

Gutachten zur Verkehrswertermittlung

für die Immobilie

Eigentumswohnung Nr. 1

Bahnhofstraße 31

04626 Dobitschen



Zusammenfassung der Ergebnisse

Zwangsversteigerungsverfahren	K 20/24, Amtsgericht Altenburg
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	06.03.2025
Miteigentumsanteil	1 / 4
Wohnungsgröße	66,40 m ²
Anzahl der Räume	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, je ein Abstellraum im Keller und im Dachboden, 1 Garage und 1 Schuppen, Sondernutzungsrecht am Fahrradraum 1/3
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 20/9, Gemarkung Dobitschen,
Grundstücksgröße	Flur 6 2.790 m ²
Verkehrswert	15.000 €

Eigentumswohnung 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen

Straßenansicht des Wohnhauses, Eigentumswohnung 1 im EG



Rückansicht des Wohnhauses, Eigentumswohnung 1 im EG, Garage 1 (mit rotem Dach)



Eigentumswohnung 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen

Blick auf das Grundstück

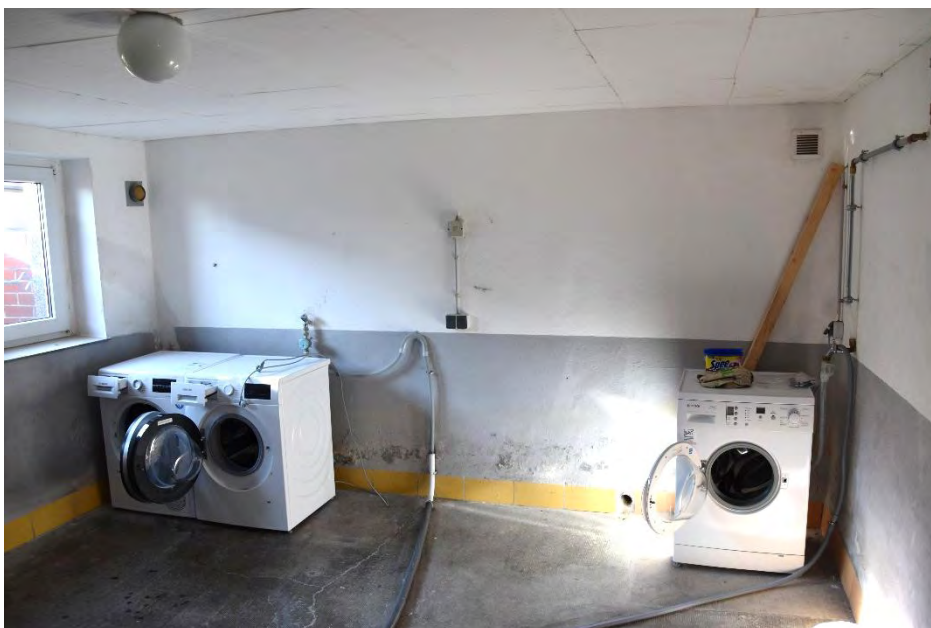


Eigentumswohnung 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen

Wohnungseingangstür der Eigentumswohnung 1 im EG links



Waschmaschinenraum im Keller



**Eigentumswohnung 1,
Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen**

Kellergang



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen*

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Vorbemerkungen zum Gutachten	5
2.1.	Bewertungsgrundlage	5
2.2.	Zweck der Wertermittlung	5
2.3.	Informationen zur Verwendung des Gutachtens	5
2.4.	Bewertungsmethoden	6
3.	Beschreibung des zu bewertenden Objektes	7
3.1.	Das zu bewertende Objekt	7
3.2.	Nutzungsmöglichkeiten	7
3.3.	Ortsbesichtigung	7
3.4.	Lage- und Grundstücksmerkmale	7
3.5.	Erschließung	8
3.6.	Abgabenrechtlicher Zustand	9
4.	Rechtliche Gegebenheiten	9
4.1.	Grundbuchangaben	9
4.2.	Baurecht	10
5.	Gebäudebeschreibung	10
5.1.	Baubeschreibung Hauptgebäude	10
5.2.	Weiteres Sondereigentum und Sondernutzungsrecht	12
5.3.	Weitere vorgefundene Gegenstände	12
5.5.	Baumängel- und Bauschäden	12
6.	Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten	13
6.1.	Wohnfläche	13
6.2.	Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden	13
6.3.	Restnutzungsdauer	14
6.4.	Liegenschaftszinssatz	14
7.	Bodenwert	14
8.	Ertragswertverfahren	16
8.1.	Zusammenfassung der Ausgangsdaten für das Ertragswertverfahren	18
8.2.	Berechnung des Ertragswertes	18
9.	Vergleichswertverfahren	19
10.	Verkehrswert	20

Anlage 1	Landkarte, Stadtplan, Flurkarte
Anlage 2	Zeichnungen
Anlage 3	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen*

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Altenburg Zwangsversteigerungen Burgstraße 11 04600 Altenburg
Auftragnehmer:	Katalin Gläser Sachverständige für Wertermittlung Helmholtzstraße 22 08056 Zwickau
Auftragsdatum:	23.01.2023
Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 1 im EG eines 4-Familien-Wohnhauses
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes zur Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung/Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag:	06.03.2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Vertreter des Verwaltungsbeirates, Frau Gläser, Gutachterin
Standort des Wertermittlungsobjektes:	Thüringen, innerhalb der Gemeinde Dobitschen
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 20/9, Gemarkung Dobitschen, Flur 6
Grundstücksgröße:	2.790 m ²

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen*

Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 23.01.2025
- Flurkarte vom 31.01.2025
- Angaben des zuständigen Gutachterausschusses
- Mail der Stadt Schmölln vom 04.02.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Teilungserklärung
- Energieausweis
- Fotos vom Schuldner von 2022

Literatur und Gesetze:

Baugesetzbuch, Rechtsstand Oktober 2015
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
(Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, ImmoWertV, vom 14.07.2021, BGBl. I S. 2805)
WertR 06, Stand 03/2006
Bewertungsgesetz (BewG)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Landesbauordnungen, jeweils in der zum Bewertungsstichtag gültigen Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO
DIN 277/1987/2005
II. BV
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. Auflage, 2016
Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2014, 2. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021,
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24. Auflage 2020
Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2020/2021, Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage 2020
Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG
Presseberichte
Internetrecherchen
Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses in der jeweils aktuellen Fassung

2. Vorbemerkungen zum Gutachten

2.1. Bewertungsgrundlage

Bewertungsgrundlage ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWertV).

2.2. Zweck der Wertermittlung

Zweck des Gutachtens ist, den Verkehrswert der Eigentumswohnung 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen einschließlich seiner Bestandteile im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens K 20/24 des Amtsgerichtes Altenburg zu ermitteln.

2.3. Informationen zur Verwendung des Gutachtens

Beim Lesen und bei der Verwendung des Gutachtens müssen der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen der Auftraggeber das Gutachten zugänglich macht, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes. Es handelt sich um die Prognose eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.

Welcher Preis tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielt wird, hängt von den Verhandlungen der beteiligten Parteien ab. Das Gutachten dient dafür als Verhandlungsgrundlage.

Der Verwender des Gutachtens ist verpflichtet, das gesamte Gutachten zu lesen und den gedanklichen Weg der Gutachterin nachzuvollziehen. Es reicht nicht aus, das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis zu nehmen ohne zu wissen, welche Gedanken und Argumente die Gutachterin gewählt hat, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Die Verwendung des Gutachtens ist nur zu dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.

Das Gutachten, insbesondere die Baubeschreibung und die Feststellung der Baumängel und Bauschäden, erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.

Es wurden zum Ortstermin nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die am allgemeinen Markt Einfluss auf den Verkehrswert haben. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Angaben aus Architektenzeichnungen und die Angaben der Teilnehmer der Ortsbesichtigung gehen ebenfalls ins Gutachten ein. Zerstörende Untersuchungen sowie Prüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen diesbezügliche Angaben auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen und Vermutungen. Vorhandenen Abdeckungen oder Verkleidungen wurden nicht entfernt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. In der Bauakte war kein Vermerk über einen eventuellen Hausschwammbefall enthalten.

Konkrete Aussagen über die o. g. Punkte sowie über die Statik können nur entsprechende Bausachverständige treffen. Dies ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Sachverständige geht davon aus, dass bis auf die beschriebenen Mängel und Schäden keine versteckten Mängel und Schäden vorhanden sind, die den Verkehrswert beeinflussen. Sollte ein entsprechender Sachverständiger andere Feststellungen treffen, ist dieses Gutachten zu überarbeiten.

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Die Gutachterin geht von normalen Baugrundverhältnissen aus.

Um festzustellen, ob Altlasten (schädliche Bodenveränderungen) vorhanden sind und wie hoch die Kosten für deren Beseitigung wären, ist das Gutachten eines Sachverständigen für Altlasten einzuholen. Dies ist nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Die Gutachterin geht davon aus, dass die vorhandenen Einfriedungen den Grundstücksgrenzen entsprechen.

Im Gutachten wird der unter Pkt. 1 –Unterlagen- genannte Grundbuchauszug verwendet. Es wurden keine weiteren Nachforschungen zu nicht eingetragenen Rechten und Belastungen unternommen. Sollten eventuell weitere Rechte und Belastungen existieren bzw. zwischenzeitlich ins Grundbuch eingetragen worden sein, ist dieses Gutachten zu überarbeiten.

Grundschulden und Hypotheken (Abt. III des Grundbuches) werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass diese bei Eigentümerwechsel gelöscht oder durch Reduzierung des Barpreises ausgeglichen werden bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauunterlagen und der Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Die Gutachterin geht von der Legalität der vorhandenen Bauten aus.

Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind Hilfsmittel zur überschlägigen Bestimmung, die durch die in der Wertermittlungspraxis üblichen Rundungen angepasst werden.

2.4. Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgt nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Zur Verkehrswertfestsetzung werden das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26) herangezogen. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert festgesetzt.

3. Beschreibung des zu bewertenden Objektes

3.1. Das zu bewertende Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine kleine 3-Raum-Eigentumswohnung im Erdgeschoss in einem ca. 1956 errichteten und in den 1990er Jahren teilsanierten 4-Familienhaus in Dobitschen. Zur Wohnung gehören eine Garage und ein zusätzlicher Abstellraum neben der Garage.

Die Wohnung wird vom Schuldner bewohnt. Nach übereinstimmenden Auskünften von Schuldner und Vertreter der Eigentümergemeinschaft befindet sich die Wohnung in eher schlechtem Zustand und ist seit vielen Jahren unverändert. Laut vorliegenden Fotos von 2022 ist die Wohnung bis auf Fenster und Heizung unsaniert bzw. im Zustand von 1956. Das Bad wurde vermutlich in den 1990er Jahren mit einfachen Mitteln modernisiert.

Das Gebäude ist freistehend.

Zur Wohnung gehört eine ältere Garage mit danebenliegendem Abstellraum.

3.2. Nutzungsmöglichkeiten

Die derzeitige Nutzung des Objektes ist die einer Eigentumswohnung. Diese Nutzung wird nachhaltig bis zum Ende der Restnutzungsdauer unterstellt.

3.3. Ortsbesichtigung

Alle Beteiligten wurden zum Ortstermin eingeladen. Die Ortsbesichtigung fand am 06.03.2025 statt. Das zu bewertende Objekt war zum Ortstermin nicht zugänglich. Besichtigt werden konnten die allgemeinen Räume des Kellers, das Treppenhaus, der Dachboden sowie Teile des Grundstückes.

3.4. Lage- und Grundstücksmerkmale

Bundesland: Thüringen

Landkreis: Altenburger Land

Ort: Gemeinde Dobitschen

Einwohner: ca. 400

**Demografische
Entwicklung:**

Die Einwohnerzahl der Dobitschen sinkt seit einigen Jahren stetig. Dieser Trend wird wahrscheinlich auch weiterhin auf Grund der geringen Geburtenrate und der Überalterung der Gesellschaft anhalten.

Quelle: Stat. Landesamt Thüringen

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen*

Entfernungen:	B 7, B 180 A 4, AS Ronneburg Bushaltestelle Stadt Schmölln Stadt Altenburg Einkaufsmöglichkeiten	je ca. 11 km ca. 15 km ca. 100 m (gering frequentiert) ca. 12 km ca. 14 km ca. 8 km
Umgebung:	Das zu bewertende Objekt befindet sich in einer Splittersiedlung am Rand von Dobitschen. Die umliegende Bebauung besteht aus einer Mischung aus kleineren Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Objekten in offener Bauweise und mit dörflichem Charakter. Umliegend um die kleine Siedlung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.	
Wohnlage:	gut, dörflicher Charakter	
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung normale zulässige Belastungen	
Grundstücks- zuschnitt:	annähernd trapezförmiges Grundstück	
Topographie:	relativ eben	
Straßenfront- länge:	Bahnhofstraße: ca. 40m Siedlung am Bahnhof: ca. 70 m	
Straße:	ca. 5 m breit, provisorisch mit Splitt befestigt, schlechter Straßenzustand, keine Fußwege, Pkw-Abstellen möglich	
Grenz- bebauung:	nicht vorhanden	
Schädliche Boden- veränderungen:	Die Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine schädlichen Bodenveränderungen (z. B. Altlasten) erkennen bzw. feststellen. Im Altlastenkataster ist das zu bewertende Objekt nicht erfasst.	

3.5. Erschließung

Einfahrt:	mit Rasengitter/Splitt befestigt
Haus- anschlüsse:	Strom, Wasser, Gas, Telefon Abwasser: Kleinkläranlage

Das Grundstück ist nicht komplett umzäunt.

Ob die vorhandenen Einfriedungen mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmen, konnte augenscheinlich nicht ermittelt werden.

3.6. Abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es wird deshalb im Gutachten davon ausgegangen, dass keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen.

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Altenburg
Grundbuch von	Dobitschen
Blatt	240
Bestandsangaben	siehe Grundbuchauszug ¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 20/9, Gemarkung Dobitschen, Flur 6, Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 31, 2.790 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Parterre nebst Keller, Boden, Garage und Schuppen, mit Nr. 1 des Aufteilungsplanes bezeichnet. Sondernutzungsrecht besteht: an dem Fahrradraum Nr. 1/3;
Abt. I	siehe Grundbuchauszug
Abt. II	siehe Grundbuchauszug
Abt. III	siehe Grundbuchauszug

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung wurde geprüft. Es sind keine verkehrswertrelevanten Besonderheiten enthalten.

Besonderheit:

Es besteht/bestand eine schuldrechtliche Vereinbarung ohne Datum zwischen den Wohnungseigentümern über die Nutzung einzelner Flächen in den Gebäuden und auf dem Grundstück sowie über weitere Dinge.

Demzufolge darf der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung 1 beispielsweise die Fläche hinter seiner Garage inkl. des Schuppens nutzen. Der Schuppen ist baufällig und aus vermutlich asbesthaltigen Baustoffen errichtet.

Weitere Regelungen zu Instandhaltung, Kellernutzung, Verwalterbestellung etc. wurden getroffen.

Das Recht zur Aufhebung der Gemeinschaft wurde ausgeschlossen sowie ein gegenseitiges Vorkaufsrecht eingeräumt.

Warum die Regelungen getroffen wurden und zu welchem Zeitpunkt ist der Gutachterin nicht bekannt. Eigentlich werden derartige Vereinbarungen in der Teilungserklärung geregelt.

Ob diese schuldrechtlichen Regelungen Bestand haben, konnte die Gutachterin nicht ermitteln. Die eigentlich notwendige dingliche Sicherung erfolgte nicht, weshalb im Gutachten davon ausgegangen wird, dass ausschließlich die Regelungen der Teilungserklärung gelten.

4.2. Baurecht

Entwicklungsstufe	ortsüblich erschlossenes Bauland, im Innenbereich (§ 34 BauGB)
Bebauungsplan	nicht vorhanden
Flächennutzungsplan	nicht vorhanden
Sanierungsgebiet	nein
Bodenordnungsverfahren	nein
Baulastenverzeichnis	keine Eintragung
Denkmalschutz	besteht nicht

5. Gebäudebeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines ca. 1956 errichteten und in den 1990er Jahren teilweise modernisierten Mehrfamilienhauses in Dobitschen im Landkreis Altenburg.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 war zum Ortstermin nicht zugänglich. Die Baubeschreibung stützt sich auf die Erkenntnisse zum Ortstermin und die vorliegenden Fotos von 2022. Einblicke in die Fenster waren nicht möglich.

5.1. Baubeschreibung Hauptgebäude

Gebäudeart:	Wohnhaus
Anzahl der Geschosse:	UG, EG, OG, nicht ausgebautes DG
Vermietungsstand:	ETW 1: vom Schuldner eigengenutzt
Baujahr:	ca. 1956
Modernisierung:	1990er Jahre: teilweise modernisiert
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	rau verputzt
Sockel:	Kunststoffputz
Hauseingangstür:	Holz
Dachform:	Walmdach
Dachbelag:	Dachziegel
Keller:	Vollkeller vorhanden
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlträger- Hohlblechen, wärmeisoliert
Kellertreppen:	Stahlbeton

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen*

Fußböden:	Beton
Kellerfenster:	Kunststofffenster
Kellertüren:	Brettertüren
ETW 1 im Erdgeschoss:	
Heizung:	gemeinsame Ölheizung (Baujahr 1995) von Eigentumswohnung 1 und 3, Öllager im Keller, Plattenheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Fußböden:	Beton, Beläge nicht bekannt vermutlich alte PVC-Beläge, Bad gefliest
Sanitärinstallation:	
Bad:	mit Fenster lt. Fotos mit Einbaubadewanne, WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch
Ausstattung:	einfach
Innenansichten:	Putz
Bad:	Fliesen, oberhalb vermutlich einfache Paneelen
Küche:	Teilflächen gefliest
Deckenflächen:	Putz, teilweise Styroporplatten
Fenster:	Kunststoff, Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff, teilweise elektrisch betrieben
Innentüren:	originale Holztüren
Elektroinstallation:	alt und einfach, nach den vorliegenden Fotos unvollständig
Modernisierungsumfang:	1990er Jahre: Bad, Fenster, Heizung
Grundrissgestaltung:	individuell, zweckmäßig für das Baujahr typisch
Belichtung/Besonnung:	gut
Allgemein	
Geschossdecken:	Stahlträger-Hohldielen
Geschosstreppe:	Stahlbeton
Dachraum:	nicht ausgebaut, Nutzung als Abstellfläche (Bodenkammern), und Fläche zum Wäschetrocknen
Dachkonstruktion:	Holzdach, Dachflächen ungedämmt
energetische Eigenschaften:	Energiebedarfsausweis, gültig bis 18.05.2025: Endenergiebedarf: 380,2 kWh/(m ² *a) Primärenergiebedarf: 366,8 kWh/(m ² *a) Energieeffizienzklasse H: schlechter Wert Nach Ansicht der Gutachterin wurde das Gebäude in den 1990er Jahren nur in geringem Ausmaß energetisch modernisiert und entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

5.2. Weiteres Sondereigentum und Sondernutzungsrecht

Zur zu bewertenden Wohnung gehört das Sondereigentum an einem Schuppen und an einer alten Garage. Die Räume befinden sich im Nebengebäude hinter dem Wohnhaus.

Weiterhin besteht ein Sondernutzungsrecht am Fahrradraum 1/3 im Keller des Wohnhauses.

5.3. Weitere vorgefundene Gegenstände

Weitere Gegenstände wie Zubehör oder Fremdeigentum konnten von der Sachverständigen zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

5.5. Baumängel- und Bauschäden

Um die Baumängel und Bauschäden genau festzustellen, ist das Gutachten eines Sachverständigen für Baumängel erforderlich.

Vor Ort waren von der Sachverständigen folgende Baumängel und Bauschäden erkennbar:

- einige Risse am Wohnhaus erkennbar
- Keller leicht feucht

Eigentumswohnung 1:

lt. Fotos: Schönheitsreparaturen erforderlich (Malerarbeiten,
 Bodenlegerarbeiten, etc.)
 vermutlich kleinere Putzschäden vorhanden
 Elektrik wahrscheinlich meist noch alt, mit der Erneuerung wurde
 begonnen
 Garage mit Putzschäden innen

Augenscheinlich war kein Hausschwammbefall erkennbar.

Das Grundstück war in Teilbereichen ungepflegt und verwildert, weitere alte Nebengebäude mit teilweise vermutlich asbesthaltigen Baustoffen waren vorhanden.

Weitere Baumängel, insbesondere im Inneren der zu bewertenden Eigentumswohnung 1 inkl. Garage 1 und Schuppen 1, konnten wegen der Unzugänglichkeit des Sondereigentums 1 zum Ortstermin durch die Sachverständige nicht festgestellt werden.

6. Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

6.1. Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Berücksichtigt werden nur ertragsfähige Räume. Nicht berücksichtigt werden Hausflure, Treppen, Keller, Bodenräume, Räume in Nebengebäuden u.s.w..

Die Berechnung wird nach Prüfung aus den Architektenplänen übernommen.

