



Sachverständigenbüro R. Oeser

Ebersbrunner Straße 25, 08064 Zwickau
www.gutachten-zwickau.de e-mail: ronald-oeser@web.de

- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung gem. ISO/IEC EN 17024
- Zertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 16775:2015

W E R T G U T A C H T E N

für das mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaute Grundstück,
Stollberger Straße 42 in 09387 Jahnsdorf,
Flurstück 226/13 der Gemarkung Pfaffenhain
Reg.-Nr. 2632/22



Auftraggeber: Köder Immobilien GmbH & Co. KG
Ringstraße 8 in 09387 Jahnsdorf

Auftragsgegenstand: Wohn- und Geschäftsgebäude,
Stollberger Straße 42 in 09387 Jahnsdorf

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB
zwecks Verkauf

Wertermittlungsstichtag: 10.03.2022 (im vorliegenden Bewertungsfall entspricht
der Wertermittlungsstichtag auch dem Qualitätsstichtag)

Das vorliegende Gutachten besteht aus 42 Seiten einschließlich Fotodokumentation.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Handakte des Sachverständigen.

W E R T G U T A C H T E N

Inhaltsverzeichnis

0.	Deckblatt	1
1.	Rechtliche Grundlagen, Literatur	3
2.	Verwendete objektbezogene Unterlagen	3
3.	Ortstermin	4
4.	Auftrag, Allgemeine Angaben und Grundbuchangaben	4 - 6
4.1.	Auftrag	
4.2.	Allgemeine Angaben	
4.3.	Grundbuchangaben	
5.	Grundstücksbeschreibung	7 - 9
5.1.	Territoriale Lage	
5.2.	Grundstücksbeschreibung	
5.2.1.	Lage	
5.2.2.	Erschließung	
5.2.3.	Beschaffenheit und Flächenangaben	
5.2.4.	Rechte und Belastungen	
6.	Beschreibung der Gebäude	10 - 15
6.1.	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	
6.2.	Wohn- und Geschäftsgebäude	
6.3.	Lagerhallen	
6.4.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	
7.	Bewertung	16 - 27
7.1.	Verfahrenswahl	
7.2.	Bodenwert	
7.3.	Ertragswert	
7.4.	Zusammenfassung	
7.5.	Verkehrswert	
8.	Erklärung des Sachverständigen	28
9.	Haftung	28
Anlagen:		
	Anlage 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht)	29
	Anlage 2: Zeichnung Erdgeschoss.....	30
	Anlage 3: Fotodokumentation.....	31 – 42

W E R T G U T A C H T E N

1. Rechtliche Grundlagen, Literatur

1. *Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 durch die ImmoWertV 2021 abgelöst. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag ab dem 01.01.2022 anzuwenden. Allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht. Hinzu kommt, dass das für die Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse veröffentlichte regionale Datenmaterial auf die neue Verordnung noch nicht umgestellt werden konnte. Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität.
Wenn also die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, kann abweichend zur Gesetzgebung, vorläufig auch noch nach der ImmoWertV2010 vorgegangen werden.*
2. Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWert V
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, Bau NVO) in der jeweils geltenden Fassung.
4. Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20.03.2014
7. aktuelle Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Erzgebirge
8. Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Erzgebirge
9. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Chemnitz 2021
10. Gewerbemietpiegel für die Region Chemnitz 2020
11. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
12. Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage

2. Verwendete objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 147 vom 16.03.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.03.2022
- Gewerbe-Mietvertrag vom 06.04.2020
- Wohnraum-Mietvertrag
- Feuerwehrplan Erdgeschoss vom 24.05.2005
- Wertgutachten vom 11.12.1995

W E R T G U T A C H T E N

3. Ortstermin

Eine umfangreiche Besichtigung fand am 10.03.2022 statt.

Teilnehmer:	Herr Köder	Auftraggeber
	Herr R. Oeser	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen gem. der EN ISO/IEC 17024

4. Auftrag, Allgemeine Angaben und Grundbuchangaben

4.1. Auftrag

Der Sachverständige Oeser wurde von Herrn Köder beauftragt, ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB zu erstellen. Es handelt sich um eine Wohn- und Geschäftsimmoblie, Stollberger Straße 42 in 09387 Jahnsdorf.

4.2. Allgemeine Angaben

Grundstücksart:	gemischt genutztes Grundstück
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Baujahr:	1994, 2 Anbauten zwischen 2000 und 2005
Objekt:	Stollberger Straße 42 in 09387 Stollberg
Baulasten:	nicht beauftragt und lt. Auftraggeber keine bekannt, Der Sachverständige geht in seiner Bewertung von einem baulastefreiem Grundstück aus.
Altlasten:	nicht beauftragt und lt. Auftraggeber keine bekannt, Der Sachverständige geht in seiner Bewertung von einem altlastefreiem Grundstück aus.

