kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Sachverständigenbüro Bernd Götz

Pfirsichweg 6 • 06112 Halle (Saale) • Telefon: 0345 / 56 04 037 • Telefax: 0345 / 56 04 085

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 BauGB) von Wohnungseigentum



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bewertungsobjekt:	**Eigentumswohnung Nr. 20, 3-Raum-Wohnung, Erdgeschoss links sowie Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 32; Wohnungsgrundbuch Blatt 1785 von Gröbers lfd. Nr. 1, Flur 20, Flurstück 92/22; 06184 Kabelsketal OT Gröbers Ortslage Schwoitsch; Otto-Schmeil-Weg 6**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Halle (Saale)**
Geschäftsnummer:	**553 K 39/24**
Aktenzeichen:	**243913B**

Ausführender Gutachter: **Herr Bernd Götz**
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS
(Sprengnetter Akademie, Reg.-Nr. S 00003-06)

1 Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt Seite

1 Inhaltsverzeichnis ... 1
2 Ergebnisübersicht ... 2
3 Allgemeine Angaben ... 3
3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin ... 3
3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur ... 3
3.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 4
3.4 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 5
3.5 Verwendete fachspezifische Software ... 5
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts ... 5
4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation ... 5
4.2 Öffentlich-rechtliche Situation ... 6
4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung ... 7
4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung ... 9
5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ... 9
5.1.1 Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Miteigentums ... 9
5.2 Außenanlagen ... 10
5.2.1 Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Sondereigentums (WE Nr. 20) ... 10
5.3 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau / Herstellungskosten ... 11
6 Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer ... 12
6.1 Ermittlung der Wohnfläche WE Nr. 20 ... 12
6.2 Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) der Bewertungswohnung WE Nr. 20 ... 12
6.3 Gesamtnutzungsdauer ... 13
6.4 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) ... 13
7 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) WE Nr. 20 ... 13
7.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks ... 13
7.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks ... 13
7.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück ... 14
7.1.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Bewertungswohnung ... 15
7.2 Ertragswertermittlung zur Wohnung WE Nr. 20 ... 16
7.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 16
7.2.2 Ertragswertberechnung ... 17
7.3 Sachwertermittlung zur Wohnung WE Nr. 20 ... 18
7.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung ... 18
7.3.2 Sachwertberechnung ... 19
7.4 Verkehrswertschätzung ... 20
8 Fotodokumentation ... 21

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert, i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB), für den 250 / 10.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit fünf Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück GBBl 1785, lfd. Nr. 1, Flurstück 92/22, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 6 gelegenen 3- Raumwohnung sowie dem Kellerraum beide bezeichnet mit Nr. 20, und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 32 bezeichneten, ungedeckten KFZ-Stellplatz im Innenhofbereich, in 06184 Kabelsketal OT Gröbers Ortslage Schwoitsch, Otto-Schmeil-Weg 6, wird zum Wertermittlungsstichtag 23. Oktober 2025 geschätzt mit

131.000,00 €

in Worten: Einhunderteinunddreißigtausend Euro.

Von immobilienpool.de erstelltes Gutachten - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale)
Abt. Zwangsversteigerung
Thüringer Straße 16
06112 Halle

3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) für das Amtsgericht Halle (Saale) zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde, entsprechend der Einladung, am 23. Oktober 2025 in Form einer Innen- und Außenbesichtigung, u.a. der Eigentumswohnung Nr. 20 durchgeführt. Am Ortstermin nahmen teil:

1. Mieter der Bewertungswohnung Nr. 20,
2. Mitarbeiterin des Sachverständigen und
3. der ausführende Sachverständige selbst.

Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend.
Die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

/U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 27. November 2025 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.

/U2/ Kopie der Liegenschaftskarte und Orthofoto (Luftbildaufnahme mit Überzeichnung der Flurstücksgrenzen) mit Stand vom 12. August 2025. (LVermGeo).

/U3/ Kopie des Wohnungs-Grundbuchblatts 1785 von Gröbers des Amtsgerichts Halle (Saale), mit Ausdruck vom 06. August 2025.

/U4/ Baulastenauskunft des Landkreises Saalekreis, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG Bauaufsicht vom 28. August 2025.

/U5/ Aktennotiz zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts incl. Bebauungsplanauszug ausgestellt bzw. zugestellt durch die Gemeinde Kabelsketal vom 03. September 2025.

/U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsdaten, von annähernd mit den Bewertungsobjekt/Bewertungswohnung vergleichbaren Objekten.

/U7/ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).

/U8/ Telefonische und schriftlich Recherchen u.a. bei der Gemeinde, dem Landkreis, den Versorgungsträgern und dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.

/U9/ Kopien der Grundrisse EG und KG zur Wohnung Nr. 20, des Lageplans zu den Stellplätzen, der Teilungserklärung zur Bewertungswohnung Nr. 20 (Grundakte) übersendet vom Amtsgericht Halle/Saale Grundbuchamt.

/U9/ Anfragen und Informationen bei/von der Verwaltung zum Gesamtobjekt und der Bewertungswohnung sowie die Beantwortung weiterer objektbezogener Fragen durch den Sachverständigen.

/U10/ Anfragen und Informationen beim/vom Landesamt für Geologie und Bergwesen zum Altbergbau in dieser Region.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

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

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.4 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

3.5 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand November 2025) erstellt.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Mehrfamilienhaus: Baujahr ca. 1994 - 1995, gemäß Angaben der Gemeinde Kabelsketal SB Bauverwaltung sowie nach Schätzung durch den Sachverständigen).
Grundbuchblatt (Wohnungseigentum)	1785; lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Gröbers
Lage:	06184 Kabelsketal OT Gröbers Ortslage Schwoitsch, Otto-Schmeil-Weg 6
Flur:	20
Flurstück:	92/22
Grundstücksgröße:	5.908 m²

Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Wertrelevant eingetragene und/oder nicht eingetragene Lasten und Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Wohnungsgrundbuchs und nach Angaben der Gemeinde Kabelsketal nicht vorhanden bzw. bekannt.

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind Maßnahmen zur Lärmdämmung in Wohngebieten, insbesondere aufgrund des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm, Schutzzone 2 (BGBL. I.S.282 sowie geändert durch BGBL I.S. 2441) i.V.m. der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung) bei der Bauausführung zu beachten gewesen bzw. realisiert worden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bei der Bewertungswohnung Nr. 20 handelt es sich um eine Dreiraumwohnung - Erdgeschoss links im Haus Nr. 6[1], eines von fünf Mehrfamilienhäusern[2] auf dem Bewertungsgrundstück. Die Bewertungswohnung ist zum Stichtag fremdvermietet, bewohnt und wird genutzt.

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Lasten und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich erfragt /U4/. Es enthält für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.
Denkmalschutz:	Lt. Auskunft des Landratsamts Saalekreis in Merseburg, handelt es sich bei den Mehrfamilienhäusern auf dem Bewertungsgrundstück um kein Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz LSA.
Altbergbau:	Lt. Auskunft des Landesamts für Geologie und Bergwesen und den Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan, handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet u.a. auch mit dem Bewertungsgrundstück um ein Altbergbaugebiet für den ehemaligen Braunkohleabbau. Aus diesem Grund war bei der Bauplanung und Ausführung darauf zu achten, dass erhöhte Bewehrungs-(Armierung-)beauflagungen im Bereich der Bodenplatten der Gebäude eingehalten werden/wurden. Die Einhaltung dieser Beauflagungen kann vom Sachverständigen im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht kontrolliert bzw. überprüft werden. Da keine Verdachtsmomente zu einem mittelbaren oder unmittelbaren erhöhten Risiko in dieser Lage vorliegen, schätzt der Sachverständige ein, dass diese Erkenntnis ohne weitere wertrelevante Auswirkung bleibt. Detailliertere Auskünfte zur Untergrundsondierung erteilt das Landesamt für Geologie und Bergwesen mit Sitz in Halle/Saale.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt lt. Auskunft der Gemeinde Kabelsketal in einem Gebiet das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Laut Angaben der der Gemeinde Kabelsketal liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnpark hinterm Dorf“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die wichtigsten Festsetzungen hierzu sind: - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 - Geschoßflächenzahl 0,4, - offene Bauweise, - II geschossig.

[1] Entgegen den Planungsunterlagen aus der Grundakte – siehe auch Anlage 7, wurde die damalige Haus Nr. 3 in Haus Nr. 6 umbenannt.
[2] Entgegen den Planungsunterlagen aus der Grundakte – siehe auch Anlage 7 wurden nicht sechs, sondern nur fünf Mehrfamilienhäuser auf dem Bewertungsgrundstück errichtet.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in keines dieser Verfahren eingeordnet.
Ortssatzungen:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich verschiedener Orts- und sonstigen Satzungen.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV und gemäß § 30 BauGB.