Eigentumswohnung 1 im EG links: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur: 66,40 m²

Wohnfläche ETW 1: 66,40 m²

6.2. Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden

Der Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Die Ermittlung der Höhe des Abschlages wird in diesem Gutachten nur als grobe Schätzung auf Grundlage der Ortsbesichtigung durchgeführt. Es handelt sich nicht um eine Baukostenkalkulation, die Ermittlung ist nicht für Planungszwecke geeignet.

Es gehen nur die Schäden in die Berechnung ein, die die Sachverständige beim Ortstermin augenscheinlich erkannt hat. Es werden hauptsächlich die Bauteile und Eigenschaften beachtet, die üblicherweise Einfluss auf den Verkehrswert haben. Zu berücksichtigen sind nur die Mängel und Schäden, die in Bezug auf das Gebäudealter über das übliche Maß hinausgehen.

Es wird ein Abschlag für unterlassene Instandhaltungen und Reparaturen angenommen. Hierfür berücksichtigt die Sachverständige einen Abschlag in Höhe von pauschal 20.000 €.

Darin enthalten ist insbesondere die Erneuerung der Elektrik. Weiterhin enthalten sind Sicherheitsbeträge, da die Wohnung und die sonstigen Räume des Sondereigentums zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden konnten sowie ein pauschaler Betrag aufgrund der besonderen Situation mit der Heizung (eigene Ölheizung für 2 Eigentumswohnungen).

Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden gerundet = 20.000 €

6.3. Restnutzungsdauer

Bei der zu ermittelnden Restnutzungsdauer handelt es sich um die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes.

Nach ImmoWertV, Anlage 1 wird dem zu bewertendem Wohnhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugeordnet

Nach ImmoWertV, Anlage 2 wird dem Gebäude ein Modernisierungsgrad von „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zugeordnet. Demzufolge ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer kann erfolgen, wenn laufend Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Restnutzungsdauer 20 Jahre (80)

6.4. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz nach §§ 21 und 33 ImmoWertV ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Immobilien marktüblich verzinst wird.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss Zinssätze für Eigentumswohnungen im Landkreis Altenburg abgeleitet, welche zwischen 0,8 % und 6,9 % liegen, im Mittel bei 3,5 %.

In der allgemeinen Wertermittlungsliteratur wird von 2,5 % - 5,0 % ausgegangen.

Die Sachverständige übernimmt den Wert von 4,0 % als objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins, da die Immobilie mit einem durchschnittlichen Risiko behaftet ist.

Liegenschaftszins	4,0 %
--------------------------	--------------

7. Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt (§§ 24-26 ImmoWertV und Vergleichswertrichtlinie).

Wenn nicht ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, greift die Sachverständige auf die Bodenrichtwerte (§§ 13-17 ImmoWertV) zurück.

Da die Gutachterin den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert für hinreichend genau einschätzt, wird dieser im Gutachten verwendet.

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen*

Die Gutachterausschüsse erfassen die Verkäufe der Grundstücke eines Richtwertgebietes über einen festgelegten Zeitraum und geben daraus resultierend einen Bodenrichtwert heraus. Auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder auf andere nachvollziehbare Weise dürfen Bodenrichtwerte ermittelt werden. Dieser Bodenrichtwert spiegelt ein repräsentatives Grundstück, das Richtwertgrundstück, mit bestimmten Eigenschaften wider. Dieser Bodenrichtwert ist auf das zu bewertende Grundstück anzupassen.

Angaben des Gutachterausschusses

Ortslage Dobitschen
baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Wohnbaufläche, offene Bauweise, 2-geschossig,
800 m² Grundstücksgröße
Stichtag 01.01.2024 11 €/m²

Dieses Richtwertgrundstück ist mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, baulicher Nutzbarkeit, Maß der baulichen Nutzung, Lage, Topografie und dgl. zu vergleichen.

Informationen aus dem Grundstücksmarktbericht:

Gartenland mittlerer Kaufpreis: 3,41 €/m²

Lage des Grundstückes

Die Lage des Grundstückes wird als typisch für das Richtwertgebiet eingeschätzt.

Grundstücksgröße

Das Grundstück ist mit 2.790 m² deutlich größer als das Richtwertgrundstück. Für die Bewertung wird das Grundstück deshalb wie folgt geteilt:

800 m ²	baureifes Land
1.990 m ²	Gartenland

Bodenwert

Als objektspezifisch angepasster Bodenwert wird für den Baulandanteil der Wert des Richtwertgrundstückes von 11 €/m² als gerechtfertigt angenommen.

Für die verbleibende Fläche wird der Wert von 3 €/m² angenommen.

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

$$11 \text{ €/m}^2 * 800 \text{ m}^2 + 3 \text{ €/m}^2 * 1.990 \text{ m}^2 = 14.770 \text{ €}$$

Ermittlung des Bodenwertanteils für die ETW 1

$$14.770 \text{ €} * 1 / 4 = 3.692 \text{ €}$$

Bodenwertanteil ETW 1 gerundet 3.700 €

8. Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren nach §§ 27-34 ImmoWertV ermittelt man den Wert des zu bewertenden Objektes, der sich aus den marktüblich erzielbaren Erträgen ergibt.

Marktüblich zu erzielende Mieten

Es sind die Mieten anzusetzen, die marktüblich erzielbar sind unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung (Rohertrag, § 31 ImmoWertV).

Die marktüblich zu erzielende Miete wird unter Beachtung von Mietspiegeln, eigener Marktbeobachtungen sowie von Auskünften ortsansässiger Makler, Gutachterausschüssen und Gemeinden ermittelt.

Folgende Mieten können z. Zt. in dörflichen Lagen des Landkreises Altenburg erzielt werden:

Wohnungen in sanierten Altbauten: 4,50 €/m² - 6,00 €/m²

Kriterien für höhere Miete: ruhige Wohnlage
kleines Mehrfamilienhaus
großes Grundstück

Kriterien für niedrigere Miete: kein Balkon
Lage etwas abgelegen
einfache Ausstattung der Wohnung

Die Gutachterin übernimmt wegen der durchschnittlichen Ausstattung und der Lage des Objektes den Wert von 4,50 €/m². Für die Garage mit Abstellraum werden pauschal 30 €/Monat als Miete angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Vom Rohertrag werden die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV und Anlage 3 ImmoWertV) abgezogen.

Zu beachten sind nur die auf die Mieter nicht umlagefähigen Kosten:

Verwaltungskosten
Instandhaltungskosten
Mietausfallwagnis

Es werden die Werte nach Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kaufrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über die Immobilie
Eigentumswohnung Nr. 1, Bahnhofstraße 31, 04626 Dobitschen*

Wohnung:

Wohnfläche in m ²	66,4	
Miethöhe in €/m ²	4,5	
Verwaltungskosten pro WE in €/Jahr	429	
Anzahl der Wohnungen	1	
Instandhaltungskosten in €/m ²	14	
Mietausfallwagnis in % des Jahresrohertrages	2%	
Verwaltungskosten in €/Jahr		429
Instandhaltungskosten in €/Jahr		930
Mietausfallwagnis 2 % der Mieteinnahmen/Jahr		72
Summe Bewirtschaftungskosten in €		1.431

Garage und Schuppen:

Miethöhe in €/Monat	30	
Verwaltungskosten in €/Jahr	50	
Anzahl der Stellplätze	1	
Instandhaltungskosten in €/Stellplatz und Jahr	110	
Mietausfallwagnis in % des Jahresrohertrages	2%	
Verwaltungskosten in €/Jahr		50
Instandhaltungskosten in €/Jahr		88
Mietausfallwagnis 2 % der Mieteinnahmen/Jahr		7
Summe Bewirtschaftungskosten Garage in €		145

Bodenwertverzinsung

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodens zu mindern. Der Bebauung wird eine Fläche von 800 m² zugeordnet.

Barwertfaktor

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren (§ 34 ImmoWertV).

Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung von Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer ermittelt. Er drückt die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen über die Restnutzungsdauer aus.

Marktanpassung

Die Gutachterin schätzt ein, dass durch den Ansatz des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und der marktüblichen Mieten die aktuelle Marktlage ausreichend berücksichtigt wurde und setzt daher einen Marktanpassungsfaktor von 1,0 an.

8.1. Zusammenfassung der Ausgangsdaten für das Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil	3.700 €
Wohnfläche	66,40 m ²
Restnutzungsdauer	20 Jahre (80)
Liegenschaftszins	4,0 %
Bewirtschaftungskosten	1.576 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden 20.000 €

8.2. Berechnung des Ertragswertes

Die Gutachterin verwendet die Variante „Allgemeines Ertragswertverfahren“ nach § 28 ImmowertV.

Pos. 01	Mietpreis in €/m ²	4,5	
Pos. 02	Wohnfläche in m ²	66,4	
Pos. 03	Mietpreis Garage und Schuppen in €/Monat	30	
Pos. 04	Rohertrag pro Jahr in €		3.946
Pos. 05	Bewirtschaftungskosten in €		1.576
Pos. 06	jährlicher Reinertrag in €		2.370
Pos. 07	Liegenschaftszins	4,0%	
Pos. 08	Bodenwertanteil in €	2.200	
Pos. 09	Bodenertrag in €		88
Pos. 10	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in €		2.282
Pos. 11	Restnutzungsdauer in Jahren	20	
Pos. 12	Barwertfaktor	13,59	
Pos. 13	Gebäudeertragswert in €		31.012
Pos. 14	Bodenwertanteil in €	3.700	
Pos. 15	vorläufiger Ertragswert WE in €		34.712
Pos. 16	Marktanpassung	1	
Pos. 17	vorläufiger marktanangepasster Ertragswert in €		34.712
Pos. 18	Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden in €	20.000	
Pos. 19	Ertragswert in €		14.712
Pos. 20	Ertragswert gerundet in €		14.700

9. Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert wird nach § 24-26 ImmoWertV ermittelt.

Da nicht ausreichend vergleichbare Kauffälle zur Verfügung standen, wird auf die Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes Thüringen 2024 zurückgegriffen.

Demnach wurden Eigentumswohnungen im Landkreis Altenburg inkl. der Stadt Altenburg im Weiterverkauf, Baujahr 1950-1990 wie folgt verkauft:

2023: i. M. 547 €/m² Wohnfläche, Spanne 146 €/m² - 1.226 €/m²
mittlere Wohnfläche 63 m², 33 ausgewertete Kauffälle

Als Ausgangswert wird der Mittelwert in Höhe von 550 €/m² angesetzt. Für die Lage in Dobitschen wird ein Abschlag in Höhe von 10 % angesetzt.

Für die Garage mit Schuppen werden pauschal 2.000 € angesetzt, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden berücksichtigt.

$$550 * 0,9 = 495 \text{ €/m}^2$$

495 €	66,40 m ²	32.868 €
Zuschlag Garage mit Schuppen		2.000 €
Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden in €		20.000 €
Vergleichswert		14.868 €
Vergleichswert gerundet		14.900 €

Da der Vergleichswert auf nicht ausreichend sicherem Datenmaterial beruht, wird dieser nur zu Plausibilitätszwecken verwendet und nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.

10. Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Bei dem zu bewertendem Objekt handelt es sich um die Eigentumswohnung 1 in einem 4-Familienwohnhaus in Dobitschen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet, der Vergleichswert unterstützt die Preisregion.

Nach Einschätzung der Sachverständigen ist das Objekt heute eher mittelmäßig verkäuflich. Als Nachfrager kommen vermutlich eher zukünftige Eigennutzer in Frage. Aber auch für Kapitalanleger könnte das Objekt interessant sein. Zu beachten ist, dass Investitionen erforderlich sind, um die Wohnung dauerhaft nutzen zu können.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände und unter Beachtung der Marktlage habe ich den unbelasteten Verkehrswert der ETW 1 zum 06.03.2025 ermittelt mit

15.000 €

fünfzehntausend Euro

Die Sachverständige erklärt durch Ihre Unterschrift, das Gutachten vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass kein persönliches Interesse am Verkehrswert besteht.

Das Gutachten wurde in 6 Exemplaren (5 für den Auftraggeber, 1 für die Sachverständige) erstellt.

Zwickau, 21.03.2025

Katalin Gläser

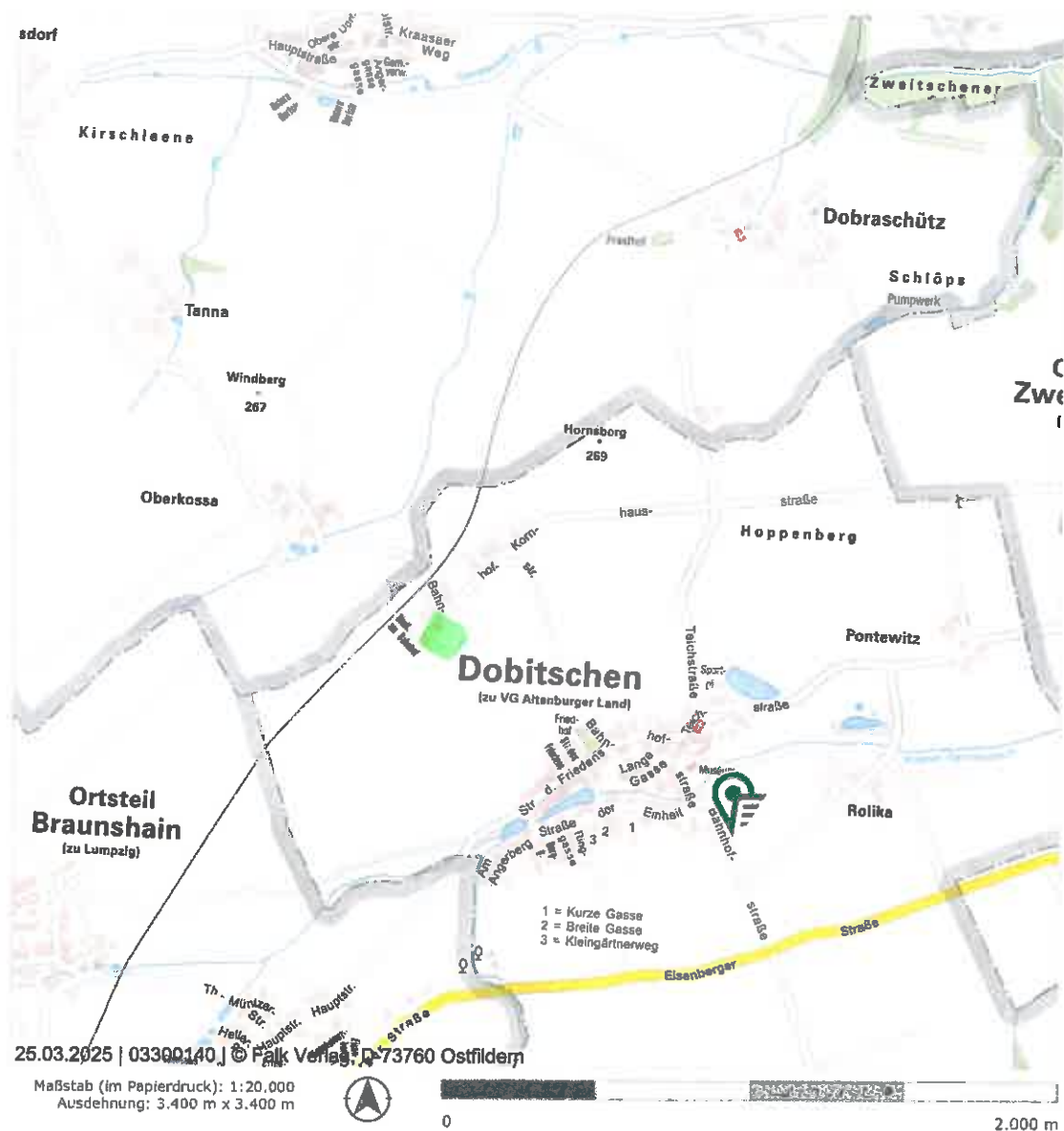


Anlage 1

Stadtplan, Flurkarte

Regionalkarte MairDumont

04626 Dobitschen, Bahnhofstr.



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

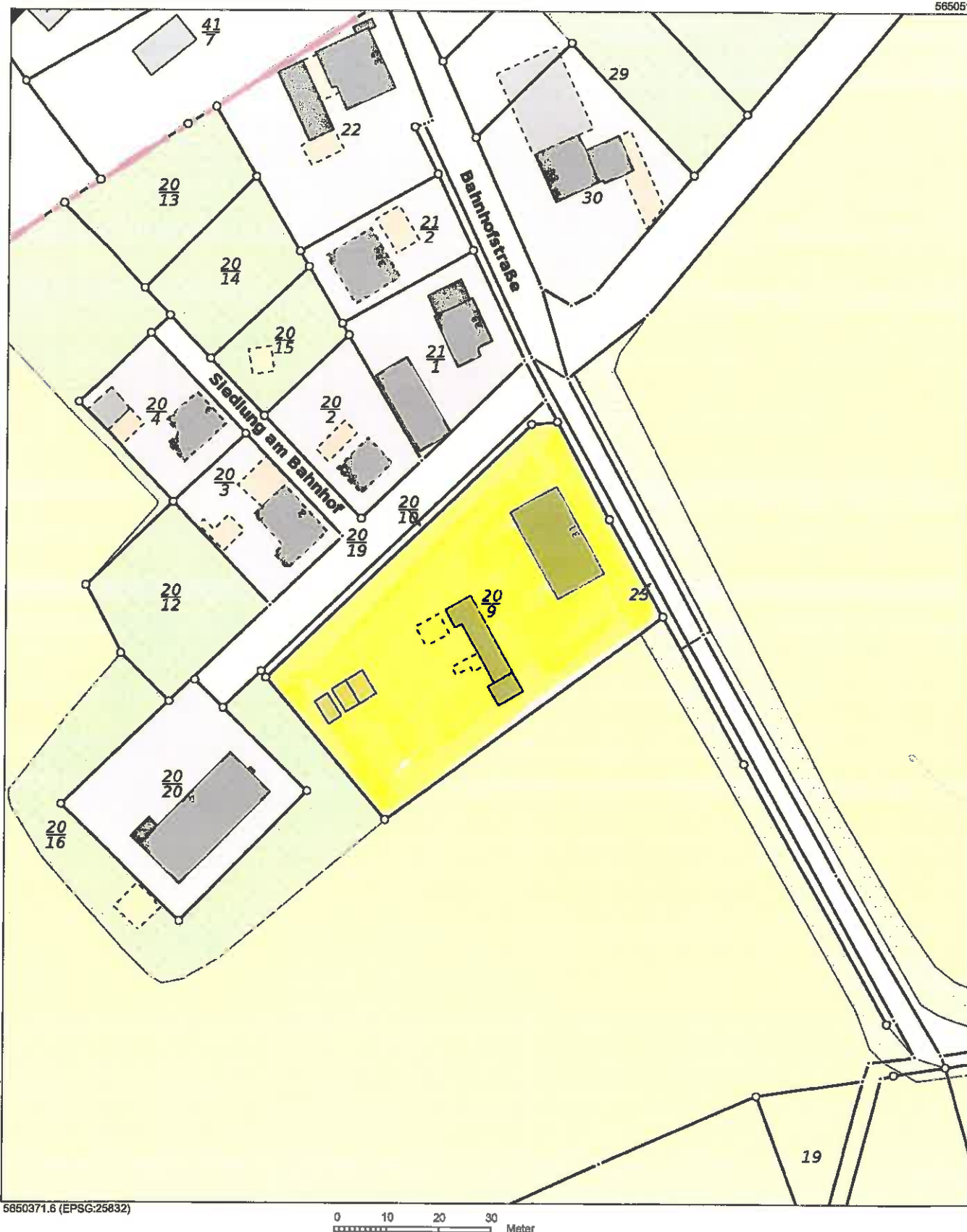
Erstellt am 31.01.2025

Flurstück: 20 / 9
Flur: 6
Gemarkung: Dobitschen

Gemeinde: Dobitschen
Kreis: Altenburger Land

5650513.6

729613.2



Anlage 2

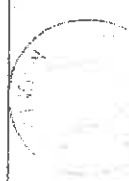
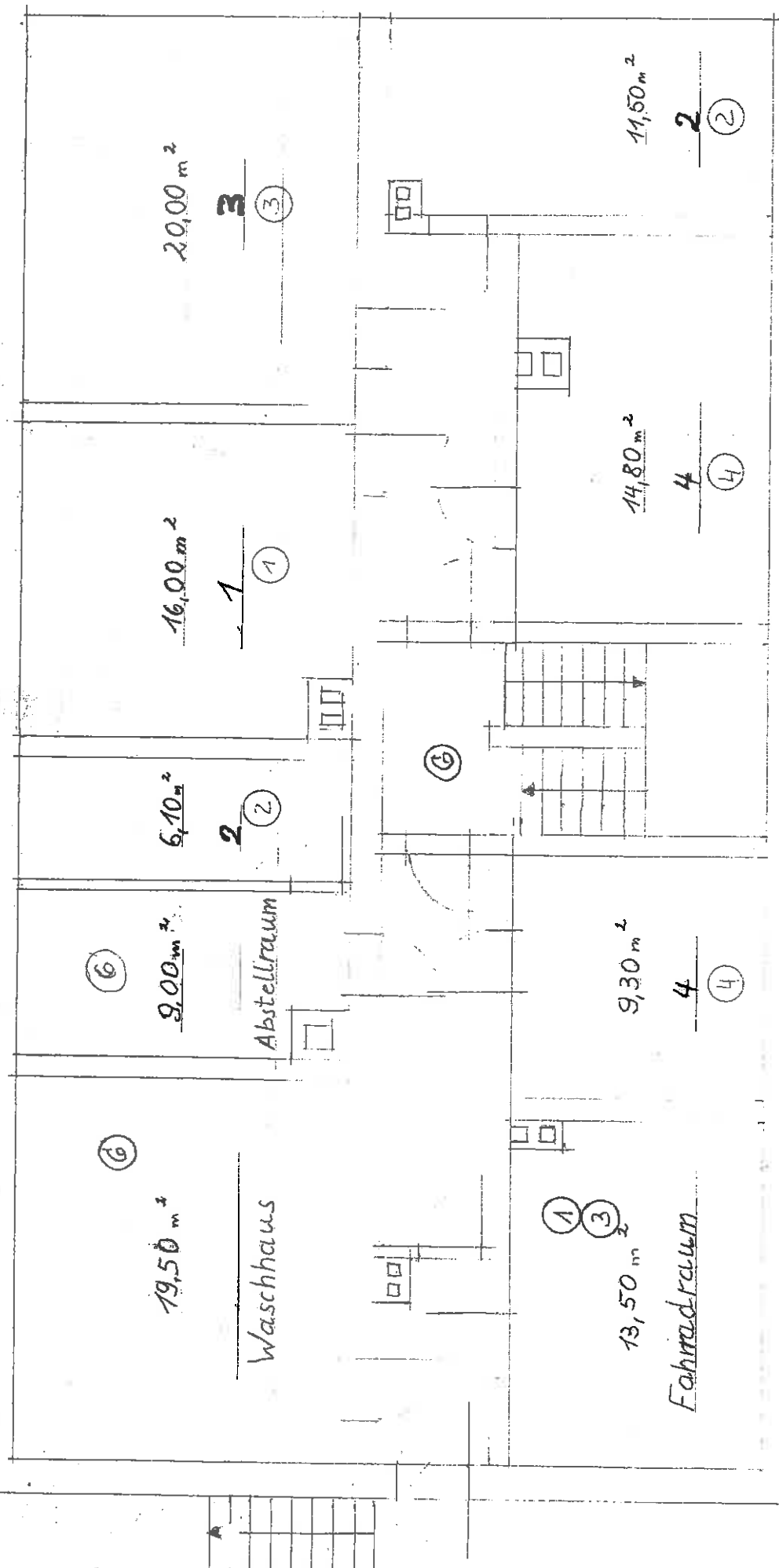
Zeichnungen

Bahnhofstrasse 31 Kellergeschoss

M 1:50

18,80 m

10,00 m

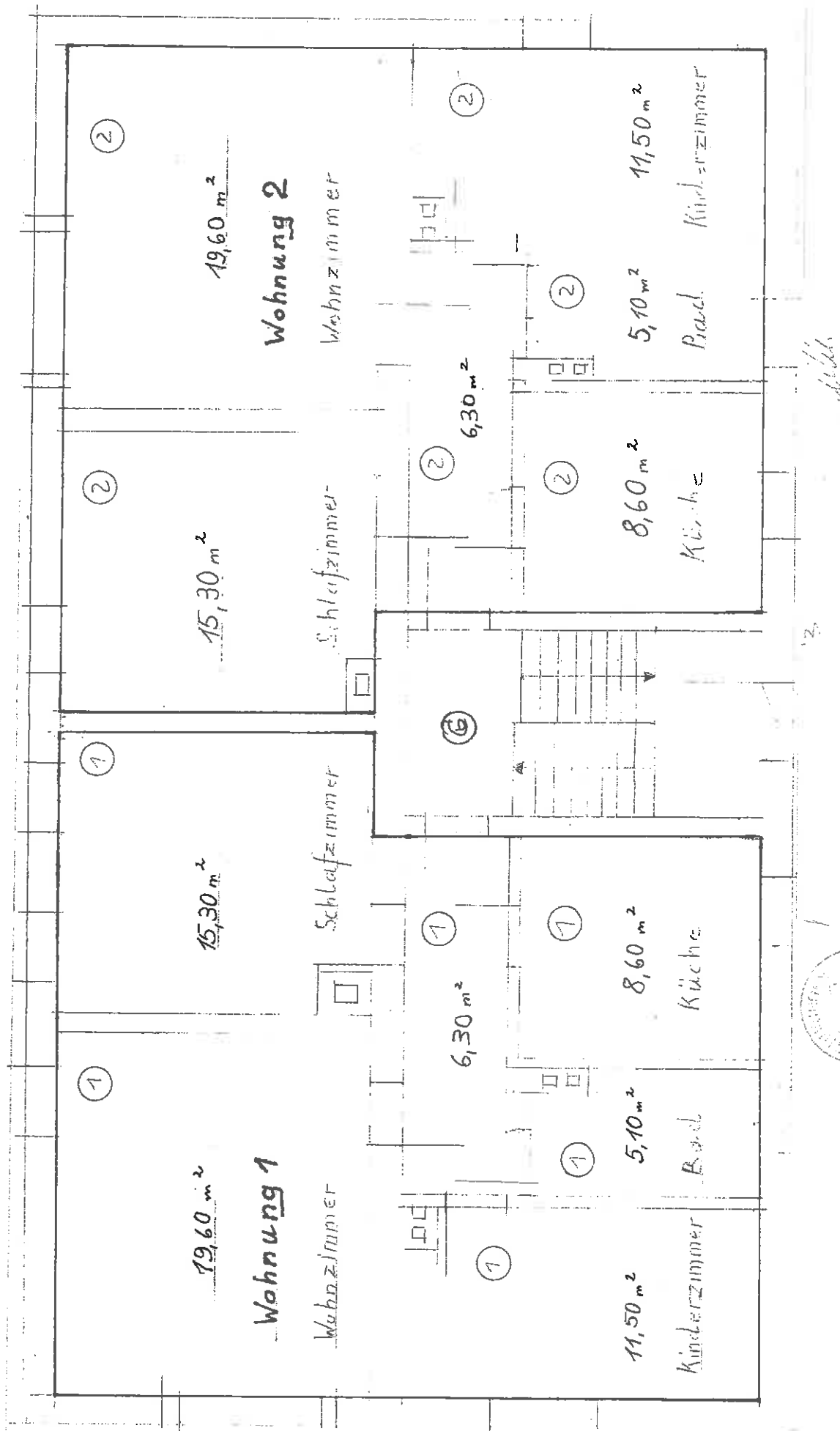


9.3

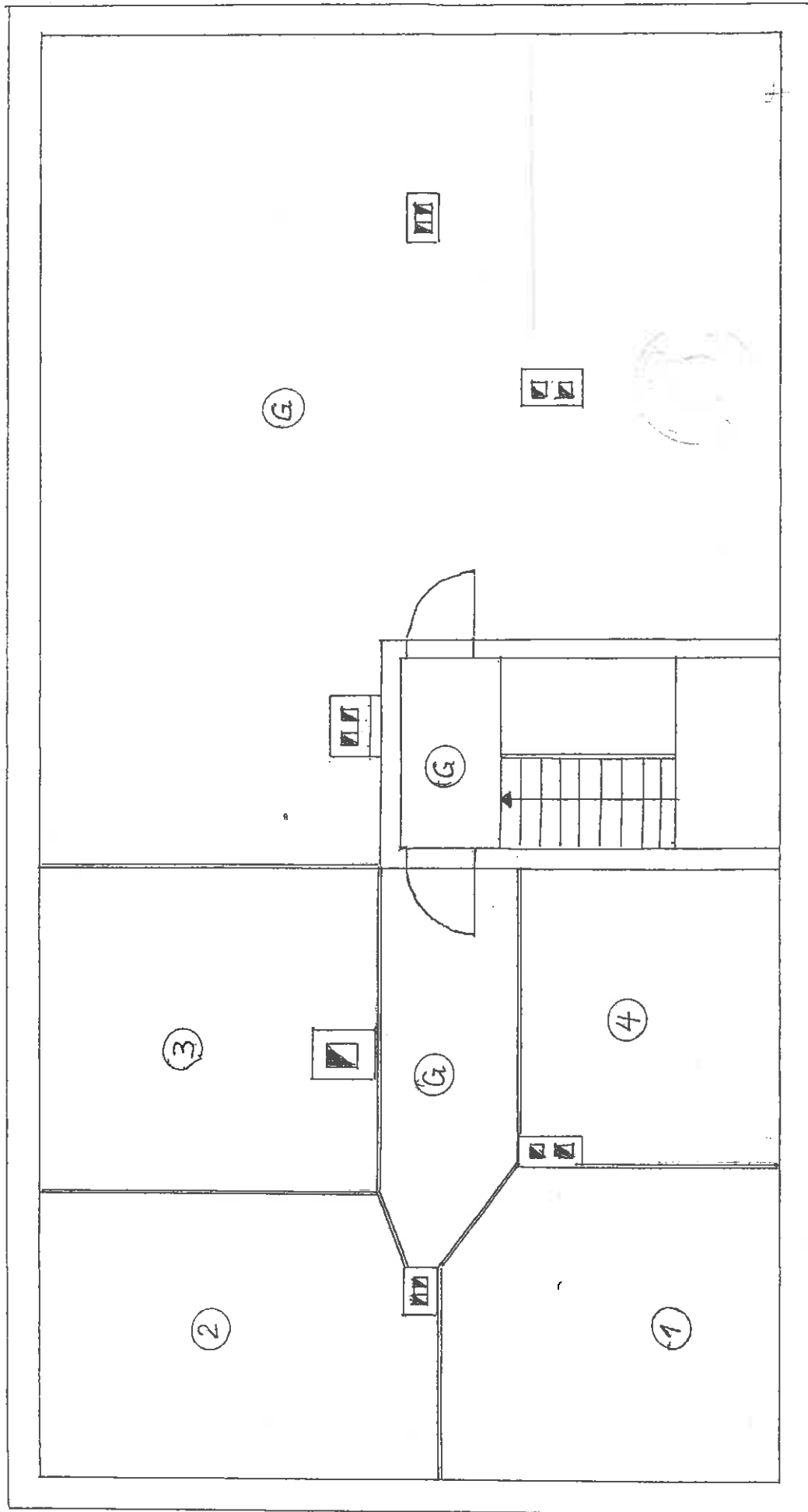
10.06

Bahnhofstrasse 31 Parterre

M 1:50



Bahnhofstrasse 31 Dachgeschoss
M 1:50





Anlage 3

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



LANDRATSAMT ALTENBURGER LAND

FACHDIENST BAUORDNUNG UND DENKMALSCHUTZ

Landratsamt Altenburger Land · Postfach 11 65 · 04581 Altenburg

An das
Sachverständigenbüro Katalin Gläser
Helmholtzstraße 22
08056 Zwickau

Aktenzeichen: 2025-00077-34
Bearbeiter/in: Herr Diehl
e-mail-Adresse: bauordnung@altenburgerland.de
Telefon: 03447 586-403
Telefax: 03447 586-425
Gebäude: Amtsplatz 8, 04626 Schmölln
Zimmer: 003

Öffnungszeiten:
Di. 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr
Do. 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr
Mo., Mi. und Fr. geschlossen

31.01.2025

Vorhaben: Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Altenburger Land
Antragsteller: Sachverständigenbüro Katalin Gläser, Helmholtzstraße 22,
08056 Zwickau
Belastetes Grundstück: Dobitschen Bahnhofstraße 31
Gemarkung: Dobitschen (Dobitschen), Flur 6, Flurstück 20/9

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Altenburger Land sind zu o.g. Flurstücken
keine Eintragungen vorhanden.

Die Kostenfestsetzung erfolgt durch gesonderten Bescheid.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Diehl

Anlage 4

Auskunft aus dem Altlastenkataster



LANDRATSAMT ALTENBURGER LAND

FACHDIENST NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Landratsamt Altenburger Land · Postfach 11 65 · 04581 Altenburg

An das
Sachverständigenbüro Katalin Gläser
Helmholtzstraße 22
08056 Zwickau

Aktenzeichen: 2025-09007-VW
Bearbeiter/in: Frau Werner
e-mail-Adresse: verena.werner@altenburgerland.de
Telefon: 03447 - 586 458
Telefax: 03447 - 586 495
Gebäude: Amtsplatz 8, 04626 Schmölln
Zimmer: 106

Öffnungszeiten:
Di. 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr
Do. 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr
Mo., Mi. und Fr. geschlossen

03.02.2025

Vorhaben: Bahnhofstraße, Dobitschen
Grundstück: Dobitschen Bahnhofstraße 31

Gemarkung: Dobitschen (Dobitschen), Flur 6, Flurstück 20/9

Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) Aktenzeichen Amtsgericht Altenburg: K 20/24

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Gläser,

mit Schreiben vom 30.01.2025 stellten Sie einen Antrag auf Auskunft aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) für das folgende Flurstück:

- Gemarkung Dobitschen, Flur 6, Flurstück 20/9.

Nach Prüfung des Antrags kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Auskunft

1. Das Flurstück ist im THALIS nicht als Altlastverdachtsfläche erfasst. Bitte beachten Sie auch die nachfolgenden Hinweise.
2. Das Verfahren ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens trägt Sachverständigenbüro Katalin Gläser, Helmholtzstraße 22, 08056 Zwickau. Zu den Verwaltungskosten (Gebühren und Auslagen) wird ein Kostenfestsetzungsbescheid versendet.

Hinweise

1. Die Umweltinformationen, die für Sie zusammengestellt wurden, entsprechen dem gegenwärtigen Bearbeitungsstand des Thüringer Altlasteninformationssystems (THALIS) und dem aktuellen Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde.