

Roland Heinke

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

G U T A C H T E N

zum Grundstück:

Offenburger Alle 31 / Gemarkung Kauerndorf

Aktenzeichen: K 24/24

Register Nummer: 2025 005 15

**Mittelstraße 4
0 4 6 0 0 A l t e n b u r g**

**Tel. 03447 / 836266
Fax. 03447 / 836267**

INHALTSÜBERSICHT

Beschreibung	Seite
0. Übersicht Eckdaten	3
1. Grundlagen der Wertermittlung	4
2. Allgemeine Angaben	6
2.1. Auftrag	6
2.2. Protokoll der Ortsbesichtigung	6
2.3. Arbeitsunterlagen	7
3. Aussagen zum Grundstück	8
3.1. Grundstücksbeschreibung	8
3.2. Gebäudebeschreibung	10
3.3. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
3.4. Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten	12
4. Wertermittlung	13
4.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2. Bodenbewertung	14
4.3. Ertragswertermittlung	16
5. Verkehrswert	19
7. Anlagen	
Anlage 1	Grundbuchauszug (Bestandsblatt)
Anlage 2	Katasterauszug
Anlage 3	Bodenrichtwertinformation
Anlage 4	Berechnungen
Anlage 5	Kartenauszug
Anlage 6	Fotos

Anmerkung: Das Gutachten besteht aus 20 Seiten und 6 Anlagen.
Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden.

0. Übersicht zu den wichtigsten Eckwerten und Daten aus der Grundstücksbewertung

I. Verkehrswert

174.000 €

II. Größenangaben zum Grundstück

Grundstücksgröße: gesamt 890 m²

Nutzflächen

Wohnfläche rd. 343 m²

III. Nutzungsverhältnisse

nicht bekannt, wahrscheinlich Eigennutzung

IV. Angaben zum Gutachten

Bewertungsstichtag: 14.01.2025

Tag der Ausfertigung: 30.01.2025

Anzahl der Ausfertigungen: 7

(eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachter)

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1. Gesetze und Verordnungen

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.Juli 2021
ImmoWertVA	Vorschlag zur Anwendung der ImmoWertV
WertR 2006	nur soweit noch gültig
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II BV	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
GEG	Gebäudeenergiegesetz

1.2. Vorbemerkungen

Gegenstand einer Verkehrswertermittlung ist es, den zu einem bestimmten Stichtag am Immobilienmarkt am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreis für die zu bewertende Immobilie darzustellen, unter der Voraussetzung, dass die Transaktion als gewöhnlicher Geschäftsverkehr abläuft.

Es sind demzufolge mit der Ermittlung des Verkehrswertes die typischen Verkehrsauffassungen der am Immobilienmarkt teilnehmenden Individuen und Institutionen abzubilden, welche für die Bildung von Kaufpreisen signifikant sind.

Nach der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung sind für die Ermittlung eines Verkehrswertes grundsätzlich drei normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen.

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Darüber hinaus können auch andere Verfahren zur Anwendung gebracht werden.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren geeignet, bei sachgemäßer Anwendung, einen marktkonformen Verkehrswert abzuleiten.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter dem Punkt 4.1. des Gutachtens betrachtet.

Roland Heinke

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

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung des Anwesens, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und trägt empfehlenden Charakter.

Diese Wertermittlung ist kein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Gebäude und Gebäudeteile beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand, soweit der Zugang möglich war. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht.

Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Wird ein derartiger Sachverständiger mit der Schadens- und Kostenermittlung beauftragt und weichen die innerhalb des vorliegenden Gutachtens pauschal gebildeten Rückstellungen von denen ab, kann das Verkehrswertgutachten aktualisiert werden.

Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden jedoch berücksichtigt. Die erforderlichen diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei Anwendung der Bauwerksteletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt. Dabei werden im Rahmen der Wertermittlung die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich wären.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und deren Übereinstimmung mit den Baumaßnahmen wurden nicht überprüft. Bei der Begutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der Bauordnung, vorausgesetzt.

Für die Begutachtung eines Objekts ist im Allgemeinen die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Objektbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen ausreichend. Unberücksichtigt bleiben müssen unsichtbare Mängel, auf die nur der Eigentümer aufmerksam machen kann.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Altenburg
Burgstraße 11
04600 Altenburg
vertreten durch Rechtspflegerin Frau Kuppe

Auftragsinhalt: Ermittlung des Verkehrswertes

Veranlassung: Begutachtung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Objektart: Mietwohnhaus

Tag des Auftrages: 20.11.2024

2.2. Protokoll der Ortsbesichtigung

Ort: Offenburger Allee 31
04600 Altenburg

Datum: 14.01.2025

Uhrzeit: 10.00 Uhr

Teilnehmer: Herr Heinke Sachverständiger

Durchführung: Der Eigentümer ist zum Vororttermin nicht erschienen.
Während des Ortstermins wurden durch den Gutachter das
Gebäude sowie das Grundstück visuell in Augenschein
genommen.
Weiterhin wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung der
bestehende bauliche Zustand durch Fotos dokumentiert.
Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

Roland Heinke

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

2.3. Arbeitsunterlagen

Für die Verkehrswertermittlung des oben bezeichneten Grundstückes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen:

- Grundbuchauszug
 - Katasterauszug
 - Auskunft zum Baulastenverzeichnis, zum Altlastenkataster und zum Denkmalschutz
 - Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses
 - erforderliche Daten der Wertermittlung vom zuständigen und anderen Gutachterausschüssen
 - Auskünfte zum öffentlichen Baurecht
 - Recherchen am Grundstücksmarkt

Grundbuchangaben

Grundbuch: Altenburg Blatt: 2415 Auszug: 28.11.2024

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke:

Nr.:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m ²)
3	Kauerndorf	103	329/15	890

Grundbuch Abt. I Eigentümer:

3 Kitzmann, Uwe
geb. 31.07.1964

Grundbuch Abt. II Lasten und Beschränkungen:

4 3 Zwangsversteigerungsvermerk

3. Aussagen zum Grundstück

3.1. Grundstücksbeschreibung

Ortslage:

Die Grundstücke liegen in Altenburg, Offenburger Alle 31, der Gemarkung Kauerndorf.

Altenburg ist Kreisstadt des Landkreises Altenburger Land im Freistaat Thüringen.

Die Stadt Altenburg hat ca. 30.500 Einwohner.

Die Verkehrslage des Grundstückes ist gut. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Stadtverkehrs liegt in unmittelbarer Nähe zum Grundstück. Der Bahnhof ist ca. 0,5 km entfernt.

Versorgungsbereiche für Anwohner sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Die Wohnlage wird mit gut eingeschätzt.

Erschließung:

Die anliegende Straße, mit Offenburger Allee bezeichnet, ist ausgebaut mit bitumenbeschichteten Fahrbahnen und angelegten Gehwegen. Die Straße ist eine innerstädtische Anliegerstraße mit Durchfahrtsverkehr. Die Frequentierung der Straße wird als normal eingeschätzt. Das Parken in der Straße ist teilweise möglich. Der Zugang zum Grundstück erfolgt im Bereich der Leonhard-Frank-Straße.

Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas liegen an. Abwässer werden nach äußerem Anschein direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Von der Straße existiert keine Zufahrt zum Grundstück.

Baugrund:

Der Baugrund erscheint als normal tragfähiger gewachsener Boden. Es werden im Gutachten normale Gründungsverhältnisse unterstellt.

Grundwasserschäden sind an der Oberfläche nicht zu beobachten.

Das Grundstück liegt gegenüber der Offenburger Allee leicht erhöht.

Das Grundstück kann als eben betrachtet werden.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschoßigen Wohngebäude bebaut.

Zusätzlich steht auf dem Grundstück ein Garagenkomplex, an den ein überdachter Freisitz angebaut wurde.

Das Grundstück kann durch Kraftfahrzeuge befahren werden.

Das Areal ist unregelmäßig zugeschnitten.

Das Grundstück ist vermessen, abgemarkt und teilweise eingefriedet.

Umfeld:

Im näheren Umfeld des Grundstückes befinden sich mehrgeschossige Gebäude. Ca. 400 m vom Grundstück entfernt befindet sich die Altenburger Brauerei.

Besonderheiten:

keine

Gesamteindruck:

Der Gesamteindruck des Grundstückes wird mit befriedigend eingeschätzt.

Demografischer Wandel:

Die Einwohnerzahl der Stadt Altenburg ist stetig abnehmend über die letzten Jahrzehnte. Eine Prognose zum demografischen Wandel gibt an, dass sich die Einwohnerzahl um die 28.000 stabilisieren wird.

Die Altenburger Spielkarten, das Armaturenwerk Altenburg der Schlachthof und das Klinikum Altenburg sind zzt. die größten Arbeitgeber der Umgebung.

3.2. Gebäudebeschreibung

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Allgemeines

Art des Objektes:	Mietwohnhaus im Villenstil, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Turmanbau
Baujahr:	unbekannt, um 1900 Komplettsanierung wurde wahrscheinlich durchgeführt
Grundriss:	Erdgeschoss: Wohnungen 1. Obergeschoss: Wohnungen Dachgeschoss: eine oder zwei Wohnungen Grundriss nicht bekannt
Keller:	teilunterkellert nach äußerem Anschein

Rohbau

Dachform:	Satteldach, gemauerte Mansarde mit Zwerchdach, wahrscheinlich Schiefereindeckung, Zierelemente, Dachentwässerung mit vorgehängter Rinne und Fallrohren
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Außenwände, Fassaden:	Massivmauerwerk, straßenseitig mit Zierelementen, geputzt und gestrichen Sockel: Sichtmauerwerk aus Natursteinen
Innenwände:	Massivmauer und Ständerwände
Decken:	Massivdecken und Holzbalkendecke
Schall- und Wärmeschutz:	keine Aussage möglich

Ausbau

Treppen:	keine Aussage möglich
Türen:	Futtertüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Fußböden:	keine Aussage möglich
Heizung:	wahrscheinlich Gaszentralheizung mit Warmwasser- aufbereitung
Wandverkleidungen:	keine Aussage möglich
Elektrik:	keine Aussage möglich
Sanitäreinrichtungen:	keine Aussage möglich
Balkone/Terrassen:	keine, zwei Wintergärten
Besonderheiten:	keine Aussage möglich
Gesamtausstattung:	keine Aussage möglich

baulicher Zustand

Bau- und Unterhaltungs- zustand:	keine Aussage möglich
Bauschäden/Baumängel:	vereinzelt Salzbildungen an den Umfassungsmauern im Erdgeschossbereich
Außenanlagen:	Hofbefestigungen, Anpflanzungen u. a.
Garagen:	drei Garagen als Reihengaragen, massive Bauweise, Pultdach, doppelflügelige Holztore, einfache Bauweise, wahrscheinlich nicht nutzbar
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer wird auf Grund des vorgefundenen baulichen Zustandes mit 25 Jahren abgeschätzt. Dem Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

3.3. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte festgestellt werden, dass keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach § 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 ff. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge auf Grund von Satzungen der Wasser-, Abwasser- und Bodenverbände

3.4. Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten

Das Grundstück wird als Mietwohnhaus genutzt. Nach äußerem Anschein sind die Wohnungen nicht vermietet.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für dieses Areal vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Bebauung des Areals besteht hauptsächlich aus mehrgeschossigen Wohngebäuden, die teilweise im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden.

Eine Baulasteintragung besteht nicht.

Es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Es sind bestehen keine wertbeeinflussenden Rechte.

Auf dem Grundstück steht ein über großes Bootsunterteil.

4. Wertermittlung

4.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Hinblick auf die Grundstücksnutzung als Gewerbeobjekt stehen Renditeüberlegungen im Vordergrund.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung durchgeführt.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

Die zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Betriebskosten können allerdings nur umgelegt werden, wenn sie substanziell im Mietvertrag aufgeführt sind.

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2. Bodenbewertung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind nicht genügend stichtagsnahe Vergleichspreise enthalten, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen wie z. B. Entwicklungszustand, Nutzung oder Lage hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Die Arealgröße des Flurstücks 329/15 beträgt lt. Liegenschaftskataster insgesamt:

890 m².

grundstücksbezogene Angaben:

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

Der **Bodenrichtwert** des örtlichen Gutachterausschusses liegt zum **01.01.2024** für diese Bodenrichtwertzone mit **48 €/m²** vor.

Richtgrößen:	Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
	Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
	Bauweise	=	offen
	Geschosszahl	=	III
	Grundstücksfläche	=	500 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Anpassung an den Bodenrichtwert (BRW) des Gutachterausschusses

abgabenfreier BRW (Ausgangspunkt für weitere Anpassung) = 48,00 €/m²

zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	14.01.2025	= 1,00

Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 48,00 €/m ²
Fläche	500	890	x 0,92
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Gewerbefläche	x 1,00
Bauweise	offen	offen	x 1,00
Geschosszahl	III	I	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 44,16 €/m ²
noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			44,16 €/m²
Ermittlung des Gesamtbodenwertes			
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 44,16 €/m ²
Fläche			x 890 m ²
abgabenfreier Bodenwert			= 39.302,40 €

Bodenwert zum Stichtag 14.01.2025: **39.302 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wird nicht vorgenommen, weil vom 01.01.2024 bis zum 14.01.2025 für die Lage des Wertermittlungsobjekts keine konjunkturelle Entwicklung nachgewiesen wurde.

Da bei der Bodenwertermittlung vom unbebauten Grundstück ausgegangen wird, erfolgt insbesondere bezüglich der Art und dem Maß (GFZ, Vollgeschosse) der baulichen Nutzung eine Anpassung nur dann, wenn die mögliche und zulässige Nutzung wertrelevant vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Für das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Grundstücksgröße eine Anpassung vorgenommen.

Zur Umrechnung der Grundstücksgröße wird die ImmoWertV A herangezogen.

4.3. Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssatz - § 21 (2) und § 33 ImmoWertV

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3).

Aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses 2024 ist für Mietwohnhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,60 zu entnehmen. Die Spannbreite verläuft zwischen 4,8 und 9,75.

Als Ausgangspunkt werden 5,5 % für den Liegenschaftszinssatz abgeschätzt. Bezuglich der Lage ist von „gut“ auszugehen. Die Gebäudestruktur wird als gut eingeschätzt. Wegen des Fehlens von Balkonen wird der Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte gehoben. Wegen des Fehlens von Stellplätzen wird der Liegenschaftszins um 0,5 Prozentpunkt angehoben. Es wird dem Objekt ein Liegenschaftszins von 6,5 unterstellt.

Bewirtschaftungskosten - § 32 und Anlage 3 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4). Sie werden entsprechend der 2. Berechnungsverordnung aufgeschlüsselt

Restnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer wird – siehe Ziffer 3.2. baulicher Zustand – mit 25 Jahren abgeschätzt.

Mietzins

vermietbare Fläche: 343 m²

derzeitiger Mietzins: nicht bekannt

Roland Heinke

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

Beurteilung des Mietzinses für Wohnungen:

Der marktübliche Mietzins liegt lt. Mietspiegel der Stadt Altenburg bei Wohnungsgrößen von 50 bis unter 90 m², Baujahr bis 1968 und grundhaft saniert im Durchschnitt bei 5,40 €/m². Der Mietzins wird durchschnittlich mit 5,50 €/m² abgeschätzt.

$$343 \text{ m}^2 * 5,50 \text{ €/m}^2 = 1.886,50 \text{ €}$$

Ertragswert

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Größe und Zuschnitt: weiter nutzbar

Jahresrohertrag: 1.886,50 € * 12 22.638 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten Wohnungen	
Mietausfallwagnis 2 % von 22.638 €	452,76 €
Verwaltungskosten Wohnung	
a 307,00 €/Jahr * 5	+ 1.535,00 €
Instandhaltungskosten Wohnung	
343 m ² * 13,20 €/m ²	+ 4.527,60 €

	6.515,36 €
	-
	6.515 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage 16.123 €

Bodenverzinsung: 6,50 %
6,50 % von 39.302 € - 2.555 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage 13.568 €

Der Reinertragsanteil von 13.568 € wird mit 6,50 % kapitalisiert bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren

Vervielfältiger 12,20

Ertragswert der baulichen Anlage

13.568 € * 12,20 165.530 €

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage 165.530 €

Roland Heinke

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

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	165.530 €
zuzüglich Bodenwert	+ 39.302 €

vorläufiger Ertragswert	204.832 €

Marktanpassung: keine

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 204.832 €

Ertragswert rd. 205.000 €

5. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die Rundungen innerhalb der Berechnungen zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

Ermittelte Werte:

Ertragswert	205.000 €
-------------	-----------

objektspezifische Besonderheiten:

Wegen einer nicht möglichen Innenbesichtigung und
ein Reparaturstau wird ein Risikoabschlag
von 15 % abgeschätzt
15 % von 205.000 €

- 30.750 €

174.250 €

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.01.2025 unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Gebäudemerkmale und Besonderheiten sowie unter Berücksichtigung der Marktlage mit

174.000 €
(i. W. hundertvierundsiebzigtausend)

ermittelt.

Verkehrswert 174.000 €

Roland Heinke

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

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Grundstück ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr normal veräußerbar.

Der Verkehrswert entspricht den 7,7 fachen des Jahresrohertrags und ist somit marktkonform.
Im Marktbericht des Gutachterausschusses liegt der Jahresrohfaktor im Durchschnitt bei 8,9.

Für Beleihungszwecke ist das Grundstück geeignet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von Herrn Heinke besichtigt.

Das Gutachten wurde unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und
Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Das
Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine
darüberhinausgehende Verwertung oder Weitergabe des Wertgutachtens an Dritte ist nur mit
schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ausgestellt:

04600 Altenburg

30.01.2025


Heinke

