

Sachverständigenbüro für Bau- und Grundstückswesen

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

Gutachtenerstellung | Beratung | Ingenieurleistung



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

Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen

Mitglied des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Nordsachsen

[Diese PDF_Datei ist ohne Anlagen
und ohne Unterschrift!]

Kurzfassung zum Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über die **Eigentumswohnung Nr. 33** im Dachgeschoss Mitte links und dem Raum im
darüberliegenden Spitzboden, mit Kellerraum und mit Balkon,
sowie Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 17
Neue Häuser 3 in 06246 Bad Lauchstädt OT Delitz am Berge



Verkehrswert:	63.000,00 €	- ETW Nr. 33 -
----------------------	--------------------	-----------------------

Wertermittlungstichtag: 30.10.2024

Grundbesitz: Wohnungsbuch von Delitz am Berge
(GBA Merseburg), Blatt 741,
BV-Nr. 1: 154,66/10.000 MEA
am Grundstück: Flur 1, Flst. 1137 zu 6 m²,
Straße - Freiheitsstraße; Flur 1, Flst. 1138 zu 4.269 m²,
Wohnbaufläche - Neue Häuser 1, 2, 3, 4, 5
verb. mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im Gebäude - Neue Häuser 3 - im DG Mitte links mit dar-
über liegendem Spitzboden mit Keller nebst Balkon, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet,
SNR am Kfz-Stellplatz Nr. 17

Geschäfts-Nr.: 16 K 6/24

Auftraggeber: Amtsgericht Merseburg

<u>Umfang des Gutachtens:</u>	8 Seiten zzgl. Anlagen
-----------------------------------	------------------------

1. Vorbemerkung

Es handelt sich hierbei um eine Kurzfassung eines beim aufgeführten Amtsgericht unter der angegebenen Geschäftsnummer vorliegenden Vollgutachtens.

In der Kurzfassung sind nur die für die Wertermittlung wesentlichen Angaben und Ergebnisse dargestellt. Die für die Wertermittlung notwendigen rechtlichen und bewertungstechnischen Würdigungen, Einstufungen und Ansätze sind in dem Vollgutachten dargestellt, erläutert und begründet. Dem Vollgutachten sind in den Anlagen des Weiteren u. a. Auszüge aus der Liegenschaftskarte, den Miet- und Ertragsverhältnissen sowie mehrere Fotos der Gebäude mit der Darstellung der baulichen Ausführung und des baulichen Zustandes des Bewertungsobjektes beigelegt.

2. Kurzbeschreibung

Grundbesitz von Delitz am Berge (GBA Merseburg), Blatt 741;
BV-Nr. 1: Gemarkung Delitz am Berge, Flur 1, Flst. 1137 zu 6 m², Freiheitsstraße
Flst. 1138 zu 4.269 m²; Neue Häuser 1, 2, 3, 4, 5 verb. mit dem Sondereigentum an der
im ATP mit Nr. 33 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss Mitte links und dem Raum
im darüberliegenden Spitzboden nebst Balkon und Kellerraum;
Ein Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 17 ist zugeordnet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-Raumwohnung als Maisonette in einem ca. 1994 errichteten Eigentumswohnkomplex, bestehend aus 5 Mehrfamilienwohnhäusern im Ortsteil Delitz am Berge von Bad Lauchstädt.

Gemäß Teilungserklärung befinden sich 59 Wohneinheiten in der Eigentumsanlage (Neue Häuser 1, 2, 3, 4, 5).

Zur Wohnung gehören ausweislich der Teilungserklärung ein Balkon und ein Kellerraum. Es ist ein Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 17 im Freien zugeordnet.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 33 befindet sich im Dachgeschoss Mitte links im Haus Nr. 3.

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung beträgt ausweislich der Baununterlagen ca. 50,54 m² (Angabe ohne Gewähr).

Es gibt keinen Aufzug im Gebäude. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Besonderheiten: Die Wohnung Nr. 33 war zur Ortsbesichtigung leer stehend, jedoch besteht ein Mietvertrag ab 01.12.2024.

3. Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften

<u>Ort und Einwohner:</u>	Bad Lauchstädt mit Ortsteilen ca. 8.990 Einwohner, Delitz am Berge ca. 840 Einwohner [Stand: 06/2024]
<u>Bundesland:</u>	Sachsen-Anhalt
<u>Verkehrslage/Entfernungen:</u>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Delitz am Berg der Stadt Bad Lauchstädt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich vorwiegend in Bad Lauchstädt. Bad Lauchstädt bzw. Delitz am Berge ist durch den ÖPNV mit mehreren Bus- und Bahnlinien an die benachbarten Orte angeschlossen.
<u>Wohn- bzw. Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer eher ländlich geprägten Wohnlage. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.
<u>Immissionen/Emissionen:</u>	Die Immissionen bzw. Emissionen in der Umgebung sind im Normalbereich einer Ortschaft der Größe von Bad Lauchstädt OT Delitz am Berge einzustufen.
<u>Lagebeurteilung:</u>	Es handelt sich um eine ruhige, eher ländlich geprägte, Wohnlage.

Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

<u>Oberflächenbeschaffenheit:</u>	Das Grundstück (Flst. 1137 u. 1138) ist mit fünf Wohngebäuden als Eigentumswohnkomplex mit 59 Eigentumswohnungen und Außenstellplätzen bebaut.
<u>Bewuchs auf Grundstück:</u>	Auf dem Grundstück befindet sich Laub- und Zierbewuchs sowie Rasenflächen.
<u>Bodenbeschaffenheit:</u>	Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.
<u>Straßenausbau:</u>	Die Straße besitzt eine befestigte Fahrbahn mit Gehwegbereichen und Parkflächen.

Entwicklungszustand/Erschließungszustand

Es handelt sich bei dem Flurstück i. S. des § 3 ImmowertV2021 um ortsüblich erschlossenes baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei).

<u>Entwicklungsstufe:</u>	Das Grundstück ist voll erschlossen (ortsübliche Erschließung).
---------------------------	---

4. Beschreibung des Gebäudes

Die Gebäude und das Sondereigentum werden *nur* insoweit beschrieben, als 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.**

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Art der Gebäude: Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einer Eigentumswohnanlage mit fünf separaten Mehrfamilienwohngebäuden mit insgesamt 59 Eigentumswohnungen und Pkw-Stellplätzen im Freien. Die Wohneinheiten sind mit Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet.

Baujahr: Das Baujahr des Gebäudekomplexes wurde mit ca. 1994 angegeben (Angabe ohne Gewähr).

Sanierung/Modernisierung: Gemäß Angabe erfolgten keine größeren Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen am Objekt.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Bodenwertberechnung

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Gesamtflächengröße des Grundstücks (Flst. 1137 u. 1138) ca. 4.275 m².

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Zuschnittes und der vorhandenen sowie der umliegenden Bebauung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von rd. 30,00 €/m² für baureifes Land bzw. 9,00 €/m² für die Straßenfläche als tatsächlich erzielbar bzw. marktgerecht eingeschätzt.

Berechnung des gesamten Bodenwerts:

<i>Flst. 1137</i>				
6 m ²	x	9,00 €/m ²	=	54,00 €
<i>Flst. 1138</i>				
4.269 m ²	x	30,00 €/m ²	=	128.070,00 €
			<u>Σ</u>	<u>128.124,00 €</u>

Berechnung des Bodenwerts für 154,66/10.000 MEA an dem Grundstück:

128.124,00 €	x	154,66/10.000 MEA	=	1.981,57 €
		gerundet:		2.000,00 €

Der anteilige Bodenwert des Sondereigentums Nr. 33 beträgt rd. **2.000,00 €**.

5.2 Ertragswertberechnung für das Sondereigentum Nr. 33

Ausgangsdaten:

- Wohnfläche:	ca. 50 m ²
- wirtschaftliche RND Wohngebäude:	50 Jahre
- BWK:	ca. 27 %
- LSZ:	3,5 %
- fiktiv ortsüblich erzielbare Gesamtmieteinnahme für das Sondereigentum mit Stellplatz:	320,00 € im Monat (gemäß Berechnung)

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$320,00 \text{ € im Monat} = \underline{320,00 \text{ € im Monat}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$320,00 \text{ € im Monat} \times 12 \text{ Monate} = \underline{3.840,00 \text{ € im Jahr}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\begin{array}{l} \text{gemäß Berechnung der BWK} \\ \text{ca. 27 \%} \end{array} = \underline{1.025,12 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$3.840,00 \text{ €} - 1.025,12 \text{ €} = \underline{2.814,88 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{array}{l} 3,5 \% \text{ vom anteiligen Bodenwert} \\ \text{des Bewertungsobjektes} \\ 0,035 \times 2.000,00 \text{ €} \end{array} = \underline{70,00 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$2.814,88 \text{ €} - 70,00 \text{ €} = \underline{2.744,88 \text{ €}}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

Gebäude wirtschaftliche RND: 50 Jahre, LSZ: 3,5 %
- gemäß § 34 ImmoWertV2021
ergibt sich der Barwertfaktor: 23,46
 $23,46 \times 2.744,88 \text{ €} = \underline{64.394,88 \text{ €}}$

8. vorläufiger Ertragswert einschließlich anteiligem Bodenwert des Sondereigentums:

$64.394,88 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} = \underline{66.394,88 \text{ €}}$

9. Besondere objektspezifischeGrundstücksmerkmale (BoG):- Reparatur- und Nachbesserungskosten

Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV 2021
gemäß Berechnung = (-) 3.500,00 €

10. Ertragswert des Sondereigentums Nr. 33:

$66.394,88 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = \underline{62.894,88 \text{ €}}$

Gerundet = 63.000,00 €

▪ **Der Ertragswert des Sondereigentums Nr. 33 beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. 63.000,00 Euro.**

6. Ableitung des Verkehrswertes

Unter Einbeziehung aller ermittelten Werte und unter Berücksichtigung der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände kann nun für das Sondereigentum Nr. 33 der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB ermittelt werden.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall aus dem ermittelten Ertragswert des zu bewertenden Sondereigentums abgeleitet.

Der Ertragswert des Sondereigentums Nr. 33 beträgt:

63.000,00 €

Ableitung des unbelasteten Verkehrswertes:

Der Verkehrswert derartiger Objekte beruht auf den zu erwartenden Erträgen, da diese Objekte als Renditeobjekte zu betrachten sind.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem Ertragswert.

⇒ ermittelter Ertragswert = rd. 63.000,00 € → Verkehrswert: 63.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum Nr. 33
in 06246 Bad Lauchstädt OT Delitz am Berge, Neue Häuser 3

**BV-Nr. 1: 154,66/10.000 MEA am Grdst. Flur 1, Flst. 1137 zu 6 m²,
Flst. 1138 zu 4.269 m², Neue Häuser 1, 2, 3, 4, 5, Gebäudefläche, Straße
verb. mit dem Sondereigentum an den im ATP mit Nr. 33 bezeichneten Wohn-
räumen im DG Mitte links nebst Balkon und Kellerraum,
SNR am Pkw-Stellplatz Nr. 17**

wird zum Wertermittlungstichtag - 30.10.2024 - mit

63.000,00 €

(in Worten: dreiundsechzigtausend 00/100 Euro)

geschätzt.

7. Abschließende Erklärung

Diese Kurzfassung zu einem Wertgutachten ist urheberrechtlich geschützt. Veränderungen (z. B. betreffs Angaben, Beschreibungen, Berechnungen oder durch Einfügungen/ Ergänzungen) sind nicht gestattet.

Zur umfassenden Kenntnisnahme bezüglich des Bewertungsobjektes bzw. hinsichtlich bestimmter rechtlicher und wertrelevanter Umstände ist beim Amtsgericht die Einsicht in das vollständige Wertgutachten notwendig, da das Gutachten weitere Angaben, Beschreibungen und Hinweise bzw. Erläuterungen zur Wertermittlungsverfahrensweise sowie Übersichten als auch eine Bilddokumentation beinhaltet. Diese Kurzfassung zu einem Gutachten hat einen etwaigen/ unverbindlichen Charakter bzw. kann lediglich als eine Erstinformation zu einigen Sachverhalten verstanden werden.

Halle, den 08.11.2024

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken