

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!**



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch),
von zwei bebauten Grundstücken nach dem äußeren Eindruck



Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Gröbers, Blatt 2943,
lfd. Nr. 1, Flurstück 52/38
lfd. Nr. 2, Flurstück 821,
06184 Kabelsketal OT Gröbers; Lange Straße 23

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)

Geschäftsnummer:

553 K 4/25

Aktenzeichen:

253908B

Ausführender Gutachter:

Herr Bernd Götz
Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	1
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur	4
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	6
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	7
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	11
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	11
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
5.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
5.2	Außenanlagen	13
5.3	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau	13
6	<i>Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	14
6.1	Darstellung der Brutto – Grundfläche	14
6.2	Darstellung der Nutzflächen	14
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	15
6.4	Restnutzungsdauer (RND)	15
7	<i>Ermittlung des Verkehrswerts</i>	16
7.1	Bodenwertermittlung	16
7.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	16
7.1.2	Bodenwertermittlung	17
7.2	Ertragswertermittlung	18
7.2.1	Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren	18
7.2.2	Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	19
7.3	Sachwertermittlung	20
7.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	20
7.3.2	Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	21
7.4	Verkehrswertschätzung als Gesamtverkehrswert	22
7.5	Verkehrswertschätzung, Einzelverkehrswerte lfd. Nr. 1 und 2	23
8	<i>Fotodokumentation</i>	24



2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) nach dem äußeren Eindruck

Wertermittlungstichtag: 16. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) nach dem äußeren Eindruck, für die mit einem grundstücksübergreifenden ein- und zweigeschossigen Gebäudekomplex bebauten Grundstücke GBBL. 2943 lfd. Nr. 1 Flurstück 52/38 und lfd. Nr. 2 Flurstück 821, in wirtschaftlicher Einheit, in 06184 Kabelsketal OT Gröbers; Lange Straße 23, zum Wertermittlungstichtag 16. Juni 2025 geschätzt mit

185.000,00 €

(in Worten: Einhundertfünfundachtzigtausend Euro).

Grundbuch Blatt, lfd. Nr. im BV	GBBL. 2943, <u>Nr. 1</u> im BV	GBBL. 2943, <u>Nr. 2</u> im BV
Flur:	1	1
Flurstücke:	52/38	821
Grundstücksflächen:	268 m ²	201 m ²
Einzelverkehrswerte nach lfd. Nrn.	105.700,00 €	79.300,00 €

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 für das Amtsgericht Halle (Saale) in der Zwangsversteigerungssache. 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 zweiten Einladung, am 16. Juni 2025 durchgeführt. An ihr nahmen teil: 1. Mitarbeiterin des Sachverständigen und 2. der ausführende Sachverständige selbst. Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend. Die Bewertungsgrundstücke konnten, bis auf die westliche Terrasse (siehe Anlagen Foto 14), nicht betreten und die baulichen Anlagen lediglich von außen besichtigt werden. Das vorliegende Gutachten wurde aus diesem Grund bezüglich der baulichen Anlagen somit auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt. Die dabei erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden (soweit möglich) per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung nach dem äußeren Eindruck zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.
Sonstige Besonderheiten der Wertermittlung / Allgemeine Objektinformation:	Vorliegender Bewertungsauftrag sieht die Verkehrswertschätzung von zwei Grundstücken lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 – jeweils bestehend aus einem Flurstück vor, die im Grundbuch Blatt 2943 von Gröbers eingetragen sind. Die <u>ausschließlich aus formell rechtlichen Gründen selbständig veräußerbar</u> sind. Gem. § 63 Abs. 1, Satz 1 ZVG ¹ sind „mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten“. Aufgrund der Nutzung in der Vergangenheit und Lage der Grundstücke ist es jedoch mehr als wahrscheinlich, dass ein potentieller Ersteigerer, in der Art eines durchschnittlich wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers, auf dessen Kaufpreisüberlegungen auch eine Verkehrswertschätzung regelmäßig abzustellen ist, die beiden Grundstücke - Flurstück 52/38 und Flurstück 821 als eine wirtschaftliche Einheit ansehen und diese als solche auch nutzen wird. Bei Vorliegen solch einer Konstellation, können sie gem. § 63 Abs. 1 Satz 2 „auch gemeinsam ausgebaut werden“. Flurstück 52/38 ist vollständig überbaut. Die Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Gewerbegebäude auf keilförmigem Grundriss, der dem westlichen Verlauf der Grenzen des Flurstücks 52/38 folgt. Das Gebäude hat ein flach geneigtes Satteldach. Auf dem südlichen Teil der östlichen Grundstücksgrenze schließt ein zweigeschossiger Bauteil mit entgegengesetzter Dachneigung an, der nördliche Teil der östlichen Grundstücksgrenze ist mit einer eingeschossigen Garage bebaut (im Folgenden zusammen als ehemaliges Werkstattgebäude bezeichnet). Westlich sind auf Flurstück 821 ein hoher, eingeschossiger Bauteil (im Folgenden als großer Gastraum bezeichnet) und ein zweigeschossiger Bauteil mit Glasfassaden nach Nordwesten und Norden angebaut.

¹ Zwangsversteigerungsgesetz



3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 12. August 2025 telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss in Halle (Saale) erfragt bzw. im Internet recherchiert und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte am 01. April 2025 aus dem „geodatenportal.sachsen-anhalt.de“ abgerufen und ausgedruckt.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 2943 von Gröbers, des Amtsgerichts Halle (Saale) mit Ausdruck vom 07. März 2025.
- /U4/ Baulastenauskunft des Landkreises Saalekreis, Untere Bauaufsichtsbehörde, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz vom 24. Mai 2025.
- /U5/ Aktennotizen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung der Bewertungsobjekte, vom 05. Mai 2025 von der Gemeinde Kabelsketal, Abt. Bauverwaltung.
- /U6/ Anfrage zur Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Landkreis Saalekreis, SG Altlasten und Bodenschutz.
- /U7/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsdaten, von annähernd mit den Bewertungsobjekten vergleichbaren Objekten.
- /U8/ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).
- /U9/ Telefonische und schriftlich Recherchen u.a. bei der Gemeinde und den Versorgungsträgern zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.
- /U10/ Zur Verfügungstellung von Unterlagen der Gläubigerin zu den Bewertungsgrundstücken incl. Altgutachten aus dem Jahre 2014.

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)

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 Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

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 September 2025) erstellt.



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Gemäß den Ausführungen im vorliegenden Altgutachten aus dem Jahr 2014, wurde dort eingeschätzt, dass die massive bauliche Grundsubstanz ca. im Jahr 1935 errichtet wurde. Es wird angenommen, dass der östliche Gebäudebereich, mit den zu beiden Straßenseiten vorhandenen Torzufahrten, als Erweiterungsanbau ca. 1975 errichtet wurde. Der nordwestliche verglaste Anbau (Wintergarten) erfolgte ca. im Jahr 2005.	
Grundbuchblatt:	2943	
Gemarkung:	Gröbers	
Lage:	06184 Kabelsketal OT Gröbers; Lange Straße 23.	
lfd. Nrn.:	1	2
Flur:	1	1
Flurstücke:	52/38	821
Grundstücksgrößen:	268 m ²	201 m ²
Gesamtgröße bei wirtschaftlicher Einheit:	469 m ²	

Hier wurden die Basisdaten der im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vermerkten Grundstücksgrößen verwendet. Es ist nicht genau festzustellen, ob die katastermäßig vorgegebenen Grenzen mit denen der Realität übereinstimmen. Die genaue Feststellung dieses Sachverhaltes kann nur der Gegenstand einer amtlichen Vermessung sein. Insofern ist die in diesem Gutachten durchgeführte Bodenwertermittlung als vorläufig zu betrachten. Bei Veränderung der Grundstücksgröße wäre die Überarbeitung dieses Gutachtens anhand der neuen Vermessungsdaten zwingend erforderlich.

Grundbuch GBB1 2943¹:

Die Einzelgrundstücke sind eingetragen in das Grundbuch von Gröbers beim Amtsgericht Halle (Saale).

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe
	a) Gemarkung b) Flur Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage m ²
	Gröbers	
1	1 52/38	Industrie und Gewerbe, Lange Straße 23 268
2	1 821	Handel- und Dienstleistung, Lange Straße 23 201

Abteilung II: lfd. Nr. 1/1,2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 553 K 4/25); eingetragen am 22.01.2025.

¹ nur die Bewertungsobjekte betreffend und ohne Eigentümerangaben



Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Im Grundbuch Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Wertrelevante eingetragene Lasten und Rechte (z.B. Wege- und Leitungsrechte), sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuchs, Angaben der Gemeinde Kabelsketal und der Altlastenkatasterauskunft nicht vorhanden bzw. bekannt. Eine wirtschaftliche Nutzung der beiden Bewertungsgrundstücke lag zum Stichtag nicht vor. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine darüber hinaus bestehenden, 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 die Bewertungsgrundstücke in wirtschaftlicher Einheit, bestehend aus den beiden Flurstücken 52/58 und 821, keine Eintragungen.

Altlasten:

Eine Anfrage /U6/ beim Altlastenkataster zu entsprechenden Verdachtsmomenten ergab folgende Auskunft:

Da die Bewertungsgrundstücke in früherer Vergangenheit als Wasch- und Pflegedienst für Fahrzeuge genutzt wurden, erfolgte durch das Labor CLU GmbH im Jahr 2004 eine entsprechende Altlastenuntersuchung. Ein zunächst unter der Reg.Nr. 20248 erfasster Altlastenverdacht, konnte nach Auswertung dieser Untersuchung nicht bestätigt werden. Daraufhin wurde der Standort im Jahr 2010 aus der (DSBA) schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten entlassen bzw. in dieser archiviert.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeinde Kabelsketal nicht.



Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Die Bewertungsobjekte liegen lt. Auskunft der Gemeinde Kabelsketal in einem Gebiet mit einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit der Ausweisung als Mischgebiet (MI).
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Laut Angaben der Gemeinde Kabelsketal liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren: Die beiden Bewertungsgrundstücke in wirtschaftlicher Einheit sind in keines dieser Verfahren eingeordnet.
- Ortssatzungen/ Besonderheiten: Die Bewertungsgrundstücke liegen im Geltungsbereich verschiedener Ortssatzungen. Die Gemeinde liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig/Halle. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert der Bewertungsobjekte durch diese Satzungen und Besonderheiten nicht wesentlich über den Rahmen, der von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt. Soweit bekannt wurden für den ehemaligen gewerblichen Betrieb Stellplätze von der Gemeinde gepachtet. Der Pachtvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor.

Entwicklungszustand

- Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität) Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21; § 34 BauGB.



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die Ortschaft Gröbers, 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 und Leipzig gesichert.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum von Gröbers an der Langen Straße (Landesstraße L 168) und der Schulstraße, ca. 100 m nördlich der Bundesstraße B 6 (Leipziger Straße). In weniger als 250 m Entfernung befinden sich eine Grund- und eine Sekundarschule, die Gemeindeverwaltung Kabelsketal einschließlich des Standesamts, ein Lebensmittelmarkt mit Parkplatz und eine Sparkassenfiliale sowie eine Bushaltestelle. Die Entfernung zum Bahnhof Gröbers beträgt ca. 350 m.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Kabelsketal (ca. 8.800 Einwohner auf einer Fläche von 51 km ²), 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. 35 km, südöstlich nach Leipzig ca. 24 km und südwestlich nach Merseburg ca. 16 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).
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache, durch die Landesstraße L 168 beeinträchtigte Wohnlage, mäßig gute Geschäftslage.
Art der Bebauung in der Straße:	Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, Garagen und Nebengebäude, südlich der Schulstraße befindet sich eine Grünanlage und der Dorfteich von Gröbers.
Straßenfront / mittlere Tiefe / Grundstückszuschnitt:	Keilförmiger Grundstückszuschnitt, Ausdehnung in Nordwest-Südost-Richtung bis ca. 42 m (südwestliche Straßenfront) und in Nord-Süd-Richtung bis ca. 5 m (westliche Straßenfront) bis ca. 21 m an der östlichen Grundstücksgrenze, nördliche Straßenfront ca. 36,5 m.
Immissionen:	Es bestehen Schallemissionen durch die Nähe zur Bundesstraße B6 (Leipziger Straße) und zum Flughafen Leipzig/Halle. Weitere über das normale Maß dieser Lage hinausgehende Einflüsse wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.



Straßenart und Straßen- ausbau:	Lange Straße: Landesstraße L 168, ausgebaut mit zweispuriger, asphaltierter Fahrbahn und beidseitig mit befestigten Fußwegen und Grünstreifen, Lange Straße 20-23 (Stichstraße nördlich des Bewertungsgrundstücks): Sackgasse ohne Wendemöglichkeit, Fahrbahn bis auf Höhe der Westfassade des Bewertungsobjekts mit Betonsteinpflaster und im weiteren Verlauf mit Rasengittersteinen befestigt, auf der objektabgewandten Straßenseite mit befestigtem Fußweg, Schulstraße: Gemeindestraße, ausgebaut mit zweispuriger, asphaltierter Fahrbahn und befestigten Fußwegen auf der Objektseite sowie teilweise auf der objektabgewandten Seite.
Höhenlage zur Straße:	Von Nordwesten nach Südosten geringfügig steigendes Terrain.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Strom-, Wasser-, Gas-, Telefonanschluss und zentraler Abwasseranschluss liegen am Grundstück an.
Anschluss- und Erschließungs- beiträge:	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. <i>Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist auf Teilen der Straßenbegrenzungslinien sowie auf der östlichen Grundstücksgrenze ein- bis zweigeschossig bebaut. Auf dem östlichen Nachbargrundstück Lange Straße 22 (Fremdflurstück 54/1) schließen eingeschossige Nebengebäude an. Westlich sind auf dem Bewertungsgrundstück und auf Flurstück 820 drei Stellplätze angelegt.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Schädliche Boden- veränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. <i>Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.</i>



4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Flurstück 52/38 ist vollständig überbaut. Die Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Gewerbegebäude auf keilförmigem Grundriss, der dem westlichen Verlauf der Grenzen des Flurstücks 52/38 folgt. Das Gebäude hat ein flach geneigtes Satteldach. Auf dem südlichen Teil der östlichen Grundstücksgrenze schließt ein zweigeschossiger Bauteil mit entgegenlaufender Dachneigung an, der nördliche Teil der östlichen Grundstücksgrenze ist mit einer eingeschossigen Garage bebaut (im Folgenden zusammen als ehemaliges Werkstattgebäude bezeichnet).

Westlich sind auf Flurstück 821 ein hoher, eingeschossiger Bauteil (im Folgenden als großer Gastraum bezeichnet) und ein zweigeschossiger Bauteil mit Glasfassaden nach Nordwesten und Norden angebaut (im Folgenden als Wintergarten bezeichnet). Die Gebäude stehen auf Grundflächen von gerundet 62 m² (großer Gastraum) und 32 m² (Wintergarten).

Auf der westlichen Freifläche ist eine kleine Terrasse angelegt, davor befinden sich drei Stellplätze, von deren Grundfläche ca. 16 m² zum Bewertungsgrundstück gehören.

Der westliche Teil des Gebäudes wurde in der Vergangenheit als Eiscafé genutzt. Tresen und einzelne Tische waren von außen einsehbar im Wintergarten platziert, ferner wurde der große Gastraum auf Flurstück 821 genutzt. Im Erdgeschoss des ehemaligen Werkstattgebäudes auf Flurstück 52/38 befinden sich Küche, Lager und Sanitärräume, im Obergeschoss Personal- und Nebenräume mit einer offenen Galerie im Wintergarten.

Der Hauptzugang besteht von Westen zum Wintergarten, Nebenzugänge von der Terrasse zum großen Gastraum und von der Schulstraße zum Lager im ehemaligen Werkstattgebäude.

Die weiteren Flächen im ehemaligen Werkstattgebäude sind von der Schulstraße und der Stichstraße nördlich des Bewertungsgrundstücks aus erschlossen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude -soweit erkennbar- vollständig ungenutzt.

Aufgrund der zentralen Lage unterstellt der Sachverständige als zukünftige Nutzung für das Eiscafé -gegebenenfalls unter Hinzunahme weiterer Flächen im ehemaligen Werkstattgebäude- die Wiederaufnahme eines gastronomischen Betriebs oder alternativ die Nutzung durch soziale Einrichtungen, und für die übrigen Flächen eine untergeordnete Nutzung als Garage im Erdgeschoss und Lagerfläche im Obergeschoss.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, den Gebäudebestand von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde auftragsgemäß eine einfache Außenbesichtigung durchgeführt.

Die Angaben in der Gebäude- und Baubeschreibung beziehen sich auf überwiegend von außen erkennbare Eigenschaften oder beruhen auf Erkenntnissen aus den Projektunterlagen bzw. Annahmen des Sachverständigen¹. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

In einzelnen Bereichen können erhebliche Abweichungen vorliegen, da sich die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken muss. Sollten nach einer detaillierten Innenbesichtigung die Unterstellungen nicht zutreffend sein, so bedarf dieses Gutachten einer diesbezüglichen Überarbeitung.

Über die tatsächliche Raumaufteilung und deren wirtschaftliche Zweckmäßigkeit können im Rahmen der Außenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

¹ In der nachfolgenden Beschreibung durch kursive Schreibweise hervorgehoben.



5.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Ein- bis zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gewerbegebäude.
Baujahr:	Ca. 1935 (geschätzt), Wintergarten: 2005.
Modernisierung:	2005: Neubau des Wintergartens und vollständige Modernisierung der Fläche des Eiscafés einschließlich Erneuerung der haustechnischen Einrichtungen, Instandsetzung der Südwest- und der Westfassade, teilweise Erneuerung der Fenster.
Außenansicht:	Ehemaliges Werkstattgebäude: Putzfassaden, strukturiert mit jeweils einem leicht vorstehenden Bereich unter dem First, gestuften Ortganggesimsen und Lisenen, Südwestfassade mit zweifarbigem Anstrich, Ostfassade oberhalb der Nebengebäude des Nachbargrundstücks aus unverputztem Mauerwerk, großer Gastraum: Putzfassaden mit Anstrich, nach Süden mit einem breiten Fensterband und holzbekleidetem Sturz, Wintergarten: Glasfassaden mit weißen Fensterrahmen und Klinkersockel, Westfassade mit zwei leichten Versprüngen und weit auskragendem Dach.
Zustand des Gebäudes, Mängel: (soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar)	Der Wintergarten und der große Gastraum befinden sich in mäßig gutem Zustand. Mängel bestehen insbesondere durch die erheblich ausgewaschenen und reparaturbedürftigen Fugen am Sockel des Wintergartens. Am Außenputz des großen Gastraums bestehen in geringem Umfang Putzschäden und Risse. Fenster und Außentür des großen Gastraums haben leichte Anstrichschäden, an der Außentür fehlt die Abdeckung der Schwelle. Die Werbefigur auf dem Dach des großen Gastraums hat Anstrichschäden. Am ehemaligen Werkstattgebäude sind nur die Südwestfassade und einige Fenster erneuert. Die Außenfensterbänke sind uneinheitlich oder fehlen, die Fenstergitter sind teilweise von außen abschraubbar und bieten wenig Einbruchschutz. Das zweiflügelige Blechtor auf der Südwestfassade hat Rostschäden. Der Putz der Nordfassade ist stark verwittert und teilweise ausgebessert oder abgängig. Im mittleren Teil nahe dem First bestehen deutliche Risse. Die unbekleideten Sturzträger haben Rostschäden. Der Fliesenbelag der Schwelle unterhalb des Sektionaltors ist brüchig, die davor verlaufende Entwässerungsrinne ist verkrautet. Die gesamte Ostfassade ist oberhalb der Anbauten auf dem Nachbargrundstück unverputzt. Der Schornsteinkopf ist erheblich ausgewaschen und rissig. Die Regenrinnen sind erheblich verschmutzt. Der Wärmeschutz der Fassaden und Dachflächen sowie der Feuchteschutz der erdberührenden Bauteile werden als unzureichend unterstellt.



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.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Befestigung der Terrasse mit zweifarbigem Klinkerpflaster, Entwässerungsrinne und einer Betonstufe,
- die Einfassung der Terrasse mit Beton-Pflanzringen und teilweise mit Stahlzäunen,
- ein Schirmfuß mit Verankerung,
- die Befestigung der Stellplätze mit Betonsteinpflaster und ihre Einfassung mit einer niedrigen Betonpalisade (anteilig soweit dem Bewertungsgrundstück zuzurechnen),
- die Befestigung der Fläche südwestlich des ehemaligen Werkstattgebäudes mit Betonsteinpflaster,
- ein Grobkiesstreifen mit Kantenstein vor der Südwestfassade des großen Gastraums,
- *der Fettabscheider*,
- der Bewuchs mit Kletterpflanzen an der südlichen Ecke des großen Gastraums und an der Terrasse.
Der Grobkiesstreifen vor der Südwestfassade des großen Gastraums und die Befestigung der Fläche südwestlich des ehemaligen Werkstattgebäudes sind verkrautet.

5.3 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau

Hier sind vor allem die Besonderheiten des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen, die von dem Bau- und Unterhaltungszustand des der vorliegenden Wertermittlung unterstellten, üblich instandgehaltenen, alterswertgeminderten Vergleichsgebäudes (z.B. Normgebäude im Sachwertverfahren) abweichen. Insofern sind an dieser Stelle auch die in den Wertermittlungsansätzen (Auswahl der Normalherstellungskosten und Mietansatz) nicht vermeidbar abweichenden Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie die fiktiv als bereits durchgeführt unterstellten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus ausgleichend zu berücksichtigen, insoweit sie das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung wertrelevant übersteigen.

Unter wie vor genanntem Aspekt wurden im Rahmen der durchgeführten reinen Außenbesichtigung Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt, die das übliche Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung nicht wesentlich übersteigen - siehe Punkt 5.1.2 „Zustand des Gebäudes und Mängel“. Da die durchgeführte Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei und ausschließlich nach dem äußeren Eindruck erfolgen konnte und keinesfalls die Intensität eines Bauschadensgutachtens erreichen kann, ist regelmäßig zu vermuten, dass es Unterhaltungsbesonderheiten gibt, die einer üblichen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen.

Der Investitionswert der unterstellt erforderlichen, und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten frei geschätzten Instandsetzungsarbeiten am und im Gebäudekomplex, wird auf der Grundlage der in /L13/ empfohlenen Herstellungskosten abgeleitet und vom Sachverständigen mit insgesamt **ca. 32.000 €**, inkl. Baunebenkosten geschätzt.

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 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 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 den o.g. Wert evtl. noch zu erhöhen.



6 Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Darstellung der Brutto – Grundfläche

Die Darstellung zur Brutto - Grundfläche des Gesamtgebäudes wurde vom ausführenden Sachverständigen aufgrund der nur möglichen Außenbesichtigung eingeschränkt, nur durch ein eigenes Außenteilmaß, als Gesamtangabe dem Altgutachten entnommen und an Hand der Liegenschafts- und Internetkartenmessungen ebenfalls nur eingeschränkt überprüft/durchgeführt.

Erdgeschoss (EG) ehemaliger Eiscafébereich:	=	rd. 212,00 m ²
Erdgeschoss (EG) Werkstatt/Lagerbereich:	=	rd. 147,00 m ²
Obergeschoss (OG):	=	rd. 252,00 m ²
gesamt,	=	rd. <u>611,00 m²</u>

Im Weiteren verwendete Brutto - Grundfläche des Gesamtgebäudekomplexes: ca. 611 m²

6.2 Darstellung der Nutzflächen

Die Aufnahme der Nutzfläche im realen Gebäudekomplex konnte aufgrund der nur möglichen Außenbesichtigung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Angaben hierzu auf die detaillierten, geschossweisen Einzelflächenaufstellungen aus dem vorliegenden Altgutachten.

Erdgeschoss ehemaliges Eiscafé und Büro-/Sozialbereich ¹ :	=	rd. 168,00 m ²
Werkstatt, Garage und Nebenräume incl. weiterer Räume im Obergeschoss:	=	rd. <u>303,00 m²</u>
gesamt,	=	rd. <u>471,00 m²</u>

Im Weiteren verwendete Nutzfläche des Gesamtgebäudekomplexes: ca. 471 m²

¹ ohne Terrasse



6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

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 Anlage 1 zugrunde gelegte **Gesamtnutzungsdauer** für den Gebäudekomplex beträgt **40 Jahre**.

6.4 Restnutzungsdauer (RND)

Als wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Es wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese kann jedoch durchaus dann verlängert werden (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen oder gar eine Kernsanierung durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für den Gesamtgebäudekomplex auf den Flurstücken 52/38 und 821 in wirtschaftlicher Einheit.

Der geschätzt ca. 1935 errichtete Gebäudekomplex mit der östlichen Werkstatt-/Garagenerweiterung ca. 1975 und dem Eiscafésausbau incl. Wintergartenan-/einbau ca. 2005, wurde im letztgenannten Jahr modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		8,0	0,0



Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1935 = 90 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 90 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für den Gebäudekomplex in der Wertermittlung

- eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren** und
- ein **fiktives Baujahr 2001** zugrunde gelegt.

7 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) für die mit einem umfangreichen Gebäudekomplex bebauten Grundstücke, GBB1. 2943, lfd. Nr. 1 und 2, welche zunächst als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, in 06184 Kabelsketal OT Gröbers; Lange Straße 23, zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2025 ermittelt.

7.1 Bodenwertermittlung

7.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsgrundstück in wirtschaftlicher Einheit handelt es sich um einen Gebäudekomplex der in der Vergangenheit überwiegend als Eiscafé mit Wirtschaftsräumen und als Werkstattgebäude mit Garage sowie Nebenräumen genutzt wurde. Das bebaute Grundstück GBB1. 2943, lfd. Nr. 1 und 2 bestehend aus den Flurstücken 52/38 und 821 besitzt eine Gesamtfläche von 469 m².

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lagen in der Richtwertzone der Bewertungsgrundstücke **45,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Beitragssituation	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschosse	=	I-II
Richtgrundstücksfläche	=	nicht definiert, eigeneruiert im Umfeld 300 m ² - 1.500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Beitragssituation	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschosse	=	I-II
Grundstücksfläche lfd. Nr. 1 und 2 gesamt bei wirtschaftlicher Einheit	=	469 m ²



7.1.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert, baureifes Land gemäß § 34 BauGB an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks als wirtschaftliche Einheit angepasst.

allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte in dieser Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks der zurückliegenden Jahre (2006 – 2024) ergab insbesondere in den jüngeren Zeiträumen einen durchaus stetigen Anstieg des Bodenrichtwerts. Dieser stellt sich wie folgt dar: für die Jahre 2006 - 2016: 25 €/m², 2018: 30 €/m², 2020: 35 €/m², 2022: 40 €/m² und ab 01.01.2024: 45 €/m². Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert 2024 am ehesten sowohl zeitlich, als auch in seiner Höhe das derzeitige Marktgeschehen in dieser Richtwertzone. Zum Bodenrichtwert am Stichtag wird eingeschätzt, dass dieser perspektivisch durchaus einer geringen **einprozentigen (Faktor 1,01) Steigerung** unterliegen wird/kann. Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt.

Erschließungszustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen vollständig erschlossenen - lage- und gebietstypischen Erschließungszustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück an.

Grundstücksfläche/Eigenschaften:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die eigeneruierte Richtgröße im Umfeld von 300 m² bis 1.500 m² und die tatsächliche Beschaffenheit des gesamten Bewertungsgrundstücks (lfd. Nr. 1 und 2) mit gesamt 469 m², hält der Sachverständige eine Größenanpassung durchaus für entbehrlich.

bauliche Ausnutzung:

Erfahrungsgemäß nimmt die GFZ/GRZ, beim Verkauf von bebauten Grundstücken wie mit der Lage des Bewertungsgrundstücks als wirtschaftliche Einheit und den bereits darauf errichteten, überwiegend flächendeckenden baulichen Anlagen, für potentielle Interessenten eine eher untergeordnete Rolle ein. Aus diesem Grund wird hier auf eine Anpassung verzichtet.

Grundstückslage:

Aufgrund der allgemeinen Lage innerhalb der Richtwertzone¹ sind nach Ansicht des Sachverständigen hierfür weder Zu - noch Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	45,00 €/m ²		
Zu-/Abschläge:	45,00 €/m ² x 1,01 Wertverhältnisse	=	45,45 €/m ²
angepasst, baureifes Land:	45,45 €/m ² x 469 m ² Flurstücke 52/38 und 821	=	<u>21.316,05 €</u>

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück in wirtschaftlicher Einheit, lfd. Nr. 1 und 2 bestehend aus den Flurstücken 52/38 und 821 beträgt am Stichtag 16.06.2025: rd. 21.320,00 €.

¹ Wesentliche Lagemerkmale und die Nachfragesituation wurden bereits im Bodenrichtwert in ausreichendem Maße gewürdigt und sind insofern mit keiner zusätzlichen Anpassung zu berücksichtigen.



7.2 Ertragswertermittlung

7.2.1 Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

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

Der Gebäudekomplex auf dem Bewertungsgrundstück in wirtschaftlicher Einheit im GBB1. 2943, lfd. Nr. 1 und 2, bestehend aus den Flurstücken 52/38 und 821 unterliegt zum Stichtag und in jüngerer Vergangenheit keiner wirtschaftlichen Nutzung und ist nicht fremdvermietet.

Nach allen, dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen¹ und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete/m² Nfl.** für die Gebäudekomplexnutzung **1. Erdgeschoss ehemaliges Eiscafé und Büro-/Sozialbereich² auf ca. 6,20 €/m²**, die bei der durch den Sachverständigen dargestellten Nutzfläche von rd. **168 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **1.041,60 €** und **2. ehemaliges Werkstattgebäude, mit Garage und Nebenräumen incl. weiterer Räume im Obergeschoss auf ca. 4,80 €/m²**, die bei der durch den Sachverständigen dargestellten Nutzfläche von rd. **303 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **1.454,40 €** entspricht. Für einen **Stellplatz³** werden **20,00 €/Monat** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 22,0 %** des Rohertrags.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Objekte dieser Art auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung der, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie unter Hinzuziehung des im Sprengnetter Referenzsystem regionalisiert abgeleiteten Werts, aus einer Bandbreite⁴ heraus mit **6,50 % vom Bodenwert** (Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1 und 2; Flurstücke 52/38 und 821) eingeschätzt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 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 oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des jeweiligen Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, wie die unter **Punkt 5.1.2 „Zustand des Gebäudes“**, **„Mängel“** und unter **Punkt 5.3 „Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau“** in einer Höhe von insgesamt **ca. -32.000 €** korrigierend in die Verfahren eingefügt.

¹ u.a. Gutachterausschuss- und Internetrecherche, Sprengnetter „ImmoWertReport“, Anzeigen, Maklerabfragen

² ohne Terrasse

³ Entsprechend den Feststellungen vor Ort und in Abgleich mit den Flurstücksgrenzen der Liegenschaftskarte, sollte sich eine 1,5-fache Fläche an der westlichen Spitze des Flurstücks 821 für Stellplätze ergeben (Anrechnung als ein Stellplatz). Die östlich darüber hinaus angelegten Stellplätze befinden sich, soweit an Hand der örtlichen Gegebenheiten und der Liegenschaftskarte feststellbar, nicht auf dem Bewertungsflurstück 821.

⁴ Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Mietobjekten in Relation zu Bodenrichtwerten und den Netto-Kaltmieten.



7.2.2 Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gebäudekomplex Teil 1	Erdgeschoss ehema- liges Eiscafé und Bü- ro-/Sozialbereich ¹	168,00	-	6,20	1.041,60	12.499,20
Gebäudekomplex Teil 2	Werkstatt, Garage und Nebenräume incl. weiterer Räu- me im Oberge- schoss	303,00	-	4,80	1.454,40	17.452,80
Stellfläche	PKW-Stellplatz	-	1,00	-	20,00	240,00
Summe		471,00	1,00		2.516,00	30.192,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	30.192,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 6.642,24 €
jährlicher Reinertrag	= 23.549,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,50 % von 21.320,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.385,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 22.163,96 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,768
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 216.497,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.320,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 237.817,56 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 237.817,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 32.000,00 €
Ertragswert GBBi. 2943, lfd. Nr. 1 und 2	= 205.817,56 €
	rd. 206.000,00 €

¹ ohne Terrasse



7.3 Sachwertermittlung

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 **rd. 864,00 €/m² Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird der stichtagsbezogene Baupreisindex von **187,20 %** zu Grunde gelegt.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall ohne Regionalfaktor, weil auch bei den anderen Daten ebenfalls bisher keine verlässlichen Regionalisierungen zum Stichtag vorlagen.

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 eines Alterswertminderungsfaktor von **0,4** – entspricht **60,00 %** abgeleitet.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Der **zweistufige Eingangspodest mit Granitbelag** (ca. 3.700 €), **die Markise am Nebeneingang** (ca. 700 €) und das **auskragende Dach des Wintergartens** (ca. 2.800 €) sind solche Bauteile und werden mit einem **Gesamtherstellungswert** (ohne Baunebenkosten) in Höhe von **ca. 7.200,00 €** in die Wertermittlung aufgenommen.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsgrundstück wird der **Wert der unter Punkt 5.2 dargestellten Außenanlagen¹ pauschal auf ca. 10.500,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 2,62 % des Gebäudesachwerts (400.685,88 €)**.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser oder vergleichbarer Art im Durchschnitt **ca. 46 % unterhalb (Faktor 0,54)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

Siehe unter Punkt Erläuterung der Wertermittlungsansätze in der Ertragswertberechnung.

¹ incl. Terrasse



7.3.2 Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Gesamtgebäudekomplex
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	864,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	611,00 m ²
Zuschlag zu den Herstellungskosten für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.200,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	535.104,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.001.714,69 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.001.714,69 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre
• prozentual		60,00 %
• Faktor	x	0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	400.685,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		400.685,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	411.185,88 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.320,00 €
vorläufiger Sachwert	=	432.505,88 €
Sachwertfaktor	×	0,54
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	233.553,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	32.000,00 €
Sachwert GBBl. 2943, lfd. Nr. 1 und 2	=	201.553,18 €
	rd.	202.000,00 €



7.4 Verkehrswertschätzung als Gesamtverkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke lfd. Nrn. 2 und 3 werden nach Einschätzung des Sachverständigen eher zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 206.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 202.000,00 €. Das Ergebnis der Ertragswertermittlung wird durch den Sachwert hinreichend gestützt. Insofern ist hier eine Wichtung entbehrlich.

Zur Berücksichtigung von erheblichen Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck des Gesamtgebäudekomplexes, ist ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von ca. 10 % (Faktor 0,90) gerechtfertigt.

$$206.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 185.400,00 \text{ €}, \text{ rd. } \underline{185.000,00 \text{ €}}$$

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) nach dem äußeren Eindruck, für die mit einem grundstücksübergreifenden ein- und zweigeschossigen Gebäudekomplex bebauten Grundstücke GBl. 2943 lfd. Nr. 1 Flurstück 52/38 und lfd. Nr. 2 Flurstück 821, in wirtschaftlicher Einheit, in 06184 Kabelsketal OT Gröbers; Lange Straße 23, zum Wertermittlungsstichtag 16. Juni 2025 geschätzt mit

185.000,00 €

(in Worten: Einhundertfünfundachtzigtausend Euro).



7.5 Verkehrswertschätzung, Einzelverkehrswerte lfd. Nr. 1 und 2

Hinweis: Die nachfolgende Aufteilung erfolgt nicht zur Darstellung der tatsächlichen (realistischen) Verkehrswerte, bei einer Einzelbewertung der Grundstücke, sie ist lediglich eine rein fiktive Darstellung.

Fiktive Darstellung des Gesamtverkehrswerts nach lfd. Nummern im Grundbuch:

Informativ: Gesamtverkehrswert gerundet 185.000,00 €

fiktiver Verkehrswert (Marktwert)

GBBl. 2943, lfd. Nr.1 Flurstück 52/38,

[(185.000,00 € / 469 m²) * 268 m²] (Bewertungsgrundstück Flurstücke 52/38): rd. **105.700,00 €**

fiktiver Verkehrswert (Marktwert)

GBBl. 2943, lfd. Nr.2 Flurstücke 810,

[(185.000,00 € / 469 m²) * 201 m²] (Bewertungsgrundstück Flurstücke 821): rd. **79.300,00 €**

Gesamtverkehrswert:

185.000,00 €

Grundbuch Blatt, lfd. Nr. im BV	GBBl. 2943, Nr. 1 im BV	GBBl. 2943, Nr. 2 im BV
Flur:	1	1
Flurstücke:	52/38	821
Grundstücksflächen:	268 m ²	201 m ²
Einzelverkehrswerte nach lfd. Nrn.	105.700,00 €	79.300,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen aus denen jemand als Beweiszuge 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.

verkürzte Gutachtenversion

Bernd Götz, Halle (Saale) den 08. Oktober 2025

Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)

(Reg.-Nr. S 00003-06)



8 Fotodokumentation



Nordwestlicher Blick in die Schulstraße - Bewertungsobjekt als wirtschaftliche Einheit (rot markiert), ca. Grenze Teilflurstück 821 zur Schulstraße hin weiß gestrichelt markiert



Nahansicht östliche, unverputzte Giebelwand (rot markiert). Bewertungsobjekt zum Fremdfurstück 54/1 hin



Südostansicht Gesamtobjekt (rot markiert) angrenzend an die Schulstraße, mit Garagenzufahrt und Gebäudezugang – jeweils weiß markiert



Nahansicht von Foto 3, Gesamtgebäudekomplex entlang der Schulstraße



Ostansicht Gebäudekomplex (rot markiert) an der Stichstraße gelegen



Nahansicht neu gestalteter ehemaliger Eiscafébereich, umfangreich verglast mit Zugang zur Terrasse und Eingang, rot markiert – separater Zugang zum Gastbereich