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Der Ortsteil Gröbers mit der Ortslage Schwoitsch, Teil der Gemeinde Kabelsketal, liegt an der Bundesstraße B 6 und der Bahnverbindung zwischen den Städten Halle (Saale) und Leipzig. In der Gemeinde bestehen mehrere Gewerbegebiete, in denen sich auf Grund der Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle und der guten Erschließung durch die Bundesautobahnen A 9 und A 14 bevorzugt Unternehmen der Logistikbranche angesiedelt haben.
Die Versorgung mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur ist durch die Nähe zu den Städten Halle (Saale) und Leipzig gesichert.
Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteils Schwoitsch, nördlich der Bahnlinie Halle-Leipzig und südlich der Bundesautobahn A 14.
Eine Kindertagesstätte befindet sich in Schwoitsch, Grund- und Sekundarschule, Lebensmittelmarkt und Sparkassenfiliale sowie die Gemeindeverwaltung in Gröbers. Die weitere Versorgung mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur ist durch die Nähe zu den Städten Halle (Saale) und Leipzig gesichert.
Die Entfernung zum Bahnhof Gröbers beträgt ca. 850 m.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Kabelsketal (ca. 8.800 Einwohner auf einer Fläche von 51 km²), Saalekreis.
Verkehrslage:	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: nordwestlich nach Halle (Saale) ca. 14 km, nördlich nach Bitterfeld-Wolfen ca. 30 km, südöstlich nach Leipzig ca. 26 km und südwestlich nach Merseburg ca. 18 km. Autobahn A 9, Anschlussstelle Großkugel, und A 14, Anschlussstelle Gröbers, Bundesstraße B 06, Bahnanschluss besteht in Gröbers, Flughafen Leipzig/Halle ca. 6,5 km (Luftlinie).

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wohn- und Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachräumen in offener Bauweise, südlich und östlich des Bewertungsgrundstücks schließt unbebautes Terrain an.
Straßenfront / mittlere Tiefe / Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt mit einer ausgenommenen Fläche an der südöstlichen Ecke, Ausdehnung in Südwest-Nordost-Richtung bis ca. 87 m (Straßenfront Otto-Schmeil-Weg) und in Nordwest-Südost-Richtung bis ca. 71 m.
Immissionen:	Es bestehen Schallemissionen durch die Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle. Das Bewertungsgrundstück liegt in der Schutzzone 2 gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Weitere über das normale Maß dieser Lage hinausgehende Einflüsse wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.
Straßenart und Straßenausbau:	Gemeindestraße als Sackgasse ohne Wendeplatz, ausgebaut mit zweispuriger, mit Betonsteinpflaster befestigter Fahrbahn, Standspur und beidseitig mit befestigten Fußwegen.
Höhenlage zur Straße:	Vom Otto-Schmeil-Weg nach Süden leicht fallendes Terrain.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Strom-, Wasser-, Gas-, Telefonanschluss und zentraler Abwasseranschluss liegen am Grundstück an.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen sind mittelfristig keine Erschließungsbeiträge nach KAG oder Abgaben nach § 127 i.v.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. *Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.*
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Im B-Plan-Gebiet werden geordnete Grenzverhältnisse unterstellt. Grenzbebauung besteht nicht.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Das Bewertungsgrundstück liegt in Bereich eines Altbergbaus. Siehe hierzu Punkt 4.2. unter Ausführungen zum Altbergbau.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. *Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.*

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück wurde 1994/1995 mit fünf annähernd gleichen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Gebäude sind als Zweispänner mit je acht Wohnungen organisiert. Sie gruppieren sich um eine zentrale Stellplatzanlage an der Ferdinand-Knauer-Straße. Die Erschließung von zwei Gebäuden erfolgt vom Otto-Schmeil-Weg, die der weiteren Gebäude von der Ferdinand-Knauer-Straße.
Die Gebäude stehen jeweils auf einer Grundfläche von gerundet 245 m².
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die Gebäude –soweit im Rahmen der Begehung erkennbar– vollständig für Wohnzwecke genutzt. Aufgrund der Lage und der Struktur der Gebäude geht der Sachverständige von einer weiteren und zukünftigen Wohnnutzung aus.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1.1 Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Miteigentums[3]

Art der Gebäude:	Mehrfamilienhaus mit einem Treppenaufgang, bestehend aus Untergeschoss, hochliegendem Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebautem Dach.
Nutzungseinheiten:	8 Wohnungen.
Baujahr:	Ca. 1995.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Gas-Zentralheizungsanlagen mit zentraler Warmwasserbereitung. *Anmerkung:* *Eine Wärmebedarfsermittlung für das Bewertungsobjekt konnte nicht durchgeführt werden und würde auch den Rahmen dieses Gutachtens sprengen.* *Ein Energieausweis nach Energieeinsparungsverordnung (EnEV)/ Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt dem Sachverständigen nicht vor.*
Elektroinstallation:	Neuzeitliche Installation mit zentralem Zählerstandort im Keller und Unterverteilungen in den Wohnungen, Verlegung im Keller auf Putz im Schutzrohr bzw. im Kabelkanal, im Treppenraum unter Putz, Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischer Türentriegelung.
Sanitäre Installation:	Neuzeitliche Installation mit Verbrauchszählern für Kalt- und Warmwasser in den Wohneinheiten.
Lüftungsanlage:	Motorische Entlüftung der innenliegenden WCs.
Ausstattung der Kellerräume:	Estrichboden, Wände überwiegend verputzt, Betonrohdecke mit Anstrich, Stahlfenster mit Mäuseschutzgittern, Kellerverschläge aus Stahlgitter, Türen zum Treppenraum als Holztüren ohne Brandschutzqualität.
Besondere Bauteile:	Die Freisitze im Erdgeschoss als Terrassen auf dem Untergeschoss, die Balkone im erhöht gelegenen Erdgeschoss, 1. OG und im Dachraum u.a. mit Bodenplatten aus Sichtbeton, die Balkonbrüstungen aus verzinktem Stahl, die Eingangsüberdachung.

[3]Die folgenden Angaben beziehen sich auf die wirtschaftliche Einheit Otto-Schmeil-Weg 6

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Zustand des Miteigentums, Mängel am Miteigentum:	Das Gebäude macht einen soliden Eindruck. Die Fassaden sind verschmutzt und haben Putzrisse, die Sichtkanten der Balkonplatten sind teilweise angebrochen, im Innenputz des Treppenraums bestehen diverse Risse, an der Treppe zum Untergeschoss ist der Belag einer Stufe angebrochen, im Untergeschoss fehlt ein Stück der Sockelleiste, die Türen zu den Kellern haben keine Brandschutzqualität, die feuerhemmende Tür des Heizungsraums ist nicht fachgerecht eingebaut.

5.2 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. Hierzu gehören, entsprechend des Miteigentumsanteils, beim Bewertungsgrundstück:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Gebäuden,
- die Befestigung der Gebäudezugänge mit Betonsteinpflaster,
- die Befestigung der Stellplätze entlang des Otto-Schmeil-Wegs mit Rasengittersteinen,
- die Befestigung der zentralen Stellplatzanlage (Ferdinand-Knauer-Straße) mit asphaltierten Fahrspuren, Stellplätzen mit Rasengittersteinen und Stellplatzmarkierungen aus Betonplatten,
- an den Gebäuden umlaufende Kiesstreifen mit Kantensteinen,
- die Abgrenzung der Müllsammelplätze durch Holzzäune,
- der Bewuchs mit Rasen und Sträuchern sowie einzeln oder in Gruppen stehenden Laub- und Nadelbäumen.

Die Außenanlagen befinden sich in gepflegtem Zustand.

5.2.1 Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Sondereigentums (WE Nr. 20)

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum im Gebäude Otto-Schmeil-Weg 6, Erdgeschoss links, handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad, Tages-WC, Abstellraum und Balkon.
Der Wohnraum mit Balkon orientiert sich nach Südosten, ein Zimmer nach Südosten und Nordosten, ein Zimmer und das Bad nach Nordosten und die Küche mit Abstellraum nach Nordwesten. Das Tages-WC ist innenliegend.

Zustand des Sondereigentums, Mängel am Sondereigentum:	Es besteht grundsätzlicher Renovierungsbedarf, an den Teppichböden bestehen deutliche Gebrauchsspuren, am Fenster im Bad besteht leichter Schimmelbefall.
Sondernutzungsrechte:	Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 20 zugeordnet. Es besteht ein Sondernutzungsrecht für den Stellplatz Nr. 32 in der nördlichen Ecke der zentralen Stellplatzanlage Ferdinand-Knauer-Straße.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.3 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau / Herstellungskosten

In Bezug auf das **Miteigentum (gemeinschaftliches Eigentum)** wurden die unter Punkt 5.1.1 im Abschnitt „Zustand und Mängel des/am Miteigentums“ aufgelisteten und als nicht wesentlich anzusehenden Maßnahmen, die miteigentumsanteilig scheinbar nicht über den Umfang der normalen Unterhaltung hinausgehen festgestellt. Zudem wird davon ausgegangen, dass wenn doch eingeschränkt erforderlicher Unterhaltungsaufwand bestehen sollten (der hier nicht festgestellt wurde bzw. werden konnte), durch das vorhandene miteigentumsanteilige Rücklagefinanzvolumen (ca. 6.400, - €, Stand 31.12.2024) abgedeckt werden kann/könnte.

Bei der Ortsbesichtigung konnten u.a. aufgrund der örtlichen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung und ohne zerstörende Untersuchungsmethoden am **Sondereigentum** des Bewertungsobjekts diesbezüglich durch den Sachverständigen die unter Punkt 5.2.1 im „Abschnitt Zustand und Mängel des/am Sondereigentums festgestellt werden.
Der ausführende Sachverständige schätzt für das **Sondereigentum** den erforderlichen und mindernd zu berücksichtigenden Unterhaltung- und Instandsetzungsaufwand für die Bewertungswohnung Nr. 20 auf ca. **8.000 €** incl. Baunebenkosten.

Hinweis:
An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her, einer einfachen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich durchaus Umstände ergeben, die geeignet sind zu weiteren wertrelevanten Unterhaltungsbesonderheiten zu führen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist insbesondere die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin angesetzt sind. Demgemäß können sich weitere Umstände ergeben, die geeignet sind die zuvor genannten Werte evtl. noch zu erhöhen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6 Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung der Wohnfläche WE Nr. 20

Die zu bewertende Dreiraumwohnung ist am Stichtag fremdvermietet, unbewohnt und wird genutzt. Die Wohnfläche wurde mittels eines eigenen Aufmaßes durch den Sachverständigen aufgenommen.

Wohnung Nr. 20, Erdgeschoss links Raumhöhe: 2,40 m – 2,41 m

Flur 1 (Diele/Garderobe) ges.:	10,21 m²
Gäste-WC:	1,82 m²
Küche (9,74 m²) mit Abstellkammer (1,82 m²) ges.:	11,88 m²
Wohnzimmer:	27,29 m²
Balkon: 5,09 m² (anteilige Anrechnung zu ¼)	1,27 m²
Flur 2	2,49 m²
Schlafzimmer	14,81 m²
Bad	6,03 m²
Kinderzimmer	10,89 m²
angerechnete Gesamtwohnfläche WE Nr. 20:	**86,69 m²**

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 20: 86,69 m²; rd. 87 m².

6.2 Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) der Bewertungswohnung WE Nr. 20

Da es nicht zulässig ist, den Anteil des Miteigentums an der Brutto-Grundfläche (BGF) des Gesamtgebäudes durch Multiplikation des Miteigentumsanteils mit der BGF des Gesamtobjekts zu ermitteln[4], hat der Sachverständige die BGF des Miteigentums mittels eines Index[5] und der zuvor ermittelten Wohnfläche abgeleitet.
Der nachfolgend verwendete Faktor in Höhe **von 1,83 m^2_{WFl} / m^2_{BGF}** wurde entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung ausgewählt.
Das Gebäude ist 2-geschossig (MFH mit Bewertungswohnung), Untergeschoss, Erdgeschoss sowie einem Obergeschoss, mit Satteldach, DG ausgebaut. Das Untergeschoss ist hälftig als Keller ausgebaut, u.a. mit dem Kellerraum Nr. 20 zur Bewertungswohnung gehörend.

Anteilige BGF des Wohnungseigentums Nr. 20 = [(86,69 m² - 1,27 m² Balkonanteil) x 1,83 Faktor/Index] = 156,32 m² BGF, rd. 156 m² BGF.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[4] BGF – Gesamt x Miteigentumsanteil ≠ BGF - Miteigentum
[5] Den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware ProSa /L13/ entnommen i.V.m. /L6/3.12/6).

6.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Die gemäß ImmoWertV21 zugrunde gelegte **Gesamtnutzungsdauer** beträgt **80 Jahre**.

6.4 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1995 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem realen Gebäudealter (2025 – 1995 = 30 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren

Aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude mit einem realen **Baujahr ca. 1995** eine nicht zu modifizierende **Restnutzungsdauer** von **50 Jahren**.

7 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) WE Nr. 20

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 250 / 10.000stel Miteigentumsanteil an dem mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück, lfd. Nr. 1, Flurstück 92/22, verbunden mit dem Sondereigentum an der in 06184 Kabelsketal OT Gröbers Ortslage Schwoitsch, Otto-Schmeil-Weg Haus Nr. 6 Erdgeschoss links, gelegenen Dreiraumwohnung, nebst dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 20 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 32 bezeichneten KFZ-Stellplatz im Innenhof, zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 geschätzt.

7.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

7.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Grundstück lfd. Nr. 1 – bestehend aus dem Flurstück 92/22 mit einer Gesamtfläche von 5.908 m².
Der zu beurteilende **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone - Hinter dem Dorfe Gröbers - (Zonennummer 01400841) u.a. mit der Lage des Bewertungsgrundstücks **90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (letzte Erhebung und Auswertung).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land, gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV
Baufläche/Baugebiet	=	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	lageüblich erschlossen, beitragsfrei
Bauweise	=	offen, Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser (eigene Eruierung)
Geschosszahl (Anzahl der Vollgeschoss)	=	II
Richtgrundstücksfläche	=	800 m²

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV
Baufläche/Baugebiet	=	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß B-Planfestsetzungen
abgabenrechtlicher Zustand	=	lageüblich erschlossen, beitragsfrei
Bauweise	=	Mehrfamilienhaus mit Bewertungswohnung
Geschosszahl (Anzahl der Vollgeschoss)	=	II
Grundstücksfläche	=	5.908 m²

7.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte der zurückliegenden Jahre (2006 – 2024) ergab für diese Richtwertzone zwischenzeitlich einen leichten Anstieg mit anschließender Nivellierung. Dieser stellt sich wie folgt dar: in den Jahren 2006 - 2009: jeweils 60 €/m², in den Jahren 2010 - 2018: jeweils 50 €/m², 2020: 60 €/m², 2022: 75 €/m² und per 01.01.2024: 90 €/m². Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert 2024 am ehesten sowohl zeitlich, als auch in seiner Höhe das derzeitige Marktgeschehen. Zum Bodenrichtwert am Bewertungsstichtag wird eingeschätzt, dass dieser perspektivisch keiner durchgreifenden, und damit keiner direkten wertrelevant auswirkenden Steigerung unterliegen wird. Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt.

Erschließungs- und Abgabenzustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen ortsüblich erschlossenen Zustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück an.

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Aufgrund der umfangreichen – mit fünf jeweils zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern - bebauten Grundstücksfläche mit gesamt 5.908 m², und der tatsächlichen Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks, hält der Sachverständige eine Anpassung hier für entbehrlich. Die Richtgrundstücksfläche lässt sich aus einer Vielzahl von umliegenden Einzelgrundstücken, welche mit einem einzelnstehenden Mehrfamilienhaus (MFH) gleicher Bauart, wie sie auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden sind, herleiten. Ermittelt man nun aus der Anzahl der Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück (5 MFH) im Verhältnis zur Gesamtgrundstücksfläche von 5.908 m² die sich ergebende, fiktiv ~~e~~ zugeordnete Einzelgrundstücksgröße = rd. 1.182 m²/MFH, ist die Abweichung zur Richtgrundstücksgröße (800 m²) von rd. 382 m², bei einer derartigen Gesamtobjektgröße zu vernachlässigen. Zumal ein sechstes MFH auf dem Bewertungsgrundstück zwar geplant/genehmigt, aber nicht realisiert wurde.

Grundstückslage/Besonderheiten:

In Verbindung mit der allgemeinen Lage innerhalb des vorhandenen Objektumfelds[6] sind nach Ansicht des Sachverständigen hierfür weder Zu - noch Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[6] Wesentliche Lagemerkmale und die Nachfragesituation wurden bereits im Bodenrichtwert in ausreichendem Maße gewürdigt und sind insofern mit keiner zusätzlichen Anpassung zu berücksichtigen.

Zusammenfassung Bodenwert Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, bestehend aus dem Flurstück 92/22:

Bodenrichtwert: 90,00 €/m²
Zu- und Abschläge: +/-0,00 €/m²
Bewertungsgrundstück: 90,00 €/m² x 5.908 m² Grundstücksfläche **= 531.720,00 €**

Der Gesamtbodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 23.10.2025 mit 531.720,00 € geschätzt.

7.1.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Bewertungswohnung

Der anteilige Bodenwert wird, entsprechend dem 250 / 10.000 Miteigentumsanteil (ME) des zu bewertenden Wohneigentums ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Miteigentumsanteil in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) entspricht; deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert, gerundet	531.720,00 €
Abschlag aufgrund von zweiundsechzig bestehenden Sondernutzungsrechten, 62 Stellplätzen a ca. 15 m² x 62 Stück x 90,00 €/m², gesamt:	- 83.700,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	448.020,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 250/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.200,50 €
Zuschlag aufgrund eines bestehenden Sondernutzungsrechts, Stellplatz Nr. 32 zur Bewertungswohnung Nr. 20 ca. 15 m² x 1 Stück x 90,00 €/m²	+ 1.350,00 €
anteiliger Bodenwert	= 12.550,50 € **rd. 12.550,00 €**

Der anteilige Bodenwert der Bewertungswohnung WE Nr. 20 wird zum Sichttag 23.10.2025 mit ca. 12.550,00 € geschätzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.2 Ertragswertermittlung zur Wohnung WE Nr. 20

7.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Bewertungswohnung Nr. 20 ist zum Stichtag und gemäß Mietvertrag seit 01/2008 fremdvermietet und unbewohnt. Über die Mitnutzung oder gesonderte Vereinbarung zum Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 32 wurden sowohl im Mietvertrag als auch im Mietanpassungsschreiben zum Mietvertrag keine Festlegungen getroffen.
Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen[7] und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, auf ca. **5,80 €/m²**, die bei der zugrunde gelegten, anrechenbaren **Wohnfläche** von rd. **87 m²,** einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von rd. **500,00 €** entspricht. Für den **PKW-Stellplatz Nr. 32** (Sondernutzungsrecht) werden **20 €/Monat** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (vgl. § 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Diese sind bei Wohn- und Teileigentumen gegenüber nicht aufgeteilten Objekten, um ca. 2 – 3 %-Punkte zu erhöhen und werden für das Bewertungsobjekt in Höhe **von 27 %** des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Grundstücksnutzungen in der Art des Bewertungsobjekts auf der Grundlage der für das Bewertungsobjekt nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an die, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ veröffentlichten, aus überregionalen, empirischen Untersuchungen abgeleiteten und regional verifizierten Werte, aus einer erwähnenswerten Bandbreite[8] heraus mit **2,30 % vom miteigentumsanteiligen Bodenwert** geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Unterhaltungsbesonderheiten oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.
In Bezug auf das **Miteigentum (gemeinschaftliches Eigentum)** wurden die unter Punkt 5.1.1 im Abschnitt „Zustand und Mängel des/am Miteigentums“ aufgelisteten und als nicht wesentlich anzusehenden Maßnahmen, die miteigentumsanteilig scheinbar nicht über den Umfang der normalen Unterhaltung hinausgehen festgestellt. Zudem wird davon ausgegangen, dass wenn doch eingeschränkt erforderlicher Unterhaltungsaufwand bestehen sollten (der hier nicht festgestellt wurde bzw. werden konnte), durch das vorhandene miteigentumsanteilige Rücklagefinanzvolumen (ca. 6.400, - €, Stand 31.12.2024) abgedeckt werden kann/könnte.

Bei der Ortsbesichtigung konnten u.a. aufgrund der örtlichen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung und ohne zerstörende Untersuchungsmethoden am **Sondereigentum** des Bewertungsobjekts diesbezüglich durch den Sachverständigen die unter Punkt 5.2.1 im „Abschnitt Zustand und Mängel des/am Sondereigentums festgestellt werden. Der ausführende Sachverständige schätzt für das **Sondereigentum** den erforderlichen und mindernd zu berücksichtigenden Unterhaltung- und Instandsetzungsaufwand für die Bewertungswohnung Nr. 20 auf ca.**8.000 €** incl. Baunebenkosten.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

[7] u.a. eigene Mietpreissammlung, Makleranzeigen und Auskünfte
[8] Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf.

7.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€) rd.	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Dreiraumwohnung Nr. 20, EG links	87,00	-	5,80	500,00	6.000,00
Stellplatz	PKW Stellplatz Nr. 32		1	20,00	20,00	240,00
Summe		87,00	-	-	520,00	6.240,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**6.240,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**27,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.684,80 €**
jährlicher Reinertrag	=	**4.555,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,30 %** von **12.550,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**288,65 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**4.266,55 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,30 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **50** Jahren Restnutzungsdauer	×	**29,531**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**125.995,49 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**12.550,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**138.545,49 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**138.545,49 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**8.000,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 20 incl. Sondernutzungsrecht, Stellplatz Nr. 32	=	**130.545,49 €**
	rd.	**131.000,00 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.3 Sachwertermittlung zur Wohnung WE Nr. 20

7.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe **von ca. 698 €/m² Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Dem Gutachten wird der letzte tabellierte Baupreisindex (3. Quartal 2025) von **189,6 %** zu Grunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Im vorliegenden Fall findet der Balkon mit Brüstung zur Wohnung Nr. 20 sowie die Eingangsüberdachung (Miteigentumsanteilig) Eingang in das Sachwertverfahren mit insgesamt ca. **5.400,00 €**.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Für das Bewertungsobjekt wurde die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe **von 37,50 %** (Alterswertminderungsfaktor: 0,625) abgeleitet.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsobjekt wird der geringe **miteigentumsanteilige Wert der Außenanlagen auf rd. 4.000 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht **rd. 2,95 %** des anteiligen Gebäude-/ Wohnungswerts (135.431,28 €).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Ertragswertverfahren.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 10 % unterhalb (Faktor 0,90)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		**Mehrfamilienhaus, Wohnungs-eigentum, miteigentumsanteilig**
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	698,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	 x	 156,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.400,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	114.288,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	216.690,05 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	216.690,05 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 50 Jahre 37,50 % 0,625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	135.431,28 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	135.431,28 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		**135.431,28 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**4.000,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**139.431,28 €**
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**12.550,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	**151.981,28 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,90**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	**136.783,15 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**8.000,00 €**
(marktangepasster)) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 20 incl. Sondernutzungsrechte, Stellplatz Nr. 32	=	**128.783,15 €**
	rd.	**129.000,00 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.4 Verkehrswertschätzung

Nach den üblichen Gepflogenheiten werden derartige Objekte wie die Bewertungswohnung Nr. 20 i.d.R. im Hauptverfahren mit dem Vergleichskaufpreis- oder Vergleichsfaktorverfahren (§ 20 ImmoWertV 21) bewertet. Der Sachverständige wählte jedoch, u.a. aus Mangel an ausreichend geeigneten Vergleichskaufpreisen jüngeren Zeitraums für das Bewertungsobjekt, das Ertragswertverfahren als Hauptverfahren. Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 131.000,00 €** geschätzt und wird vom **Sachwert** mit **rd. 129.000,00 €** gestützt.

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB), für den 250 / 10.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit fünf Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück GBBl 1785, lfd. Nr. 1, Flurstück 92/22, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 6 gelegenen 3- Raumwohnung sowie dem Kellerraum beide bezeichnet mit Nr. 20, und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 32 bezeichneten, ungedeckten KFZ-Stellplatz im Innenhofbereich, in 06184 Kabelsketal OT Gröbers Ortslage Schwoitsch, Otto-Schmeil-Weg 6, wird zum Wertermittlungsstichtag 23. Oktober 2025 geschätzt mit

131.000,00 €

in Worten: Einhunderteinunddreißigtausend Euro.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwertung durch Dritte ist Untersagt!

verkürzte Gutachtenversion

Bernd Götz, Halle (Saale) den 25. November 2025
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)

8 Fotodokumentation

Innenaufnahmen wurden auf Wunsch der Bewohner hier nicht veröffentlicht.

1



Ansicht 1 Wohnhaus Nr. 6 vom Otto-Schmeil-Weg aus, Hauseingang auf der Nordfassade, rote Markierung Lage der Bewertungswohnung, Lage des Stellplatzes Nr. 32 (gelb markiert) im Bereich des Innenhofs der fünf Mehrfamilienhäuser auf dem Bewertungsgrundstück

2



Ansicht 2 Wohnhaus Nr. 6, überdachter Hauseingang, Hauseingangsanlage mit Klingel-, und Briefkastenanlage, Lage der Bewertungswohnung Nr. 20 EG links, rot markiert (von rechts) Gäste-WC und Küchenlage

3



Nordostansicht 1 Wohnhaus Nr. 6 (am linken Bildrand Wohnhaus Nr. 9), rot markiert (von rechts) Gäste-WC und Küchen, Schlafzimmer, Bad und Kinderzimmer der Bewertungswohnung Nr. 20

4



Ostansicht 2 Wohnhaus Nr. 6 (am linken Bildrand – tieferliegendes Wohnhaus Nr. 9), rot markiert (von rechts) Schlafzimmer, Bad und Kinderzimmer der Bewertungswohnung Nr. 20

5



Südostansicht 1 vom Nachbarflurstück 129 aus, Wohnhaus Nr. 6, rot markiert (von rechts) Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer und Balkon auf der Südfassade – vom Wohnzimmer aus begehbar, der Bewertungswohnung Nr. 20

6



Südostansicht 2 Wohnhaus Nr. 6, rot markiert (von rechts) Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer und Balkon auf der Südfassade – vom Wohnzimmer aus begehbar, Wohnzimmer, der Bewertungswohnung Nr. 20

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!