand**

Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.

**Nutz- und Wohnfläche**

Die Nutz- und Wohnfläche des Gebäudes wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit ermittelt. Die Nutzfläche beträgt gerundet 106 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche beträgt gerundet 120 m<sup>2</sup>.

**Grundrissgestaltung**

Die Raumanordnung innerhalb des Gebäudes ist unmodern. Im EG und OG befinden sich „gefangene“ Räume. Hinweis: Gefangene Räume sind solche Räume, die nicht direkt vom Flur aus, sondern nur über einen anderen Raum begehbar sind. Der Zugang zur Wohnung im OG über das Treppenhaus erfolgt entweder durch die Räumlichkeiten im EG oder durch den Anbau.

**Baumängel und Bauschäden**

Fassade tlw. mit leichten Putzschäden; Keller mit Fußboden-, Wand-, Decken- und Feuchteschäden (Messwerte an den Innenseiten der Außenwände und an den Innenwänden bis 99 Digits), Elt-Installation im Keller veraltet und vermutlich defekt; Im EG sind tlw. Fußboden-, Wand-, Decken- und Malerschäden vorhanden, tlw. bestehen Fliesenschäden, Feuchteschäden sind erkennbar (Messwerte bis 95 Digits); der Ausbau im EG ist tlw. veraltet, Treppe vom EG zum OG ist tlw. altersmäßig verschlissen; Innentüren im EG sind überwiegend altersmäßig verschlissen und schließen tlw. nicht richtig; Im OG sind tlw. leichte Malerschäden vorhanden; Hinweis: Dem Vernehmen nach soll auf Grund der Einwirkung eines Hochwassers im Frühjahr 2013 im Keller des Wohnhauses tlw. Heizöl aus den Öltanks ausgetreten sein.

**Allgemeinbeurteilung**

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem guten (Wohnung im OG) bis tlw. ungenügenden (Keller) Unterhaltungszustand. Bei dieser Verkehrswertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

**Nebengebäude Anbauten**

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein östlich an das Wohnhaus angebauter größerer Anbau mit einem kleineren Anbau im Verlauf.

Außenansicht



Ansicht etwa S

### **Ausführung und Ausstattung**

- Baujahr dem Vernehmen nach um 1887
- Massivbau, Mauerwerksbau, 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament vermutlich aus Bruchsteinen
- Satteldach (kleiner Anbau mit Zelt Dach) in Holzkonstruktion mit Bitumenbahneindeckung, Kamin über Dach
- Regenrinne und -fallrohr aus Kunststoff
- Außenwände in Sichtmauerwerk und tlw. Putz
- Holztüren, Stahlblechtür; Stahlblechlore, Kunststofffenster
- Innen: Fußboden tlw. mit Parkett oder Beton; Wände tlw. mit Putz und Farb-anstrich
- Elt auf Putz verlegt
- im Anbau sind Einbauten als besondere Bauteile vorhanden (Das Treppenhaus des Wohnhauses ist als Einbau im Anbau angelegt.)
- besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

### **Baumängel und Bauschäden**

erhebliche Schäden an Dach und Fach und am gesamten Ausbau sowie an den Installationen zur technischen Ver- und Entsorgung (ausgenommen ist der Treppeneinbau); auf Grund der Schadensbilder ist davon auszugehen, dass einzelne Bauteile Schwammbefall aufweisen.

### **Allgemeinbeurteilung**

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem ungenügenden baulichen Unterhaltungszustand (ausgenommen ist der Treppeneinbau).

### **Nebengebäude Reihengaragen**

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich weiterhin insgesamt 26 Reihengaragen.

#### **Außenansichten**

Blick etwa nach O



Blick etwa nach NO





**Ausführung und Ausstattung**

- Baujahr dem Vernehmen nach um 1975
- Massivbauten, 1-geschossig, nicht unterkellert
- Fundament vermutlich aus Beton
- massive Flachdächer mit Bitumenbahneindeckungen, Metallprofiltafeln sowie Wellasbestplatten
- Außenwände außen mit Putz
- Stahlblechtore
- Innen: Fußboden mit Beton; Wände tlw. mit Putz und Farbanstrich
- Elt (soweit vorhanden) auf Putz verlegt
- besondere Bauteile und besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden

**Baumängel und Bauschäden**

Hinweis: Der Sachverständige konnte nur 5 Garagen von innen besichtigen. Außenwände tlw. mit Mauerwerks-, Putz- und Feuchteschäden; Dacheindeckung tlw. altersmäßig verschlissen; Innen tlw. mit Fußboden-, Mauerwerks-, Putz- und Malerschäden, Feuchteschäden erkennbar (Messwerte an den Innenseiten der Außenwände bis 99 Digits); Tore altersmäßig tlw. verschlissen und schließen tlw. nicht mehr richtig

**Allgemeinbeurteilung**

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem ausreichenden baulichen Unterhaltungszustand.

**Bauliche Außen- und sonstige Anlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telefon; es besteht weiterhin eine Rundfunk-Sat-Anlage
- Oberflächenbefestigungen mit Pflaster sowie Betonrasengitterplatten
- Holzzaun und Holzflechtzaun
- Gras-, Strauch- und Baumbewuchs als sonstige Anlagen

## Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

Bewertungsobjekt	Grundstück mit gemischt genutztem Gebäude, abbruchreifen Anbauten sowie Garagenkomplex mit 26 Garagen
------------------	---

Ortsbesichtigung	25.08.2023 und 22.09.2023
Wertermittlungsstichtag	20.10.2023
Grundstücksgröße	1.676 m <sup>2</sup>
vermietbare Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
vermietbare Gewerbefläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
vermietbare Nebengebäude	26 Reihengaragen
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Bodenwert <sub>relativ</sub>	40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert <sub>gesamt</sub>	67.040 €

Rohertrag	19.566 €
Bewirtschaftungskosten	27 %
Reinertrag der baulichen Anlage	14.283 €
Liegenschaftszinssatz	5,9 %
vorläufiger Ertragswert	200.328 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-105.000 €
Ertragswert	95.328 €

<b>Verkehrswert, gerundet</b>	<b>95.000 €</b>
<b>Ersatzwert bzgl. der lfd. Nr. 1 der Eintragung, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks</b>	<b>0 €</b>