W E R T G U T A C H T E N

4.3. Grundbuchangaben

Grundbuchamt Aue – Bad Schlema, Grundbuch von Pfaffenhain, Blatt 147

Gemarkung: Pfaffenhain
Flurstücks-Nr.: 226/13
Grundstücksgröße: 4.130 m²
Wirtschaftsart/Lage: Stollberger Straße 42
Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche
Eigentümer: Köder Immobilien GmbH & Co. KG
Jahnsdorf/Erzgeb.
Amtsgericht Chemnitz, HRA 9310
Abt II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für
Regionaler Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau;
Glauchau; gem. ...
Abt III: siehe Grundbuch

Bemerkungen:

Das Leitungsrecht befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks (siehe Anlage 1). Es handelt sich um eine geringfügige Beeinträchtigung. Daher findet dieses Leitungsrecht in der Bewertung keine Berücksichtigung.

W E R T G U T A C H T E N

Allgemeine Begriffserläuterungen der ImmoWertV

Grundlagen der Wertermittlung (§ 2)

„Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind...“

Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse (§ 3)

*„(1) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.“*

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand (§ 4)

„Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist...“

Weitere Grundstücksmerkmale (§ 6)

„(1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

(2) Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht...

(4) Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse...“

W E R T G U T A C H T E N

5. Grundstücksbeschreibung

5.1. Territoriale Lage

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Aue – Bad Schlema
Gemeinde:	Jahnsdorf
Einwohner:	ca. 6.000
Fläche:	26,1 km ²

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Pfaffenhain der Gemeinde Jahnsdorf. Die Gemeinde hat im Norden eine gemeinsame Grenze mit der kreisfreien Stadt Chemnitz, die anderen umliegenden Gemeinden befinden sich alle im Erzgebirgskreis. Dies sind Neukirchen/Erzgeb. im Nordosten und Osten, Burkhardtsdorf im Südosten, Thalheim/Erzgeb. im Süden und Niederdorf im Südwesten. Westlich des Jahnsdorfer Gemeindegebietes grenzt die Stadt Lugau an. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Leukersdorf.

An der Leukersdorfer Quarzporphyrykuppe wird seit dem Jahr 1933 Schotter und Splitt für den Straßenbau abgebaut. Wichtige Betriebe sind auf der Gemarkung Pfaffenhain angesiedelt, wie die ABUS Pfaffenhain, Air-Service Fiedler, CMC Metallbearbeitungscenter GmbH (Metallbearbeitung), KOKI TECHNIK Transmission Systems GmbH mit Sitz in Niederwürschnitz, die M&V GmbH Siegmars die Firma Püschmann Maschinenbau GmbH und die ZLT Lüftungs- und Brandschutztechnik GmbH. Begünstigt wird die Unternehmensansiedlung durch den Flugplatz Chemnitz-Jahnsdorf, der sich zwischen Pfaffenhain und Jahnsdorf befindet.

Jahnsdorf liegt zwischen der B 169 im Westen, der B 95 im Osten und der B 180 im Süden, im Tal der Würschnitz. Die elektrifizierte Bahnstrecke Chemnitz–Stollberg verläuft mit je einem Haltepunkt durch die Ortsteile Jahnsdorf und Pfaffenhain und wird im 30-Minuten-Takt von der Linie C11 der City-Bahn Chemnitz bedient. Die A 72 verläuft zwischen den Ortsteilen Seifersdorf und Pfaffenhain und quert den Ortsteil Leukersdorf. Diese ist über die ca. 10 km entfernte Anschlussstelle Stollberg-Nord zu erreichen. Die A 4 verläuft nördlich der Gemeinde.

Die nächsten Großstädte Chemnitz und Leipzig liegen ca. 10 km bzw. 95 km entfernt. Die Entfernung von Jahnsdorf OT Pfaffenhain zur Landeshauptstadt Dresden beträgt ca. 95 km und zur Hauptstadt Berlin ca. 270 km.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind der Flughafen Dresden (100 km) und der Flughafen Leipzig/Halle (125 km).

W E R T G U T A C H T E N

5.2. Grundstücksbeschreibung

Das in Jahnsdorf OT Pfaffenhain gelegene Grundstück befindet sich an der Stollberger Straße. Es besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist fast eben gelegen. Die Zufahrt zum Firmengelände ist asphaltiert und die Kfz-Stellplätze sind befestigt. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet.

5.2.1. Lage

Lage:	mittlere Wohn- und gute Geschäftslage
Verkehrslage:	gute Verkehrslage
Entfernungen:	Nahverkehrsmittel gut erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Kindereinrichtungen, Schulen und öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Gemeinde Jahns- dorf und Umgebung
Nachbarbebauung:	Wohnhäuser, Gewerbebetriebe
Beeinträchtigungen:	keine

5.2.2. Erschließung

Straßenart:	Hauptstraße
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Fußweg und Straßenbeleuchtung
Öffentliche Versorgungsleitungen:	Strom, Wasser biologische Kläranlage

Unberücksichtigt bleiben bei dieser Wertermittlung Abgaben, die nach dem Sächsischen Kommunalabgabengesetz für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen erhoben werden können und derzeit nicht absehbar sind.

W E R T G U T A C H T E N

5.2.3. Beschaffenheit und Flächenangaben

Baugrund: Der Sachverständige unterstellt in seiner Bewertung einen normalen, tragfähigen Grund und Boden. Baugrunduntersuchungen sind im Rahmen des Gutachtens nicht beauftragt.

Grundstücksform: unregelmäßig

Topografie: fast eben

Grundstücksfläche: 4.130 m²

Wohnflächen: 81 m² Obergeschoss rechts (vermietet)

115 m² Obergeschoss links (vermietet)

Gewerbefläche: 1.030 m² Erdgeschoss Lager-, Büro- und Verkaufsfläche (vermietet)

305 m² Lagerfläche (eigegenutzt)

Die Wohn- und Gewerbe-/Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Mietverträgen entnommen bzw. vom Auftraggeber angegeben. Sie wurden vom Sachverständigen auf Plausibilität überprüft.

5.2.4. Rechte und Belastungen

Dem Sachverständigen sind keine (insbesondere Bau- und Altlasten) sonstigen nicht eingetragenen Rechte bzw. Belastungen bekannt. Dazu wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt. Sollten dennoch weitere Rechte und Belastungen auftreten, so müssen diese überprüft und wenn erforderlich, muss das Gutachten entsprechend angepasst werden. Der Sachverständige übernimmt hierfür keine Haftung.

W E R T G U T A C H T E N

6. Beschreibung der Gebäude

6.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen und Beschreibungen. Es werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die gemachten Angaben nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Erkenntnissen aus dem Ortstermin bzw. aus Annahmen über die Ausführung aus dem entsprechenden Baujahr. Die Funktionsfähigkeit aller Ausstattungsmerkmale insbesondere der Technik (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, als dass sie offensichtlich erkennbar waren, d.h. zerstörungsfrei sichtbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Sollten kleinere Instandsetzungsarbeiten notwendig sein, werden diese durch die Alterswertminderung erfasst. Für verdeckte Schäden oder Mängel, die bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden konnten und für Schäden und Mängel in nicht zugänglichen Räumlichkeiten, wird keine Haftung übernommen.

WERTGUTACHTEN

6.2. Wohn- und Geschäftsgebäude

Die baulichen Anlagen werden im Wesentlichen beschrieben, soweit diese vor Ort erkennbar waren.

Baujahr	1993/1994
Unterkellerung	tw. unterkellert (ca. 150 m ²)
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Art	zweiseitig angebaut
Fundamente	Streifenfundamente, Bodenplatte
Außenwände	Mauerwerk verputzt, KG: Stahlbeton
Innenwände	Massivwände, leichte Trennwände
Decken	Stahlbetondecken
Bodenbeläge	Textil, Fliesen
Dach	Holzstabdach mit Betondachsteineindeckung
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster mit Dämmverglasung, in den Wohneinheiten mit Jalousien, Dachflächenfenster, Schaufenstererker
Türen	Außentüren: Alu bzw. Brandschutztüren, Holztüren in Holzzargen
Treppen	Stahlbetontreppe, gefliest
Heizung	Ölheizung
Sanitär	Wohnung rechts: gefliestes Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC Wohnung links: behindertengerecht ausgebautes, gefliestes Bad mit Dusche, WC, Waschbecken Büro: zweckentsprechend
Elektroinstallation	entsprechend Baujahr
Besonderheiten	Aufzug
Energieausweis	lag nicht vor
Außenanlagen	Freiflächen sind befestigt und begrünt, Sitzecke, eine Fertigteilgarage, ein Holzschuppen

W E R T G U T A C H T E N

6.3. Lagerhallen

Die baulichen Anlagen werden im Wesentlichen beschrieben, soweit diese vor Ort erkennbar waren.

Baujahr	1993/1994, 2 Anbauten zwischen 2000 - 2005
Unterkellerung	kein Keller
Geschosse	Erdgeschoss, tw. Obergeschoss,
Art	einseitig angebaut
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente, Bodenplatte
Außenwände	Gasbetonplatten, beschichtet
Innenwände	Massivwände
Decken	Stahlbetondecken
Bodenbeläge	Betonboden, Industrieestrich
Dach	Betondachsteineindeckung, Aluprofile
Fenster/Oberlichter	Oberlichter
Türen, Tore	LM-Rolltore, Innentüren Stahl
Treppen	Stahlbetontreppe
Heizung	Ölheizung
Sanitärinstallation	zweckentsprechend
Elektroinstallation	entsprechend Baujahr
Besonderheiten	keine
Energieausweis	lag nicht vor
Außenanlagen	Freiflächen sind befestigt und entwässert

W E R T G U T A C H T E N

6.5. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Aus dem Ergebnis der Standardstufe ergibt sich eine übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung des Objektes. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Sachwertrichtlinie enthält dazu Orientierungswerte, welche die zu bewertende Gebäudeart berücksichtigt. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit mittlerer Ausstattung. Die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Objekt beträgt entsprechend Sachwertrichtlinie - Anlage 3 - 70 Jahre.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
	Standardstufe 1	60	Jahre
	Standardstufe 2	65	Jahre
	Standardstufe 3	70	Jahre
	Standardstufe 4	75	Jahre
	Standardstufe 4	80	Jahre
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre +/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung		70	Jahre +/-10
Geschäftshäuser		60	Jahre +/-10
Bürogebäude, Banken		60	Jahre +/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude		40	Jahre +/-10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre +/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime		50	Jahre +/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken		40	Jahre +/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	Jahre +/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder		40	Jahre +/-10
Verbrauchermärkte, Autohäuser		30	Jahre +/-10
Kauf-/Warenhäuser		50	Jahre +/-10
Einzelgaragen		60	Jahre +/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk		40	Jahre +/-10
Betriebs- und Produktionsgebäude		40	Jahre +/-10
Lager-/Versandgebäude		40	Jahre +/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30	Jahre +/-10

W E R T G U T A C H T E N

Um eine modifizierte Restnutzungsdauer zu ermitteln, bringt der Sachverständige das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen zur Anwendung. Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen (gem. Anlage 4 Sachwertrichtlinie). Es darf aber nicht die sachverständige Würdigung des einzelnen Bewertungsfalles ersetzen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der max. Tabellenwert anzusetzen ist. Entsprechen Modernisierungselemente noch einer zeitgemäßen Ausstattung, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Wertung
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Sanitäreinrichtungen	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe max./tatsächlich	20	10

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Punkte	Modernisierungsgrad
1 bis 3 Punkte	nicht modernisiert
4 bis 7 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 bis 12 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
13 bis 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

W E R T G U T A C H T E N

**Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von
70 Jahren**

Gebäude- alter	1-3 Punkte	4-7 Punkte	8-12 Punkte	13-17 Punkte	18-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
70	11	19	28	38	49

Aus der Tabelle ergibt sich aus den vergebenen 10 Punkten für die Modernisierungselemente eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

W E R T G U T A C H T E N

7. Bewertung

7.1. Verfahrenswahl

Gemäß § 8 Abs. 1 der ImmoWertV wird der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt gebildet:

„Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17-20), das Sachwertverfahren (§§ 21-23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Die ImmoWertV stellt keinen mathematischen Bezug zwischen den Verfahren her, sondern erwartet, dass bei der Immobilienbewertung das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird.

Zu beachten ist, dass die Wahl des Wertermittlungsverfahrens sich am Verhalten der Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs orientieren soll.

Die ImmoWertV trifft keine Aussage zur Anzahl der zu nutzenden Verfahren. Weder ist bestimmt worden, dass immer mindestens zwei Verfahren zur Anwendung kommen sollen, noch ist festgelegt worden, dass es eine Verbindung zwischen den Ergebnissen beider Verfahren gibt. Weder ist immer das Ergebnis des einen Verfahrens mit dem Ergebnis des anderen Verfahrens zu „plausibilisieren“ oder zu „unterstützen“, noch besteht eine mathematische Beziehung zwischen den Verfahren. Mittelwertbildungen oder auch gewogene Mittelwerte sind von der ImmoWertV nicht gedeckt.

In der ImmoWertV ist auch keine Regelung zu einer Hierarchie der Verfahren enthalten. Die drei Verfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Allerdings ist durch die Prüfung der Datenlage sichergestellt worden, dass das Vergleichswertverfahren als bestes Verfahren der Wertermittlung zuerst auf seine Anwendung zu prüfen ist.

Bei der Wertermittlung nach der ImmoWertV ist es ausreichend ein Wertermittlungsverfahren zu nutzen, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts richtig widerspiegelt und die einzelnen Parameter einschließlich der Marktanpassung aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeleitet sind.

W E R T G U T A C H T E N

Das Vergleichswertverfahren ist immer dann zu bevorzugen, wenn es eine ausreichende Datensammlung von in Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte gibt, so dass der Verkehrswert weitestgehend durch direkten Preisvergleich ermittelt werden kann.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag aus i.d.R. Vermietung und Verpachtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend ist. Nicht die bauliche Substanz, sondern deren künftige Nutzung unter Renditegesichtspunkten schafft hier den Verkehrswert (Marktwert).

Das Sachwertverfahren ist nur bei den Grundstücken entscheidend, bei denen es auf den Ertrag nicht in erster Linie ankommt (vorwiegend eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser). Bei Sachwertobjekten ist deshalb davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind.

Bei diesen 3 in Deutschland vorrangig angewendeten Standardverfahren sind im Nachgang alle das Bewertungsobjekt betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgerecht zu berücksichtigen, soweit diese nicht bereits anderweitig gewürdigt wurden. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören Baumängel/Bauschäden, aber auch eine wirtschaftliche Überalterung des Bewertungsobjektes bzw. auch von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Erzielung von Renditen dient. Daher kommt zur Findung des Verkehrswertes (Marktwertes), das in diesem Bewertungsfall zu bevorzugende Ertragswertverfahren zur Anwendung.

W E R T G U T A C H T E N

7.2. Bodenwert

- Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 ImmoWertV Absatz 1 Satz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

- Bodenrichtwert

Grundlage bildet die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Erzgebirgskreis, Stand: 31.12.2020.

Bodenrichtwert:	32 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
BRW-Zone:	52141251
Art:	Mischgebiet
Fläche:	800 m ²

Bodenrichtwerte sind aus den Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Sie beziehen sich auf baureifes, erschließungsbeitragsfreies (erschlossen nach § 127 BauGB) und vermessenes Land, dessen maßgeblich wertbestimmende Merkmale für diesen Bereich typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück). Abweichungen des betrachteten Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück ist durch Zu- oder Abschläge entsprechend zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der Lage und des Entwicklungszustands gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustands und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

WERTGUTACHTEN

Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten sind mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut, erschlossen und altlastenfrei wären.

Folgende Merkmale sind in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt zu beachten:

Form und Größe des Flurstücks, wirtschaftliche und bauliche Nutzbarkeit, ortsüblicher Erschließungszustand, äußere und innere Verkehrslage sowie Wohnlage.

- Bodenwert des Flurstücks 226/13

	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- Faktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	10.03.2022	1,0	
WGFZ	/	/		
Grundstücksfläche	800 m ²	4.130 m ²		1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,0	
Art der Nutzung	Misch- gebiet	Misch- gebiet	1,0	
Vollgeschosse	/	/		
Bauweise	/	/		

Das Grundstück ist lt. Auftraggeber beitrags- und abgabefrei. Als Ergebnis der Einschätzung wird der zugrunde gelegte Bodenrichtwert mit den Faktoren multipliziert.

Flurstück Nr.	226/13
Grundstücksgröße	4.130 m ²
Bodenrichtwert	32 €/m ²
Bodenwert bebaute Fläche	4.130 m ² x 32,00 €/m ² = 132.160 €
Bodenwert	132.000 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

1 – Grundstücksfläche: Auf Grund der hohen Auslastung des Grundstücks bringt der Sachverständige für die gesamte Grundstücksfläche den Bodenrichtwert zum Ansatz.

Alle anderen Kriterien sind identisch oder weisen ähnliche Eigenschaften bzw. Inhalte auf. Daher kommen jeweils die Faktoren 1,0 zum Ansatz.

WERTGUTACHTEN

Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV)

„(1) Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuches) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

(2) Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sollen dargestellt werden:

- 1. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl,*
 - 2. bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie die je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite und*
 - 3. bei förmlichen festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 des Baugesetzbuchs) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 des Baugesetzbuchs) der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen.*
- Deckt der Bodenrichtwert verschiedene Nutzungsarten oder verschiedene Nutzungsmaße ab, sollen diese ebenfalls dargestellt werden...“*

W E R T G U T A C H T E N

7.3. Ertragswert

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

WERTGUTACHTEN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Grundstück, welches mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut ist. Im Objekt befinden sich 2 vermietete Wohneinheiten sowie eine vermietete und eine eigengenutzte Gewerbeeinheit. Diese sind wie folgt aufgeteilt:

Lage im Objekt	Nutzung	Fläche	Nettokaltmiete	Ø Nettokaltmiete
OG WE rechts**	Wohnen	81 m ²	340,00 €	4,20 €/m ²
OG WE links	Wohnen	115 m ²	575,00 €	5,00 €/m ²
EG**	Gewerbe (Lager, Verkaufsfläche, Büro)	1.030 m ²	3.862,50 €	3,75 €/m ²
EG	Lagerhalle	305 m ²	915,00 €	3,00 €/m ²

**Da es sich um einen aktuellen Vermietungsstand handelt, bringt der Sachverständige diese Mietansätze zum Ansatz. Beim Gewerbemietvertrag ist ab 01.11.2021 eine jährliche Anpassung der Kaltmiete um 3% immer am 01.11 eines Jahres vereinbart.

Die Wohneinheit im Obergeschoss links wird derzeit noch behindertengerecht um- und ausgebaut. Hier erfolgt die Bewertung nach Fertigstellung. Der Sachverständige bringt marktübliche 5,00 €/m² zum Ansatz.

Die 2 Wohneinheiten weisen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,20 bzw. 5,00 €/m² auf. Dies entspricht lt. Recherchen am Markt durchschnittlichen Nettokaltmieten in Chemnitz und Umgebung, für eine mittlere Lage.

Im Gegensatz zu Wohnraummieten, sind Gewerbemieten frei verhandelbar. Gewerbemieten unterliegen den Gesetzmäßigkeiten am freien Markt und sind damit stark von der Nachfrage am Markt abhängig. Angebot und Nachfrage bildet den Markt. Mehrere Faktoren können den Markt beeinflussen: Größe des Objektes, Ausstattung, Konkurrenzsituation, Verkehrsanbindung, Parksituation u.v.m.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 3,75 €/m² auf. Diese Nettokaltmiete wird gestützt durch den Gewerbemietenspiegel 2020 der IHK Chemnitz.

Die Halle auf der rechten Seite mit ca. 305 m² wird vom Auftraggeber eigengenutzt. In der Bewertung orientiert sich der Sachverständige am Gewerbemietenspiegel 2020 für die Region Chemnitz und bringt hier marktübliche 3,00 €/m² zum Ansatz

W E R T G U T A C H T E N

Der Liegenschaftszinssatz ist ein zentraler Bestandteil im Ertragswertverfahren. Dabei definiert sich die Höhe des Liegenschaftszinssatzes über die Grundstückslage, die Grundstücksart und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes. Liegenschaftszinssätze werden in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten der Landkreise bzw. Städte in Deutschland veröffentlicht. Seitens des Gutachterausschusses im Erzgebirgskreis werden für Gewerbeimmobilien keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Durch den Gutachterausschuss im benachbarten Chemnitz wird für Wohn- und Geschäftshäuser über 20% Gewerbe eine Liegenschaftszinssatzspanne von 1,9 % bis 6,2 % bei einem Mittel von 3,7 % veröffentlicht. Der Sachverständige orientiert sich am Mittelwert und bringt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe 3,7 % zum Ansatz.

Berechnungen

Somit ergeben sich folgende monatlichen Mieterträge:

- OG WE rechts 81 m ² Wohnfläche	=	340,00 €
- OG WE links 115 m ² Wohnfläche	=	575,00 €
- EG Gewerbefläche 1.030 m ²	=	3.862,50 €
- EG Lagerfläche 305 m ²	=	915,00 €
Gesamt	=	5.692,50 €

Der Jahresrohertrag gesamt beträgt somit:

$$5.692,50 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 68.310 \text{ €}$$

W E R T G U T A C H T E N

Die nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten (pro Jahr) werden der Wertermittlung zugrunde gelegt (Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis).

Instandhaltungskosten Wohnen	12,00 €/m ² x 196 m ²	2.352 €
Instandhaltungskosten Gewerbe (Büro)	12,00 €/m ² x 230 m ²	2.760 €
Instandhaltungskosten Gewerbe (Lager)	4,00 €/m ² x 1.105 m ²	4.420 €
Verwaltungskosten Wohnen	2 Einheiten á 300 € pro Jahr	600 €
Verwaltungskosten Gewerbe	3 % vom Jahresrohertrag Gewerbe	1.720 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 % vom Jahresrohertrag	220 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4 % vom Jahresrohertrag	2.293 €
Gesamt		14.365 €

Die gesamten auf die Mieter nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten pro Jahr betragen somit rd. 21 % vom gesamten Jahresrohertrag. Dies ein für derartige Objekte marktüblicher Wert.

Somit ergibt sich ein Jahresreinertrag von (68.310 € - 14.365 € = 53.945 €)		53.945 €
abzgl. der Verzinsung des Bodenwertes (132.000 € x 3,7 % = 4.884 €)	-	4.884 €
Gebäudereinertrag		49.061 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszins: 3,7 % und wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag: 45 Jahre	x	21,78
Gebäudeertragswert (49.061 € x 21,78 = 1.068.548,58 €)	rd.	1.068.000 €
zzgl. Bodenwert	+	132.000 €
vorläufiger Ertragswert (ohne boG) (Gebäudeertragswert + Bodenwert)	rd.	1.200.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gem. §8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)		
Hier: keine		0 €
Ertragswert gerundet		1.200.000 €

W E R T G U T A C H T E N

Allgemeine Begriffserläuterungen der ImmoWertV

Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze (§ 14)

„(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren...).“

„(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.“

Ermittlung des Ertragswertes (§ 17)

„(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Miete ermittelt. Die marktübliche Miete bezeichnet die Miete, die zum Bewertungsstichtag für vergleichbaren Wohn- oder Gewerberaum zu zahlen ist. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden...“

Reinertrag, Rohertrag (§ 18)

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.“

WERTGUTACHTEN

Bewirtschaftungskosten (§ 19)

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

- 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;*
- 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;*
- 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;*
- 4. die Betriebskosten.*
Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.“

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8)

.. (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung*
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand*
- Baumängel oder Bauschäden*
- sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge*

können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

W E R T G U T A C H T E N

7.4. Zusammenfassung

Nach Ortsbesichtigung, Feststellung der Gegebenheiten und des Bauzustands kommt der Sachverständige zu folgender Einschätzung:

Das in Jahnsdorf OT Pfaffenhain an der Stollberger Straße gelegene Grundstück mit dem Flurstück 226/13 ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut.

Grundstück: Stollberger Straße 42 in 09387 Jahnsdorf OT Pfaffenhain zu 4.130 m²

Bodenwert: 132.000 €

Ertragswert: 1.200.000 €

7.5. Verkehrswert

Auf der Grundlage der übergebenen Unterlagen, Ortsbesichtigungen, Berechnungen und Vergleiche wird der Verkehrswert des Grundstücks mit dem Flurstück 226/13 der Gemarkung Pfaffenhain, Stollberger Straße 42 in 09387 Jahnsdorf

auf **rd. 1.200.000 €**

in Worten: **- Eine-Million-Zwei-Hunderttausend EURO -** geschätzt.

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

W E R T G U T A C H T E N

8. Erklärung des Sachverständigen

Die Ermittlung wurde vom Unterzeichnenden unparteiisch, nach bestem Wissen, auf der Grundlage der Ortsbesichtigungen sowie vorhandener Unterlagen und Angaben angefertigt.

Ich bin am Ergebnis der Wertermittlung nicht interessiert.

9. Haftung

Das beauftragte Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter, eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist, auch im Wege der Abtretung ausgeschlossen. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung, spätestens einen Monat nach Übergabe des Gutachtens, dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch. Vervielfältigungen des Gutachtens sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

Zwickau, 27.04.2022

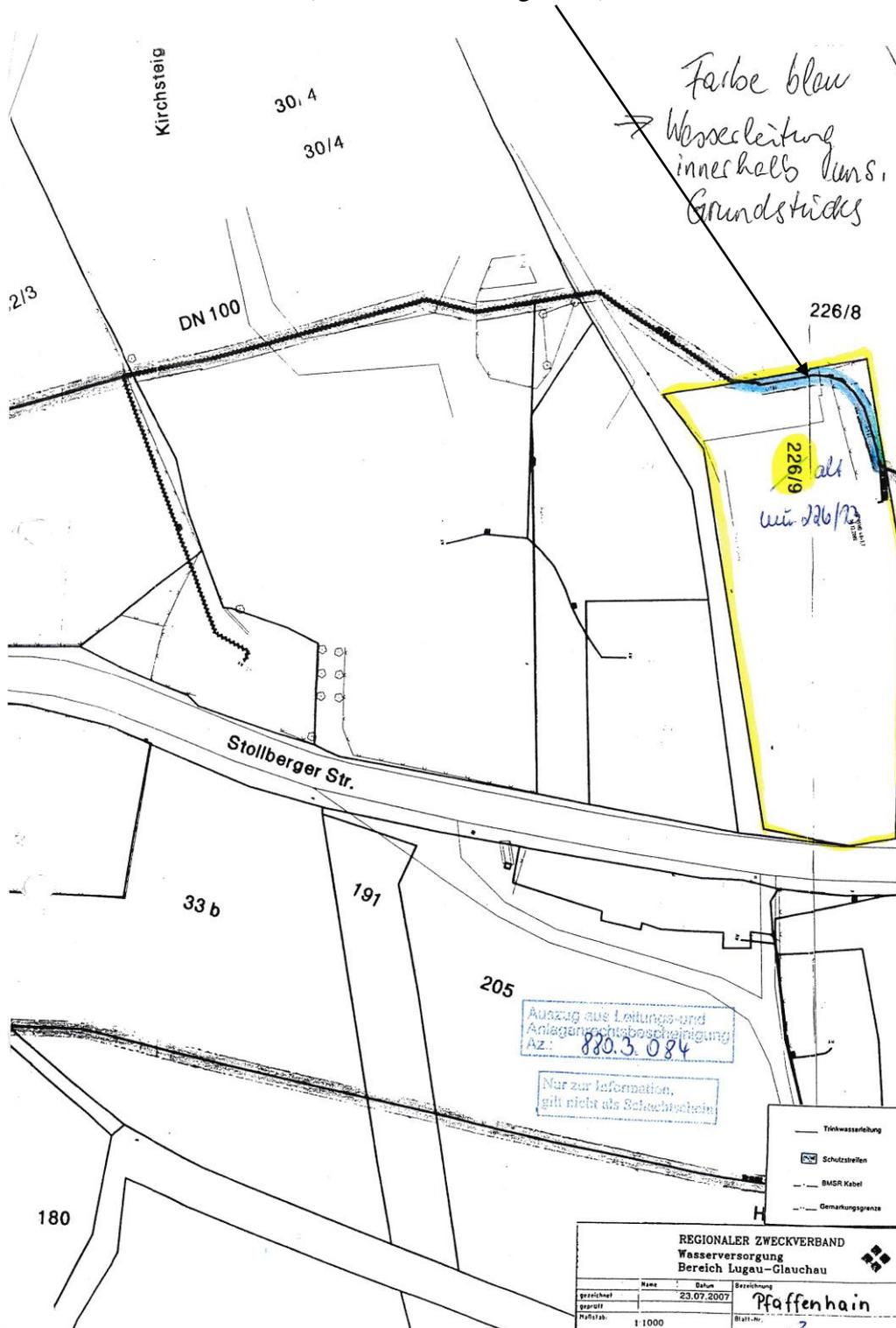
Ronald Oeser

- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung gem. der EN ISO/IEC 17024 -



WERTGUTACHTEN

Anlage 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Trinkwasserleitungsrecht)



WERTGUTACHTEN

Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht



Halle rechts



Halle links

WERTGUTACHTEN

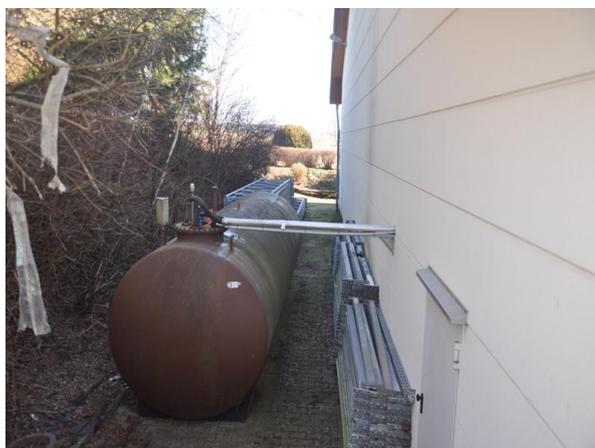
Anlage 3: Fotodokumentation



Zuwegung



Gebäudeansicht



Öltank

WERTGUTACHTEN

Anlage 3: Fotodokumentation



Kfz-Stellplätze



Fertigteilarage und Holzschuppen



Gebäudeansicht

WERTGUTACHTEN

Anlage 3: Fotodokumentation



Heizungsanlage - Halle rechts



Heizungsanlage - Halle rechts



Aufenthaltsraum - Halle rechts

WERTGUTACHTEN

Anlage 4: Fotodokumentation



Sanitär – Halle rechts



Halle rechts



Erdgeschoss

WERTGUTACHTEN

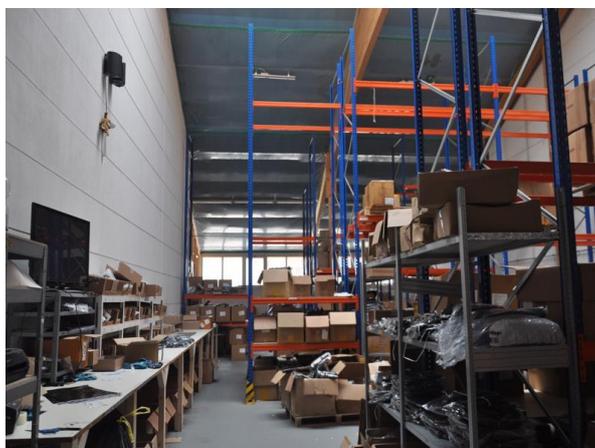
Anlage 3: Fotodokumentation



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss

WERTGUTACHTEN

Anlage 4: Fotodokumentation



Halle links Innen



Neubau Aufzug



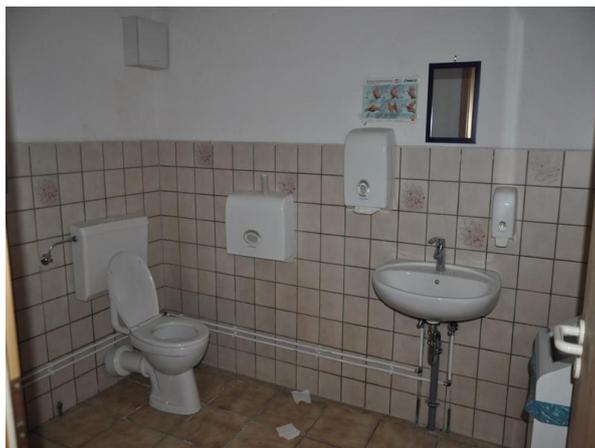
Treppe zum Keller

WERTGUTACHTEN

Anlage 3: Fotodokumentation



Keller



Keller



Heizungsanlage im Keller

WERTGUTACHTEN

Anlage 3: Fotodokumentation



Keller



Büro im Erdgeschoss



WC im Erdgeschoss

WERTGUTACHTEN

Anlage 3: Fotodokumentation



Geschäft im Erdgeschoss



Erdgeschoss



Hauseingangstür

WERTGUTACHTEN

Anlage 3: Fotodokumentation



Treppe zum Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss

WERTGUTACHTEN

Anlage 3: Fotodokumentation



Obergeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss