



Amtsgericht Leipzig

Amtsgericht Leipzig
Bernhard-Görling-Straße 64, 04275 Leipzig
456 K 19/23
Herrn
Heinz Rabauer
bei Katharina Dreier
Jahnstraße 3
84032 Altdorf

Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsabteilung

Leipzig, 05.09.2023

Geschäftsstelle

Telefon: 0341 4940 769 (Fr. Lindner)

0341 4940 782 (Fr. Pantel)

Telefax: 0341 4940 150

Aktenzeichen: **456 K 19/23**

(Bitte bei Antwort angeben)

Verfahren Rabauer, H. u.a. ./ Rabauer, A. u.a. wg. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Sehr geehrter Herr Rabauer,

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

gegen

1. Ana Fivia **Rabauer**, geb. Miron, geboren am 22.01.1973, Moosstraße 28, 84032 Altdorf
- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Arnold & Kollegen**, Tengstraße 33, 80796 München, Gz.: 2281/23 *fz

2. Heinz **Rabauer**, geboren am 17.06.1965, bei Katharina Dreier, Jahnstraße 3, 84032 Altdorf
- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Eilenburg von Schkeuditz

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Schkeuditz Flur 13	71	Gebäude- und Freiflä-	Hallesche Straße 67	995	2590

Hinweise zum **Datenschutz** erhalten Sie auf unserer Internetseite. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Hinweise auch zu. Per E-Mail kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Nachrichten; nähere Informationen zur elektronischen Kommunikation mit den sächsischen Gerichten und Justizbehörden unter <https://www.justiz.sachsen.de/E-Kommunikation>

Dienstgebäude:
Bernhard-Görling-Str. 64
04275 Leipzig

UST-IdNr.: DE 354922964

Internet:
<http://www.justiz.sachsen.de/ag/>
E-Mail:
verwaltung@agl.justiz.sachsen.de

Montag 08:30 -
12:00 und 13:00 - 15:00 Uhr
Dienstag 08:30 -
12:00 und 13:00 - 17:00 Uhr
Mittwoch
geschlossen
Donnerstag 08:30 -
12:00 und 13:00 - 15:00 Uhr
Freitag 08:30 -
12:00 Uhr

ab HBF Linie 10 Ri Löbnitz und
Linie 11 Ri Markkleeberg-Ost
Hst. Südplatz oder Linie 9 Hst.
Körnerstraße

Anwaltszimmer im Raum 066

Landesjustizkasse Chemnitz
bei der Bundesbank Chemnitz
IBAN: DE56 8700 0000 0087 0015 00
BIC: MARKDEF1870

Sachverständigenbüro für Bau- und Grundstückswesen

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

Gutachtenerstellung | Beratung | Ingenieurleistung



Von der IHK zu Leipzig
**öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen

Mitglied des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Nordsachsen

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über das bebaute Grundstück – Flst. 71, Flur 13 der Gemarkung Schkeuditz –
- Pensions- und Gaststättengebäude mit Nebenglass –

"Stadtgarten Schkeuditz"

Hallesche Straße 67 in 04435 Schkeuditz



Verkehrswert:	146.000,00 €	- Flst. 71 -
----------------------	---------------------	---------------------

Wertermittlungstichtag: **04.08.2023**

Grundbesitz: **Grundbuch von Schkeuditz(GBA Eilenb.),
Blatt 2590, BV-Nr. 1: Flur 13, Flst. 71 zu 995 m²,
Gebäude- und Freifläche, Hallesche Straße 67**

Geschäfts-Nr.: **456 K 19/23**

Sachverständiger: **Dipl. - Ing. (FH) Holger Stoppe**

Auftraggeber: **Amtsgericht Leipzig
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig**

<u>Umfang des Gutachtens:</u>	Gutachten mit 59 Seiten zzgl. Anlagen
-----------------------------------	--

Diplom-Bauingenieur (FH) Holger Stoppe
Internet: www.sv-bau-stoppe.de
Email: info@sv-bau-stoppe.de

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

PLZ:	04435	Ort:	Schkeuditz	Straße:	Hallesche Straße 67
Blatt:	2590	Gemarkung:	Schkeuditz	Flurstück:	71

Aktenzeichen:

456 K 19/23

Aktenzeichen:

456 K 19/23

Wertermittlungstichtag:

04.08.2023

Ende der Recherchen:

14.08.2023

Verkehrswert – Flst. 71–:
in Worten:

146.000,00 EURO

- einhundertsechszwanzigtausend Euro -

Im Objekt sind Zubehörstücke gemäß § 97 BGB vorhanden.

Kurzbeschreibung

**Grundbesitz von Schkeuditz (GBA Eilenburg), Blatt 2590;
BV-Nr. 1: Flst. 71 zu 995 m²,
Gebäude- und Freifläche, Hallesche Straße 67**

Das Bewertungsgrundstück – Flst. 71 – ist **gemäß erteilter Baugenehmigung** mit zwei Hauptgebäuden - **Haus 1** als Gaststätten- und Pensionsgebäude mit 7 Gastbetten und **Haus 2** als Pensionsgebäude mit 9 Gastbetten (beide genutzt als Arbeiterunterkunft) sowie mit Schuppengebäude und mit 5 Garagen bebaut. Das ursprüngliche Baujahr des Hauses 1 beträgt lt. Bauunterlagen 1891. Das ursprüngliche Baujahr des Hauses 2 beträgt lt. Bauunterlagen vor 1891. Die Garagen- bzw. Schuppengebäude entstanden zu DDR-Zeiten ungefähr in den sechziger Jahren.

Der Standard der Pensionszimmer ist als einfach und z. T. als überaltert zu deklarieren.

Sanierungsmaßnahmen an den Hauptgebäuden fanden angebegemäß vorwiegend in den neunziger Jahren und 2005 (Dacharbeiten) statt. Die Grundstücksgesamtfläche beträgt lt. Grundbuch ca. 995 m².

Besonderheiten:

Da die Sanierungsmaßnahmen in Teilbereichen bereits mehrere Jahre zurückliegen, sind weitere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten und eine energetische Gebäudesanierung dringend notwendig. Zudem wurden an den Gebäuden Bauschäden gesichtet. Die Gebäude sind sanierungsbedürftig.

In einigen Gebäuden wurde vermehrt Müll- und Unrat gesichtet.

Derzeit werden die Gebäude teilweise als Pension ohne Verpflegung als reine Arbeiterunterkünfte genutzt.

Die zu bewertenden Gebäude konnten vom Sachverständigen nicht komplett in Augenschein genommen werden, einige Zimmer waren verschlossen, die Spitzbodenbereiche der Gebäude, die Garagen sowie Teilbereiche des Schuppengebäudes waren nicht zugänglich, sodass diese Bereiche der Gebäude nur von außen besichtigt werden konnten. Es handelt sich demzufolge zumindest in Teilbereichen um eine **Außenbewertung**.

Aus dem Gutachten entnommene Angaben in Kurzform

<u>Mieter oder Pächter:</u>	Haus 1 und 2 als Pensionsräume angabegemäß als Arbeiterunterkünfte zeitweilig vermietet. Einen Gesamtpächter gibt es angabegemäß der Eigentümer nicht.
<u>Zwangsverwaltung:</u>	keine
<u>Grundstücksart:</u>	bebautes gewerblich genutztes Grundstück
<u>Grundstücksgesamtgröße:</u>	rd. 995 m ² (Flst. 71)
<u>Zimmer/Betten lt. vorliegender Baugenehmigung:</u>	7 Betten im Haus 1 im 1 OG, 9 Betten im Haus 2 im EG und DG
<u>Gaststätte/Restaurant:</u>	ursprünglich im Haus 1 gelegen, zwischenzeitlich als weitere Gästezimmer umgebaut
<u>PKW-Stellplätze:</u>	auf Grundstück vorhanden
<u>Nicht im Grundbuch bezeichnete dinglich Berechtigte:</u>	wurden nicht bekannt
<u>Behördliche Beschränkung oder Beanstandung:</u>	angabegemäß keine
<u>Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden:</u>	Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Schkeuditz, per 13.06.2023, bestehen Grundsteuerrückstände in Höhe von insgesamt 399,32 € zum 13.06.2023.
<u>Energiepass:</u>	wurde nicht vorgelegt
<u>Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:</u>	Im Objekt sind Zubehörstücke vorhanden (siehe Pkt. 6.6).

Hinweise des Sachverständigen

1. Laut Grundbuch ist die korrekte Grundstücksadresse – Hallesche Straße 67 –. In den gesichteten Bauunterlagen wird die Adresse, insbesondere die des Hauses 2, oft auch mit „Am Spießensberg 1“ angegeben.
Das Eckgrundstück liegt entsprechend auch an der Stichstraße „Am Spießensberg“, wie die Bezeichnung in den Unterlagen erklärt.
In diesem Gutachten wird ebenfalls gelegentlich auf diese Bezeichnung „Am Spießensberg 1“ im Zusammenhang mit Haus 2 zurückgegriffen.
2. Zum Ortstermin am 04.08.2023 wurde festgestellt, dass der ehemalige Gaststättenbereich im EG des Hauses 1 zusätzlich zu Gästezimmern umgebaut wurde. Die vorliegende baubehördlich genehmigte Nutzungsänderung zu Gästezimmern im Haus 1 bezieht sich im konkreten Fall lediglich auf das 1. Obergeschoss.
Somit liegt derzeit für den Erdgeschossumbau keine Baugenehmigung zum Umbau zu derartigen Gästezimmern vor.
In der nachfolgenden Berechnung (Ertrags- bzw. Pachtwertverfahren) bleibt somit dieser Bereich gemäß Bewertungsrichtlinien unberücksichtigt bzw. wird die Möglichkeit des Gaststättenbetriebs untersucht.
3. Die zu bewertenden Gebäude konnten vom Sachverständigen nicht komplett in Augenschein genommen werden, einige Zimmer waren verschlossen, die Spitzbodenbereiche der Gebäude, die Garagen sowie Teilbereiche des Schuppengebäudes waren nicht zugänglich, sodass diese Bereiche der Gebäude nur von außen besichtigt werden konnten. Es handelt sich demzufolge zumindest in Teilbereichen um eine Außenbewertung.
Der Zustand in den Gebäuden kann daher in Teilbereichen nur unzureichend dargestellt werden.
Es wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsobjekt (Grundstück und die Gebäude) vor einem eventuellen Erwerb genauestens zu besichtigen bzw. diese Tatsache hinreichend zu berücksichtigen.
4. Dem Sachverständigen wurden ebenfalls kein Pachtvertrag und keine betriebswirtschaftlichen Auswertungen (BWAs) vorgelegt.
5. Die Stadt Schkeuditz wies schriftlich daraufhin, dass sich die Stellplätze vor dem Haus 2 teilweise auf städtischen Grundstück befinden und dementsprechend nicht gesichert sind.

Inhaltsverzeichnis

Gutachten - zur Online-Veröffentlichung -

Deckblatt	Seite
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1 Allgemeine Angaben	7
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	7
1.2 Gegenstand der Wertermittlung	7
1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)	7
1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)	7
1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer	7
1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin	7
2 Vorbemerkungen	8
2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung	8
2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall	9
3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks	10
4 Grundstücksbeschreibung	11
4.1 Grundbuchinhalt Blatt 2590	11
4.2 Tatsächliche Eigenschaften	12
4.3 Gestalt und Form	12
4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit	13
4.5 Entwicklungszustand	13
4.6 Erschließungszustand	13
4.7 Rechtliche Gegebenheiten	14
4.7.1 Rechte und Belastungen	14
4.7.2 Bauplanungsrecht	14
4.7.3 Baulasten	15
4.7.4 Bauordnungsrecht	15
4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation	15
5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	16
5.1 Gebäudebeschreibung	16
5.1.1 Gaststätten- und Pensionsgebäude Haus 1 - Hallesche Straße 67 -	17
5.1.2 Pensionsgebäude Haus 2 - Am Spießensberg 1 -	22
5.1.3 Nebengebäude und Außenanlagen	26
5.2 Zusammenfassung	27
5.3 Zimmer-, Platz- und Flächenangaben	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 06.06.2023 durch das Amtsgericht Leipzig beauftragt. Das Wertermittlungsgutachten dient nur der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens ist nicht zulässig bzw. kann nicht empfohlen werden.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung bezieht sich auf den im Grundbuch von Schkeuditz (GBA Eilenburg), Blatt 2590, eingetragenen Grundbesitz:

BV-Nr. 1; Flst. 71 zu 995 m², Hallesche Straße 67, Gebäude- und Freifläche

1.3 Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 04.08.2023.

1.4 Qualitätsermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 04.08.2023.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 04.08.2023 von 10:00 – 12:30 Uhr am Bewertungsobjekt statt.

Die Teilnehmer waren: die Antragstellerin,
der Antragssteller,
und
Herr Stoppe als bestellter Sachverständiger.

1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin

Der Zugang in die Gebäude bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen *eingeschränkt* gewährt. Einige Zimmer, die Spitzböden der Gebäude, Teilbereiche des Schuppengebäudes und alle 5 Garagen konnten nicht eingesehen werden.

Das Grundstück als auch die baulichen Anlagen werden derzeit in Teilbereichen als Pension als Arbeiterunterkünfte genutzt.

Es wurden Abweichungen zur erteilten Baugenehmigung vor Ort festgestellt.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen, da sie kein Bestandteil von Verkehrswertgutachten sind.

2 Vorbemerkungen

2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung werden die Wege zur Ermittlung des Verkehrswertes über die einzelnen Wertermittlungsverfahren aufgezeigt und im jeweils zu erstellenden Verkehrswertgutachten dargestellt.

Hierzu wurde mit der Rahmengesetzgebung (BauGB §§ 192-199) zur Wertermittlung und deren Ausführung die ImmoWertV2021 erlassen.

In den §§ 6 - 11 der ImmoWertV2021 sind die Grundzüge zur Ermittlung des Verkehrswertes geregelt. Dort wird bestimmt, dass zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV2021) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind.

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 - 45 der ImmoWertV2021 geregelt. Aus dem(n) Ergebnis(sen) der herangezogenen Verfahren und deren Würdigung bezüglich ihrer Aussagefähigkeit ist dann unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert zu bemessen.

Hinweis zum Grundsatz der Modellkonformität:

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (§ 10 ImmoWertV2021).

Der Verkehrswert (auch der Gemeine Wert, der Marktwert, der Zeitwert) ist ein geschätzter Wert für Gegenstände.

Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde. Hierbei müssen alle Markteinflüsse berücksichtigt werden. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Größe oder die Käuferschicht. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufspreise, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

“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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten Flächenangaben, die Ermittlung des Miet- bzw. Pachtzinses, die ermittelten Bewirtschaftungskosten und die Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für diese Wertermittlung erstellt sind. Eine anderweitige Verwendung jeglicher Werte bzw. Angaben aus dem Gutachten ist nicht zulässig.

2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall

Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall, wie es die übliche Praxis ist, geschätzt. Um keine übertriebene Exaktheit vorzutäuschen, wird in den nachfolgenden Berechnungen auch in üblicher Weise gerundet.

Feststellungen und Aussagen werden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.

Das Verkehrswertgutachten (als Onlinegutachten) ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Es handelt sich bei dem beauftragten Verkehrswertgutachten auch nicht um ein Bauschadensgutachten, in welchem die etwaigen Bauschäden bzw. -mängel detailliert beschrieben werden müssen. Eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und wäre ggf. gesondert zu beauftragen.

Das Onlinegutachten dient ausschließlich der Veröffentlichung im Internet.

Um den Datenschutz- und Urheberrechtsschutz zu gewährleisten, wurde dieses beauftragte Onlinegutachten für die Veröffentlichung im Internet unter Beachtung verschiedener Sicherheitsstandards und Vorgaben des Amtsgerichtes erstellt und anonymisiert.

Dieses Onlinegutachten ist demnach nicht gleichzusetzen mit einem schriftlich erstellten Vollgutachten.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten Massen- und Flächenangaben, die Ermittlung des Mietzinses, die ermittelten Bewirtschaftungskosten und die Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für diese Wertermittlung erstellt sind.

Eine anderweitige Verwendung jeglicher Werte bzw. Angaben aus dem Gutachten ist nicht zulässig.

Die Flächenangaben, insbesondere der Nutzfläche, können nicht für behördliche Angaben genutzt werden, da hier eine Schwankungsbreite bis zu 10 % vorliegen kann. Diesbezüglich wäre eine detaillierte Berechnung notwendig.

3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt bzw. -grundstück befindet sich in der – Großen Kreisstadt Schkeuditz – an der vielbefahrenen Durchgangsstraße “Hallesche Straße 67”.

Zur Stadt Schkeuditz gehören die Ortsteile Kursdorf, Glesien, Freiroda, Rade-
feld, Gerbisdorf, Hayna, Wolteritz, Schkeuditz und Kleinliebenau mit ca.
18.570 Einwohnern (Stand: 06/2023 - *gesamt*).

Die Große Kreisstadt Schkeuditz liegt im Bundesland Sachsen an der Südwest-
grenze des Landkreises Nordsachsen im unmittelbaren Grenzbereich zum
Landkreis Leipziger Land, der Stadt Leipzig und dem Saalekreis im Bundesland
Sachsen-Anhalt.

Die Infrastruktur, der Dienstleistungsbereich, Handel, Handwerk sowie das Ho-
tel- und Gaststättenwesen sind als gut einzuschätzen.

Die Stadt Schkeuditz liegt ca. 18 Kilometer nordwestlich von Leipzig, ca. 27
Kilometer südöstlich von Halle und ca. 20 Kilometer von Delitzsch entfernt.
Der Flughafen Halle/Leipzig befindet sich in unmittelbarer Nähe von Schkeu-
ditz.

Die angrenzenden Wohnhäuser sind hier überwiegend durch offene zwei- bis
mehrgeschossige Bauweise geprägt.

Das Bewertungsgrundstück bzw. -objekt liegt im unbeplanten Innenbereich und
ist als gemischte Baufläche gem. § 34 BauGB ausgewiesen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Schkeuditz und in ausreichen-
der Anzahl in der Stadt Schkeuditz. Kliniken sowie andere öffentliche Einrich-
tungen befinden sich ebenfalls in der Stadt Schkeuditz.

Schkeuditz ist durch den ÖPNV mit Bus-, Straßenbahn- und Bahnlinien an die
umliegenden Ortschaften angeschlossen.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchinhalt Blatt 2590

Die nachfolgenden Angaben sind hier lediglich gekürzt, sinngemäß und anonymisiert gemäß den vorgegebenen Sicherheitsstandards wiedergegeben:

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Grundbuch:

Im **Bestandsverzeichnis** sind eingetragen:

unter lfd. Nummer 1: Schkeuditz, Flurstück 71,
Gebäude und Freifläche zu 995 m²,
Hallesche Straße 67

In **Abteilung I** des Grundbuchs sind als Eigentümer

unter lfd. Nr. 5.1 *****

- zu ½ Anteil -

und

unter lfd. Nr. 5.1 *****

- zu ½ Anteil -

Auflassung vom 01.10.2012, eingetragen am 28.08.2013.

In **Abteilung II** des Grundbuches ist eingetragen:

unter lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 19/23); eingetragen am 01.02.2023.

Die **Abteilung III** ist für die Wertermittlung in diesem konkreten Fall nicht von Bedeutung. Eventuelle Eintragungen bleiben demzufolge für die Wertermittlung unberücksichtigt.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

<u>Ort und Einwohner:</u>	Schkeuditz mit Ortsteilen ca. 18.570 Einwohner, [Stand: 06/2023]
<u>Bundesland:</u>	Sachsen
<u>Verkehrslage/Entfernungen:</u>	Das Bewertungsgrundstück liegt zentrumsnah an der viel befahrenen Verkehrsstraße – Hallesche Straße –. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Schkeuditz ist durch den ÖPNV mit mehreren Bus- und Bahnlinien an die umliegenden Ortschaften gut angeschlossen
<u>Wohn- bzw. Geschäftslage:</u>	Das zu bewertende Grundstück - Hallesche Straße 67 - befindet sich in einer gewachsenen Innenstadtlage.
<u>Immissionen/Emissionen:</u>	Die Immissionen bzw. Emissionen in der Umgebung sind im Normalbereich eines Ortes, der Größe von Schkeuditz, einzustufen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle. Des Weiteren liegt das Bewertungsgrundstück unmittelbar an einer viel befahrenen Durchgangsstraße. Entsprechend ist mit Verkehrslärm in den Objekten zu rechnen.
<u>Topografische Grundstückslage:</u>	Das Grundstück liegt eben.
<u>Lagebeurteilung:</u>	Es handelt sich um eine innerstädtische Wohn- bzw. Geschäftslage.

4.3 Gestalt und Form

<u>Grundstücksgröße:</u>	Die Gesamtgrundstücksgröße, bestehend aus dem Flurstück 71, beträgt angabegemäß im Grundbuch ca. 995 m².
<u>Bemerkung:</u>	Die Flurstücksform ist als unregelmäßig zu deklarieren.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück ist mit zwei Hauptgebäuden als Gaststätten- und Pensionsgebäude mit Anbau sowie Schuppengebäude und 5 Garagen bebaut.

Bewuchs auf Grundstück: Auf dem zu bewertenden Grundstück im hinteren Teil befinden sich vorwiegend Laubbewuchs (Kastanienbäume als Altbaumbestand) und Nadelbewuchs.

Bodenbeschaffenheit: Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.

Höhenlage zur Straße: Das Grundstück liegt zur Straße größtenteils eben.

Straßenfront: Die Straßenfront des Grundstücks beträgt ca. 34,50 Meter zur Straße - Hallesche Straße - und ca. 25,50 Meter zur Straße - Am Spießensberg -.

Straßenart: Die Hallesche Straße ist eine befestigte und ausgebaute Straße mit beidseitigem Gehweg. Die Straße - Am Spießensberg ist eine befestigte, jedoch nicht ausgebaute Straße ohne zusätzliche Gehwege.

4.5 Entwicklungszustand

Es handelt sich bei dem Grundstück i. S. des § 3 ImmoWertV2021 um ortsüblich erschlossenes baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei).

Entwicklungsstufe: Das Grundstück ist voll erschlossen (ortsübliche Erschließung).

4.6 Erschließungszustand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Gas und Trinkwasser werden aus öffentlicher Versorgung bereitgestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in das öffentliche Abwassernetz.

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

Mieter und Pächter zum WST:

Lt. Angabe der Eigentümer gab es keine Pächter. Die Zimmer wurden in Teilbereichen sporadisch als Arbeiterunterkünfte tage- oder wochenweise vermietet. Eine Mietaufstellung bzw. betriebswirtschaftlichen Auswertungen (BWA) wurden dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht festgestellt werden.

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:

Es wurden Zubehörstücke gemäß § 97 BGB gesichtet. Eine genaue Auflistung nach Eigentümerangabe befindet sich unter Punkt 6.6.

Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuer- schulden:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Schkeuditz, per 13.06.2023, bestehen Grundsteuerrückstände in Höhe von insgesamt 399,32 € zum 13.06.2023 (Angabe ohne Gewähr).

4.7.2 Bauplanungsrecht

Art und Maß der Bebauung/ Nutzung in der Umgebung:

Das Gesamtgrundstück ist mit den zwei Hauptgebäuden (Haus 1 und Haus 2) sowie dem Schuppengebäude und 5 Garagen bebaut. Die Art der Bebauung ist demzufolge als gewerbliche Nutzung anzusehen. Im Umfeld besteht vorwiegend aufgelockerte, offene zwei- bis mehrgeschossige Wohnbauweise und gewerbliche Bauweise.

Bauplanungsrecht:

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachbehörden (Bauamt der Stadt Schkeuditz) vom 14.07.2023 liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Bebauungsplan- oder Vorhaben- und Erschließungsplangebiet. Das Grundstück in der Gemarkung Schkeuditz liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 des BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist lt. Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Schkeuditz entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt.

<u>Bauliche Ausnutzung:</u>	Gemäß BauNVO ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten.
<u>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</u>	Das Grundstück weist durch die vorhandenen Bebauungen entsprechend Grenzbebauungen zu den Nachbarflurstücken auf.
<u>Vorhandene Nutzung:</u>	Derzeit werden die Gebäude nicht vollumfänglich wirtschaftlich genutzt. Insbesondere ist aussagegemäß der Eigentümer Haus 1 seit längerer Zeit nicht vermietet.
<u>Denkmalschutz:</u>	Die Bewertungsobjekte sind nicht in der online-veröffentlichten Denkmalliste des Freistaates Sachsen erfasst.

4.7.3 Baulasten

<u>Altlasten:</u>	Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages konnten keinerlei Altlasten erkannt werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
<u>Öffentliche Baulasten:</u>	Gemäß Schreiben vom 20.02.2023 des Landratsamtes Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt, sind für das Flurstück 71 der Gemarkung Schkeuditz keine Baulasten eingetragen.

4.7.4 Bauordnungsrecht

Eine erteilte Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Hauptgebäude zur Nutzung als Pension liegt bei der Stadtverwaltung vor. Diese wurde vom Sachverständigen am 03.08.2023 eingesehen. Zum Ortstermin am 04.08.2023 wurde festgestellt, dass der ehemalige Gaststättenbereich im EG des Hauses 1 zusätzlich zu Gästezimmern umgebaut worden ist. Die vorliegende baubehördlich genehmigte Nutzungsänderung für Gästezimmer im Haus 1 bezieht sich im konkreten Fall lediglich auf das 1. Obergeschoss. **Somit liegt derzeit für den Erdgeschossumbau keine Baugenehmigung zum Umbau zu derartigen Gästezimmern vor.** In der nachfolgenden Berechnung (Ertrags- bzw. Pachtwertverfahren) bleibt somit dieser Bereich gemäß Bewertungsrichtlinien unberücksichtigt bzw. werden die Vorgaben der genehmigten Nutzung berücksichtigt.

4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreies (ebf.) Land gemäß § 127 ff. BauGB. Inwieweit sonstige Beträge bzw. Abgaben an die Stadt getätigt werden müssen, ist im Vorfeld eines Erwerbes mit der Stadt zu klären.

5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

5.1 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und die Außenanlagen werden *nur* insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Bau- bzw. Sanierungsjahr.

Art der Gebäude:

Das Grundstück ist mit zwei Hauptgebäuden als Gaststätten- und Pensionsgebäude mit Anbau sowie Schuppengebäude und 5 Garagen bebaut.

Baujahr:

Das Gaststätten- und Pensionsgebäude – Haus 1 – wurde angabegemäß ca. 1891 errichtet.
Das Pensionsgebäude – Haus 2 – wurde angabegemäß vor 1891 errichtet.
Die Schuppen- als auch Garagengebäude entstanden ungefähr in den sechziger Jahren.

Sanierung/Modernisierung:

Lt. Auskunft der Eigentümer fanden eine Sanierung etwa in den neunziger Jahren sowie eine Dachsanierung im Jahr 2005 statt.

5.1.1 Gaststätten- und Pensionsgebäude – Haus 1 – *Hallesche Straße 67*



Bebauung: Es handelt sich um ein unterkellertes zweigeschossiges Gaststätten- und Pensionsgebäude mit Wohnnutzung im ausgebautem Dachgeschoss und mit hofseitigem eingeschossigen Anbau.

Gemäß Bau- bzw.

Umnutzungsgenehmigung:

Das Gebäude wird in drei Nutzungseinheiten gegliedert.

EG – Gaststättennutzung (max. 26 Personen)

1. OG – Pensionsnutzung (7 Gastbetten)

DG – Wohnnutzung

Flurstück:

71

Art des Gebäudes:

Mischnutzung in Massivbauweise

derzeitige Nutzung:

Leerstand im DG,
Leerstand im 1. OG,
umgebaute Gaststätte zu Pensionsräumen im EG,
Leerstand im EG

Hinweis: Für den Erdgeschossumbau liegt keine Umnutzungsgenehmigung der Stadt vor.

Baujahr:

lt. Bauakte um 1891

Gebäudeklasse:

mittelschwere Bauweise

Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bereiche sollen nicht über den sanierungsbedürftigen Zustand sowie den tatsächlich noch vorhandenen Reparaturstau aufgrund des baulichen Zustandes sowie über noch nicht fertiggestellte Sanierungsleistungen hinwegtäuschen. Somit entspricht die nachfolgende Beschreibung u. U. nicht allen Bereichen im Gebäude. Des Weiteren sind viele Bereiche tatsächlich erneuerungsbedürftig.

<u>Konstruktionsart:</u>	- Massivbauweise
<u>Fundamente/Bodenplatte:</u>	- vermutlich Streifenfundamente aus Beton bzw. Stahlbeton gem. Statik
<u>Außenwände:</u>	- Massivmauerwerk gem. Bauj. ohne zusätzliche Außendämmung
<u>Innenwände:</u>	- vorwiegend Ziegelmauerwerk als Mischmauerwerk und Trockenbauleichtbauweise
<u>Decken:</u>	- Holzbalken in den Obergeschossen, - massive Kappengewölbedecken im Kellergeschoss
<u>Fußböden:</u>	- vorwiegend Holzdielung und entsprechender Unterbau für verschiedene Beläge (Fliesen, Laminat, Textilbelag und PVC-Belag)
<u>Treppen:</u>	- Holztreppe im Treppenhaus vom EG zum OG/DG mit Zwischenpodesten, - Steintreppe in den Kellerbereich
<u>Innenansichten:</u>	- Wandflächen überwiegend mit einfacher Tapete und/oder mit Anstrich versehen (erneuerungsbedürftig), - Bäder bzw. Gäste-WC teil gefliest (erneuerungsbedürftig)
<u>Fenster:</u>	- Kunststofffenster mit Dreh-/Kippbeschlägen ohne Rollläden - erneuertet Dachliegefenster aus Holz im DG (Bj. ca. 2005)
<u>Türen:</u>	- z. T. überarbeitete Holzzinnentüren, - z. T. überalterte Holzzinnentüren
<u>Dachkonstruktion:</u>	- Holzbinderkonstruktion gem. Statik
<u>Dachform:</u>	- Satteldach

Dacheindeckung:

- erneuerte Biberschwanzeindeckung mit Unterspannbahn und Dämmung gem. Bj.

Außenansicht:

- Klinkersichtmauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung zur Straße,
- verputztes Mauerwerk (erneuerungsbedürftig) zur Hofseite

Schornstein:

- vorhanden

Besondere Bauteile:

- keine

Technische Ausstattung/InstallationElektroinstallation:

Die Installation wurde angabegemäß in Teilbereichen erneuert. Die Leitungen sind größtenteils unter Putz verlegt. Die Räumlichkeiten sind mit Steckdosen und Lichtauslässen versehen. Jedoch besteht gemäß Angabe der Eigentümer auch hier Reparaturbedarf.

Sanitärinstallation:

Die Sanitärinstallationen in Gästebädern bzw. Gäste-WCs erfolgten angabegemäß in den neunziger Jahren.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

In den einzelnen Sanitärbereichen der gesichteten Gästezimmer befinden sich zum Teil je ein Waschtisch, eine Dusche und ein WC. Bei einigen Zimmern sind die Sanitäranlagen separat im Flur gelegen.

Das kleine Bad im DG besitzt einen Waschtisch, eine Dusche und ein WC.

Im separaten Gäste-WC – 1. OG – befinden sich ein Waschtisch und ein WC.

Heizung:

Das Gebäude wird mittels einer Gaszentralheizung (neunziger Jahre) beheizt. Die Heizanlage befindet sich im Keller.

Die Beheizung erfolgt mit entsprechenden Kompaktheizkörpern.

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizanlage durch einen Warmwasserspeicher im Keller.

(Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung sämtlicher technischer Einrichtungen durchgeführt wurde.)

Raumaufteilung im Gebäude

Nachfolgende Raumaufteilung im Gebäude wurde vorgefunden:

<u>Kellergeschoss:</u>	Im Kellergeschoss befinden sich Abstell- bzw. Lagerräume sowie der Heizraum.
<u>Erdgeschoss:</u>	Im Erdgeschoss (ehemals Gaststätte) befinden sich umgebaute Pensionsräume (<i>ohne Baugenehmigung</i>) sowie unsanierte bzw. nicht fertiggestellte Räume. Im Anbau befindet sich ein einfacher Frühstücksraum.
<u>1. Obergeschoss:</u>	Im 1. Obergeschoss befinden sich umgebaute Pensionszimmer und die Sanitärbereiche.
<u>Dachgeschoss:</u>	Im Dachgeschoss befindet sich eine leerstehende Wohnung.

Zustand und Nutzbarkeit

<u>Grundrissgestaltung:</u>	Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, in Teilbereichen jedoch baujahreszeittypisch mit zum Teil gefangenen Räumen (z. B. im DG).
<u>Belichtung und Besonnung:</u>	Die Belichtung und Besonnung ist gut bis ausreichend.
<u>Bauschäden und -mängel:</u>	Da die letzten größeren Teilsanierungsmaßnahmen bereits in den neunziger Jahren und damit z. T. ca. 20 bis 25 Jahre zurückliegen und einige Bereiche (im EG) unsaniert bzw. nicht fertiggestellt sind, sind weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine energetische Sanierung, zeitnah zu erwarten. Zudem wurden am Gebäude Bauschäden und -mängel zur Ortsbesichtigung festgestellt. Es wird jedoch nicht auf jeden Bauschaden bzw. -mangel eingegangen, da es sich hierbei um ein Verkehrswert- und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Nachfolgende Bauschäden bzw. -mängel wurden u.a. zur Ortsbesichtigung festgestellt: - Putzabplatzungen und poröse Putzstellen am Fassaden- und Sockelbereich an der Hofseite, - z. T. Rissbildungen im Wandbereich ersichtlich, - die Silikon- bzw. Acrylfugen sind stellenweise nachzuarbeiten bzw. zu erneuern, - Fenster und Türen sind nachzustellen bzw. zu überarbeiten,

weitere Bauschäden
und -mängel:

- fehlende Putzstellen im Treppenhaus und Vor-
bau,
- Trockenbaurestarbeiten im Dachgeschoss erforder-
lich,
- Maler und Fußbodenarbeiten im Treppenhaus
und in den Wohnbereichen erforderlich,
- im Erdgeschossbereich nur geringfügig bzw. un-
sanierte Bereiche,
- starke Salz- und Salpeterausblühungen im Keller,
- stark verrostete Stahlträger im Keller,
- Putzabplatzungen und Fehlstellen am Keller-
mauerwerk,
- fehlende energetische Sanierung.

***Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere durch den Echten Haus-
schwamm, wurde durch den Sachverständigen augenscheinlich nicht festge-
stellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen
nicht ausgeschlossen werden.***

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Nutzbarkeit des Gebäudes:

Das Gebäude kann derzeit hauptsächlich zu Ver-
mietungszwecken als einfache Arbeiterunterkünfte
genutzt werden.
Aufgrund der von der Baugenehmigung abwei-
chenden Nutzung im EG mit Pensionszimmern ist
eine Nutzung als Gaststätte erst nach Rückbau
möglich.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand des Gebäudes kann als be-
friedigend, in Teilbereichen auch als schlecht, be-
zeichnet werden.
Auf Grund der schon länger zurückliegenden
Teilsanierungsmaßnahmen am Gebäude bzw. der
z. T. unsanierten Bereiche im Erdgeschoss sind
weitere Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaß-
nahmen dringend erforderlich.

5.1.2 Pensionsgebäude – Haus 2 – *Am Spießensberg 1*



Bebauung: Es handelt sich um ein teilunterkellertes eingeschossiges Pensionsgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise und kleinen Anbau (Heizanlage).

<u>Gemäß Bau- bzw. Umnutzungsgenehmigung:</u>	EG – 2 Pensionsräume mit insgesamt 4 Gastbetten DG – 2 Pensionsräume mit insgesamt 5 Gastbetten
<u>Flurstück:</u>	71
<u>Art des Gebäudes:</u>	gewerbliche Nutzung in Massivbauweise
<u>derzeitige Nutzung:</u>	Leerstand im EG, Vermietung im DG
<u>Baujahr:</u>	lt. Bauakte bereits vor 1891
<u>Gebäudeklasse:</u>	mittelschwere Bauweise

Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bereiche sollen nicht über den sanierungsbedürftigen Zustand sowie den tatsächlich noch vorhandenen Reparaturstau aufgrund des baulichen Zustandes hinwegtäuschen. Somit entspricht die nachfolgende Beschreibung u. U. nicht allen Bereichen im Gebäude. Des Weiteren sind viele Bereiche tatsächlich erneuerungsbedürftig.

<u>Konstruktionsart:</u>	- Massivbauweise
<u>Fundamente/Bodenplatte:</u>	- vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein, Beton bzw. Stahlbeton gem. Statik

<u>Außenwände:</u>	- Massivmauerwerk als Mischmauerwerk gem. Bauj. ohne zusätzliche Außendämmung
<u>Innenwände:</u>	- vorwiegend Ziegelmauerwerk als Mischmauerwerk und Trockenbauleichtbauweise
<u>Decken:</u>	- Holzbalken in den Obergeschossen, - massive Kappengewölbedecken im Kellergeschoss
<u>Fußböden:</u>	- vorwiegend Holzdielung und entsprechender Unterbau für verschiedene Beläge (Fliesen, Laminat, Textilbelag und PVC-Belag)
<u>Treppen:</u>	- Holztreppe im Treppenhaus vom EG zum DG, - Steintreppe in die Teilunterkellerung
<u>Innenansichten:</u>	- Wandflächen überwiegend mit einfacher Tapete und/oder mit Anstrich versehen (erneuerungsbedürftig), - Bäder bzw. Gäste-WC teil gefliest (erneuerungsbedürftig)
<u>Fenster:</u>	- Kunststofffenster mit Dreh-/Kippbeschlägen ohne Rollläden - erneuertet Dachliegefenster aus Holz im DG (Bj. ca. 2005)
<u>Türen:</u>	- z. T. überarbeitete Holzzinnentüren, - z. T. überalterte Holzzinnentüren
<u>Dachkonstruktion:</u>	- Holzbinderkonstruktion gem. Statik
<u>Dachform:</u>	- Satteldach
<u>Dacheindeckung:</u>	- erneuerte Biberschwanzeindeckung mit Unterspannbahn und Dämmung gem. Bj.
<u>Außenansicht:</u>	- verputztes Mauerwerk mit Kratzputz (DDR-Ausführung) mit Farbanstrich ohne zusätzliche Wärmedämmung
<u>Schornstein:</u>	- vorhanden
<u>Besondere Bauteile:</u>	- kleiner Anbau

Zustand und Nutzbarkeit

Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig für die Nutzung als Pensionszimmer anzusehen.

Belichtung und Besonnung: Die Belichtung und Besonnung ist gut bis ausreichend.

Bauschäden und -mängel: Da die letzten größeren Teilsanierungsmaßnahmen bereits in den neunziger Jahren und damit z. T. ca. 20 bis 25 Jahre zurückliegen sind weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine energetische Sanierung, zeitnah zu erwarten. Zudem wurden am Gebäude Bauschäden und -mängel zur Ortsbesichtigung festgestellt.

Es wird jedoch nicht auf jeden Bauschaden bzw. -mangel eingegangen, da es sich hierbei um ein Verkehrswert- und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Nachfolgende Bauschäden bzw. -mängel wurden u.a. zur Ortsbesichtigung festgestellt:

- Putzabplatzungen und poröse Putzstellen am Fassaden- und Sockelbereich,
- z. T. Rissbildungen im Wandbereich ersichtlich,
- die Silikon- bzw. Acrylfugen sind stellenweise nachzuarbeiten bzw. zu erneuern,
- Fenster und Türen sind nachzustellen bzw. zu überarbeiten,
- Maler und Fußbodenarbeiten im Treppenhaus und in den Wohnbereichen erforderlich,
- starke Salz- und Salpeterausblühungen im Keller,
- stark verrostete Stahlträger im Keller,
- Putzabplatzungen am Kellermauerwerk,
- fehlende energetische Sanierung.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere durch den Echten Hauschwamm, wurde durch den Sachverständigen augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Nutzbarkeit des Gebäudes: Das Gebäude kann derzeit hauptsächlich zu Vermietungszwecken als einfache Arbeiterunterkünfte genutzt werden.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Gebäudes kann als befriedigend, in Teilbereichen auch als schlecht, bezeichnet werden. Auf Grund der schon länger zurückliegenden Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sind weitere Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen dringend erforderlich.

5.1.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Unmittelbar an das Hauptgebäude (Haus 1) schließt sich das eingeschossige Schuppengebäude als westliche Grenzbebauung an. Dieses ebenfalls sanierungsbedürftige Gebäude besteht aus mehreren aneinander gereihten Räumen (Abstell-, Lagerräume und ehemalige Sanitäranlagen) und besitzt ein einfaches Pultdach. Nicht alle Räumlichkeiten waren zugänglich. In den gesichteten Räumlichkeiten befindet sich erheblicher Unrat und Müll.

Als südliche Grenzbebauung findet man auf dem Grundstück 5 Garagen mit je einem zweiflügligen Holztor und Pultdach. Alle 5 Garagen waren verschlossen und somit für den Sachverständigen nicht zugänglich. Nach äußerlicher Einschätzung sind auch die Garagen teilweise sanierungsbedürftig. Das Schuppen- als auch die Garagengebäude entstanden vermutlich in den sechziger Jahren zu DDR-Zeiten.

Weiterhin befindet sich im Innenhof hinter Haus 1 bzw. neben Haus 2 eine kleine Freisitzfläche, welche durch drei Kastanienbäume (Altbaumbestand) begrünt bzw. beschattet wird. Zusätzlich findet man weiteren Nadel- bzw. Laubbewuchs auf dem Grundstück.

Auf dem gesamten Grundstück befinden sich zum Teil befestigte Wege und Pkw-Stellplätze.

Laut Auskunft der Stadt befinden sich die Stellplätze vor dem Haus 2 teilweise auf städtischem Grundstück und sind dementsprechend nicht gesichert.

Das Gesamtgrundstück ist größtenteils durch die Bebauungen als auch durch einfache Zaunanlagen zu den Nachbargrundstücken eingefriedet.

Zur Straße hin ist das Grundstück offengehalten bzw. mit einer verzierten Toranlage mit Metalltor und massiven Pfeilern versehen.

An den Außenanlagen sind weitere Rest- bzw. Fertigstellungsarbeiten erforderlich.



Blick auf das Schuppengebäude



Blick auf die Garagen

5.2 Zusammenfassung

Der vorgefundene bauliche Zustand der Hauptgebäude – *Haus 1 und Haus 2* – und der Nebengebäude – *Schuppen und Garagengebäude* – kann als befriedigend, in Teilbereichen aufgrund der Bauschäden bzw. des Reparaturstaus als schlecht, deklariert werden.

Aufgrund der schon länger zurückliegenden Sanierungsmaßnahmen (teilweise über 20 – 25 Jahre) sowie der fehlenden energetischen Sanierung sind weitere Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zeitnah zu erwarten. Zudem wurden an den Gebäuden Bauschäden gesichtet.

An den Gebäuden sind umfangreiche Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen dringend erforderlich, um eine weitere Bewirtschaftung zu ermöglichen. Es sei nochmals der Hinweis erbracht, dass der Erdgeschossbereich des Hauses 1 abweichend zur Baugenehmigung ebenfalls als Pensionszimmer umgebaut worden ist. Die Baugenehmigung sieht hier eine Gaststättennutzung vor.

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** des Wohngebäudes kann auf Grund der vorangegangenen Erläuterungen und Darstellungen auf **ca. 16 Jahre** (*wirtschaftliche Nutzungsdauer*) **nach Herstellung** eines ordnungsgemäßen Zustands bzw. Beseitigung des **Reparaturstaus bzw. weiterer Sanierungsleistungen** festgelegt werden. Die Höhe der weiteren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands bzw. zur Abstellung der Bauschäden an dem Objekt bzw. am Grundstück wird pauschal mit ca. **73.500,00 €** (siehe Pkt. 6.4.3) eingeschätzt.

5.3 Zimmer-, Platz- und Flächenangaben

Zur Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurden die **DIN 277** und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewandt.

Die Maße bzw. Flächenangaben wurden aus den vorhandenen alten Bauunterlagen entnommen.
Die verwendeten Maße sind als Grobmaße zu betrachten und für die Berechnung als ausreichend anzusehen.

Nutzflächen und Zimmernaufteilung im Haus 1 und Haus 2 gemäß Baugenehmigung:

Die einzelnen Nutzflächen der Zimmer bzw. Platzangaben des Gaststättenbetriebs wurden aus der gesichteten Baugenehmigung im Stadtarchiv Schkeuditz entnommen.

Haus 1:

Nutzungsaufteilung lt. Baugenehmigung

Geschoss/Lage	Genehmigte Nutzung
KG	Bierkeller, keine Aufenthaltsräume
EG	Bierbar, Gaststube und Frühstücksraum für Pensionsgäste
EG	Maximale Auslastung der Gaststätte mit 26 Gästen
1. OG	Pensionsräume mit 7 Gastbetten
DG	eine Wohnung mit ca. 71 m ² *

Haus 2:

Nutzungsaufteilung lt. Baugenehmigung

Geschoss/Lage	Genehmigte Nutzung
EG	2 Pensionsräume mit insgesamt 4 Gastbetten
DG	2 Pensionsräume mit insgesamt 5 Gastbetten

- ca. 50 m² Lager- und Abstellflächen im Schuppengebäude,
- 5 Pkw-Garagen auf Grundstück.

* Die hier aufgeführten Flächenangaben sind lediglich grob überschlägig Flächenangaben, welche einer Schwankungsbreite um bis 10 % unterliegen können. Die Flächenangaben sind daher ausschließlich zur Verwendung in diesem Gutachten angedacht. Eine anderweitige Verwendung der Flächenangaben ist ausdrücklich nicht zu empfehlen bzw. nicht gestattet.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger bebauter Grundstücke (Gaststätten- bzw. Beherbergungsgrundstücke) mit Hilfe des Pachtwertverfahrens zu ermitteln.

Die Ermittlung des Gesamtwertes einer Gaststätte bzw. einer Pension gehört vorrangig zu den Aufgaben der Betriebswirtschaft, da ein Unternehmenswert ermittelt werden soll. Besonderen Anteil daran hat der Ertragswert, der üblicherweise auf den Gewinn- und Verlustrechnungen der letzten 3 Jahre beruht.

Als Sonderform des Ertragswertverfahrens (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) wird üblicherweise das Pachtwertverfahren bei der Wertermittlung von Beherbergungs- bzw. Gaststättengrundstücken angewandt, wobei im Unterschied zu diesem der Grundstücksreinertrag aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag ermittelt wird.

Grundsätzlich wird dabei vorausgesetzt, dass der Eigentümer des Grundstücks seinen Betrieb verpachtet.

Bei Anwendung des Pachtwertverfahrens wird zur Ermittlung des Ertragswerts an Stelle von ortsüblich erzielbaren Mieterlösen von **erzielbaren Pachterträgen** ausgegangen. Diese Unterform des Ertragswertverfahrens kommt insbesondere bei gewerblichen Grundstücken zur Anwendung, die üblicherweise verpachtet werden (§§ 581 bis 597 BGB) bzw. verpachtet werden können. Das Verfahren kann deshalb auch bei eigengenutzten gewerblichen Objekten Anwendung finden und findet im Wirtschaftsleben einschließlich der Praxis der Beleihungsinstitute Anerkennung.

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken mit Hilfe des Pachtwertverfahrens soll diese Methode dem Tatbestand Rechnung tragen, dass z.B. bei der Verpachtung von Beherbergungs- bzw. Gaststättengrundstücken der Pachtpreis für das Objekt in Höhe eines Prozentsatzes der erzielbaren Umsätze und nicht in Abhängigkeit der Größe der Nutzfläche vereinbart wird.

Aus diesem Grunde wird hier das Pachtwertverfahren mit der sogenannten „EOP-Methode“ (Ertragskraftorientierte Pachtwertfindung) kombiniert. Das Pachtwertverfahren ist in diesem Sinne hier ein reines Ertragswertverfahren. Im ersten Schritt wird Mittels der EOP-Methode des Bewertungsverfahrens zunächst die Höhe der umsatzabhängigen Pacht für das Objekt ermittelt.

Schematisch stellt sich der Bewertungsgang dann im Einzelnen wie folgt dar:

1. Schritt: Ermittlung des Gesamtumsatzes
2. Schritt: Ermittlung des Jahrespachtwertes aus den ermittelten Umsätzen.
3. Schritt: Ertragswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Dabei wird der Jahrespachtwert als Jahresrohertrag aus der Verpachtung des Bewertungsobjekts vorausgesetzt. Die weiteren Bewertungsschritte ergeben sich dann aus dem üblichen Ertragswertverfahrens.

Der Ertrags- bzw. hier Pachtwert ergibt sich als Summe von Bodenwert (vgl. § § 24 - 26 i. V. mit §§ 40 - 45 ImmowertV2021) und Ertrags- bzw. Pachtwert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden, soweit diese nicht schon durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen (z. B. Abweichung von der ortsüblichen Miete bzw. Pacht),
- Nutzung des Grundstücks für Erwerbszwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Wie bei der Anwendung des auf Mieterträge zurückgreifenden Ertragswertverfahrens ist von dem **ortsüblich erzielbaren Jahrespachterlös** auszugehen, **der als Jahresrohertrag ermittelt wird, um die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten zu vermindern.**

Der erzielbare Pachterlös lässt sich aus **branchenspezifischen Durchschnittspachten** ableiten, wie sie z. B. von Handelsforschungsinstituten veröffentlicht werden. Die marktspezifischen örtlichen Gegebenheiten sind anbei zu berücksichtigen. Die erzielbaren Durchschnittspachten werden üblicherweise in einem Vomhundertsatz des üblicherweise erzielbaren branchen- spezifischen Umsatzes angegeben.

Der sich nach **Abzug der Bewirtschaftungskosten** des Verpächters ergebende Grundstücksreinertrag wird – wie bei dem normalen Ertragswertverfahren – mit dem **marktüblichen Liegenschaftszins** über die verbleibende Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Wie im Falle einer Vermietung des Grundstücks kann

- **der ortsüblich erzielbare Pachterlös**
- **von dem tatsächlich erzielten Pachterlös**

abweichen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmowertV2021) kann auf Grund nicht hinreichender Vergleichbarkeit zu anderen Objekten bzw. des Fehlens von Vergleichsobjekten nicht durchgeführt werden.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 24 - 26 i. V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV2021). Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussende Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere können folgende Merkmale den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- a) *Lage*, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- b) *Nutzbarkeit* nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften (z. B. GFZ)
- c) *Beschaffenheit*, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- d) *Erschließungszustand*.

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, vorhanden sind. Kaufpreise von konkreten Vergleichsgrundstücken sind nicht bekannt. Die bekannten Verkaufspreise ähnlicher Grundstücke sind großen Schwankungen unterworfen. Aus der Kaufpreissammlung kann man wegen des eben Gesagten nur schwer einen speziellen Vergleichswert für das hier zu bewertende Grundstück ableiten, da die Bedingungen der einzelnen Verkäufe völlig unterschiedlich sind. Deshalb konnte ein in großen Teilen identisches Grundstück nicht ermittelt werden. Insofern entfällt die Möglichkeit, den Bodenwert direkt aus Kaufpreisen von Vergleichsobjekten abzuleiten.

Es können daher auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Liegen keine konkreten Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV2021. Dort heißt es in § 40 Abs. 1 Satz 2: „*Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.*“ Bodenrichtwerte stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein so genanntes fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. In diesem Bodenrichtwert sind laut Angabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle auswertbaren Kaufpreise für derartige Flurstücke für den entsprechenden Bereich zusammengefasst.

6.2.2 Bodenrichtwert

Gemäß Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Nordsachsen bzw. nach Einsicht im Internet (Online-Veröffentlichung der Bodenrichtwerte) sowie nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind derartige ortsüblich erschlossene Flächen in dieser Ortslage zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von:

Bodenrichtwert:	205,00 €/m² für baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kosten- erstattungsfrei nach BauGB
Art der Nutzung:	M – gemischte Baufläche
Grundstücksfläche:	ohne Angabe

ausgewiesen.

6.2.3 Bodenwertberechnung

6.2.3.1 Vorüberlegung zur Bodenwertberechnung

➤ Flurstück 71:

Das Grundstück – Flst. 71 – befindet sich im Rahmen der lageüblichen Bebauung und ist mit zwei Hauptgebäuden und den Nebengebäuden entsprechend bebaut, sodass der ausgewiesene Bodenrichtwert auch hier zur Anwendung kommen kann.

Die Gesamtgröße des bebauten Bewertungsgrundstücks (Flst. 71) beträgt angegeben im Grundbuchauszug ca. 995 m².

6.2.3.2 Berechnung des Bodenwerts - Flst. 71 -

Somit ergibt sich nunmehr folgender Rechengang für die Ermittlung des gesamten Bodenwerts für das Grundstück – Hallesche Straße 67 –:

Grundstücksgröße	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
995 m ²	x	205,00 €/m ²	=	<u>203.975,00 €</u>
			rd.	<u>204.000,00 €</u>

Der Bodenwert des Grundstücks – Flurstück 71 – beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **204.000,00 €**.

6.3 Ertragswertermittlung – Gaststätten- bzw. Pensionsnutzung –

6.3.1 Allgemeines zur Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 2021 geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils - hier durch fiktive Vermietung) ermittelt.

Bei **Anwendung des Ertragswertverfahrens** wird allein schon dadurch der Blick in die Zukunft in den Vordergrund gerückt, dass ausdrücklich die „marktüblich erzielbaren“ Erträge die Grundlage der Wertermittlung sein sollen. Damit sind bei einem bebauten Grundstück die Erträge angesprochen, die über die gesamte Zeitschiene der wirtschaftlichen Nutzbarkeit - vor allem des Gebäudes - erwartet werden können. Dies kann ein sehr langer, kaum übersehbarer Zeitraum sein. Jedoch ist der Anwender damit gehalten, all das in die Wertermittlung einzustellen, was er bei wirtschaftlich vernünftiger Betrachtung am Wertermittlungsstichtag hätte erkennen können. Grundsätzlich kann der Sachverständige darauf vertrauen, dass er mit den am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erzielbaren Ertragsverhältnissen die marktübliche Ertragssituation „einfängt“, wenn er zur Kapitalisierung dieser Erträge den (dynamischen) Liegenschaftszinssatz heranzieht, der auf dem Grundstücksmarkt im Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung ermittelt wurde.

Steht eine Immobilie indessen zur Umnutzung an, so muss der Sachverständige das in einer Immobilie „schlummernde“ **Entwicklungspotenzial als Bestandteil der marktüblichen Ertragsfähigkeit** erkennen. Das Gleiche gilt, wenn die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich gegebenen Ertragsverhältnisse auf Grund vertraglicher Bindungen bzw. des geltenden Mietrechts von den Erträgen über eine zeitliche Bindungsfrist in einem für das Ergebnis der Ertragswertermittlung bedeutsamen Maße abweichen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens lässt sich die Erwartung an die Zukunft besonders plausibel in das Verfahren „einbringen“, weil das **Verfahren a priori darauf angelegt ist, den Verkehrswert aus der künftigen Nutzung (bzw. Nutzungsfähigkeit) abzuleiten.**

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass die Modellbeschreibungen noch zu den nach „alter“ ImmoWertV2010 abgeleiteten Daten im Grundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2021 passen müssen. Die dort zitierten Paragraphen stimmen formell nicht mehr mit der mittlerweile in Kraft getretenen „neuen“ ImmoWertV2021 überein. Inhaltlich entstehen im Rahmen des Ertragswertverfahrens für die vorliegende Bewertung aus der Veränderung von der „alten“ zur „neuen“ ImmoWertV keine Konflikte.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Liegenschaftszinssätze je nach Art des Objektes bzw. je nach Art der Grundstücksnutzung aufgeführt.

Allgemeine Liegenschaftszinssätze aus der anerkannten Fachliteratur

Objektart	Spannen der Liegenschaftszinssätze
Eigentumswohnungen	2,0 bis 5,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,0 bis 4,0
Mehrfamilienhäuser	3,5 bis 6,0
Gemischt genutzte Gebäude	4,5 bis 7,5
Geschäfts- und Bürogebäude	4,5 bis 8,0

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Für derartige Beherbergungsimmobilien wurden vom Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet!

Als Hilfskonstruktion können im konkreten Bewertungsfall die gemäß Fachliteratur angegebenen Liegenschaftszinssätze für Hotelimmobilien dienen.

In Anlehnung der **einschlägigen Fachliteratur**^{*)} sind Hotelgrundstücke risikoreiche Kapitalanlagen. Insofern liegt der Kapitalisierungszinssatz im Ertragswertverfahren im Allgemeinen nicht unter 6,5 %. Durchschnittlich werden 7 % angenommen, da Modernisierungsinvestitionen insbesondere im Gästebereich alle 15 bis 20 Jahre erforderlich sind.

Zur sachgerechten Einordnung innerhalb der veröffentlichten Spanne sind die Risiken des Investments zu beachten.

Risiken bzw. Vorteile der Immobilie die sich beispielsweise aus der städtischen Randlage, der hohen Flächenqualität und der repräsentativen Außenwirkung ergeben, wurden bereits in den marktüblichen Umsätzen, dem Pachtansatz sowie den definierten Bewirtschaftungskostenansätzen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Marktlage und dem risikoreichen Investment bei Hotelimmobilien im ländlichen Bereich bzw. außerhalb der großen Ballungsgebiete wird ein Liegenschaftszins von 6,5 % in diesem konkreten Fall als marktgerecht eingeschätzt.

In der nachfolgenden Berechnung wird demnach ein LSZ von 6,5 % gewählt.

^{*)} vgl. Kleiber, 7. Auflage, S. 2.289 ff.

6.4 Pachtwertverfahren

6.4.1 Allgemeines zum Pachtwertverfahren

Das Gutachten wird daher im Rahmen des so genannten „Pachtwertverfahrens“ unter der Fiktion erstellt, das zwischen dem Eigentümer der Immobilie und einem Betreiber ein Miet- bzw. Pachtvertrag zustande kommt, aus dem der Immobilieneigentümer eine auskömmliche Rendite unter Berücksichtigung der Lage, Ertragskraft und des Zustands der Immobilie erhält.

Maßstab für die Bemessung der Pacht ist i. d. R. der jährliche Betriebsumsatz (netto). Aus diesem marktüblich erzielbaren Gesamtumsatz, der von einem durchschnittlich begabten Hotelier auf Dauer erzielt werden kann, wird mittels angemessener, marktüblicher Pachtsätze ein Jahrespachterlös als Jahresnettokaltmiete ermittelt.

Nach der Pachtmethode ist der Ertrag aus dem Umsatz abzgl. der Bewirtschaftungskosten zu ermitteln, wobei die Pachtzahlungen auf ihre Angemessenheit zu untersuchen sind.

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken nach dem Pachtwertverfahren soll diese Methode dem Tatbestand Rechnung tragen, dass, z. B. bei der Verpachtung von Hotelgrundstücken der Pachtpreis für das Objekt in Höhe eines Prozentsatzes der erzielbaren Umsätze und nicht in Abhängigkeit der Größe der Nutzfläche vereinbart wird.

Aus diesem Grunde wird hier das Pachtwertverfahren mit der sogenannten „**EOP-Methode**“ (Ertragskraftorientierte Pachtwertfindung) kombiniert. In diesem Sinne ist das Pachtwertverfahren hier ein reines Ertragswertverfahren. Mittels der EOP-Methode wird im ersten Schritt des Bewertungsverfahrens zunächst die Höhe der umsatzabhängigen Pacht für das Objekt ermittelt. Schematisch stellt sich der Bewertungsgang dann im Einzelnen wie folgt dar:

- *Erster Schritt:* Ermittlung des Gesamtumsatzes;
- *Zweiter Schritt:* Ermittlung des Jahrespachtwertes aus den ermittelten Umsätzen;
- *Dritter Schritt:* Ertragswertberechnung für das Bewertungsobjekt.

Dabei wird der Jahrespachtwert als Jahresrohertrag aus der Verpachtung des Bewertungsobjektes zu Grunde gelegt.

Die weiteren Bewertungsschritte entsprechen dann demjenigen des „üblichen“ Ertragswertverfahrens.

Der Ertragswert ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 geregelt.

Beherbergungsgewerbe:

Zum Beherbergungsgewerbe gehören unter anderem Hotels, Gasthöfe und **Pensionen**.

Es handelt sich hierbei um sogenannte Betreiberimmobilien bzw. Managementimmobilien. Solche Objekte zeichnen sich für gewöhnlich durch eine monofunktionale Nutzung sowie eine starke Abhängigkeit von Konjunkturverläufen aus. Für solche Spezialimmobilien gibt es naturgemäß keine Vergleichsmieten auf Quadratmeterbasis.

Gaststätten:

Als Gaststätten gelten Betriebe, die ihre Einnahmen ebenfalls überwiegend aus dem Getränkeumsatz (über 50 %) beziehen und daneben ein größeres Angebot an bürgerlichen Speisen bereithalten. Es handelt sich vielfach um traditionelle Betriebe, die auch als Mischform eines Schankbetriebs und eines Restaurants bezeichnet werden können, häufig in Verbindung mit Kegelbahnen und Versammlungsräumen für Vereinstreffen und Familienfeiern.

Marktübliche Übernachtungspreise für Arbeiter- bzw. Montageunterkünfte in der Region:

Laut Auskunft der Eigentümerin werden derzeit im Durchschnitt pro Nacht und Bett ca. 10,00 € als reine Arbeiterunterkunft veranschlagt. Dieser Preis versteht sich ohne Frühstück, da Frühstück derzeit im Objekt nicht angeboten wird. Die nachfolgenden Werte bzw. Preisangaben wurden dem Sachverständigen durch die andere Pensionsbetreiber fernmündlich mitgeteilt bzw. stammen diese Werte aus den entsprechenden Internetportalen für entsprechende Pensionsbetriebe.

Marktübliche Übernachtungspreise für einfache Arbeiterunterkünfte der umliegenden Beherbergungsobjekte:

Ort	Name	Preise EZ/ DZ/ Frühstück
Schkeuditz	Pension *****	11,00 €/ 20,00 €/ 7,50 €
Schkeuditz/Umland	Pension *****	15,00 €/ 28,00 €/ 6,50 €
Schkeuditz	Pension *****	10,00 €/ 20,00 €/ 7,50 €

Diese Pensionen in der näheren Umgebung in Schkeuditz bzw. im Umland werden überwiegend als Zimmer für einfache Arbeiter- bzw. Montageunterkünfte nachgefragt. Es handelt sich im konkreten Fall nicht um touristische Vermietung. Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei derartiger Nutzung als Arbeiterunterkünfte zwischen 10 - 15 € für EZ und 20 - 28 € für DZ. In dieser Preisspanne befindet sich auch der Bewertungsgegenstand. Insofern stellen die aktuellen Übernachtungspreise im Bewertungsobjekt (EZ/ DZ – 10,00 €/Bett pro Nacht) marktkonforme Werte dar.

6.4.3 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze im Pachtwertverfahren

Hinweis: Betriebswirtschaftliche Zahlen (BWA) der letzten 3 Veranlagungsjahre wurden dem Sachverständigen nicht ausgehändigt. Somit erfolgt im Nachgang eine **fiktive** Pachtwertfindung bzw. eine **fiktive** Umsatzermittlung.

Pachtwert:

Die Pacht setzt sich aus 3 Bestandteilen zusammen:

- den Erlösen aus Logis,
- *food & beverage* (Speisen & Getränke),
- sonstigen Erlösen für Vermietung und Serviceleistungen.

Der Anteil der Logiserträge sollte dabei mindestens 51 %, besser bis 60 % betragen, da für diesen die Pachtansätze mit 15 – 25 % erheblich höher liegen als im kostenintensiveren f & b – Bereich, wo der Pachtansatz für mittlere Gastronomie nur bei 8 – 10 % des Umsatzes liegt.

Für sonstige Erlöse werden Pachtansätze von 10 – 25 % angenommen. Daraus ergeben sich durchschnittliche Pachtsätze von 10 – 20 %.

Für Hotels des unteren Standards, also im 2 - 3-Sterne-Segment liegen die durchschnittlichen Pachtsätze in einer Spanne von 12 – 17 %.

Frühstücksumsatz	gerundet: 11.700,00 €
-------------------------	------------------------------

3. Restaurantbetrieb:

Der durchschnittliche Jahresumsatz für den Gaststättenbereich wird mit ca. 15,00 € - 22,50 € am Tag pro Stuhl angesetzt.

Auch hier wird im konkreten Fall von einer 40 %igen Auslastung des Restaurantbetriebes ausgegangen.

Gemäß Pachtverfahren beziehen sich die Einnahmen auf den Netto-Umsatz, somit ist im konkreten Fall die derzeit gültige Umsatzsteuer (7 %) hier noch abzuziehen und der Restaurantanteil beträgt 17,76 € (19,00 € : 1,07) pro Sitzplatz.

Entsprechend der Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung der Stadt Schkeuditz ist die Gaststättenbetrieb mit ca. 26 Plätzen angegeben.

Berechnung Restaurantumsatz :

$$26 \text{ Sitzplätze} \times 17,76 \text{ €/Tag} \times 365 \text{ Tage} \times 40 \% \text{ Auslastung} = 67.416,96 \text{ €}$$

Restaurantumsatz **gerundet: 67.400,00 €**

* Der Ansatz beträgt hier 365 Tage pro Jahr, da im konkreten Fall nicht nur die Pensionsgäste, sondern auch Außer-Haus-Gäste berücksichtigt werden.

4. Sonstiger Anteil:

Hier werden sonstige Veranstaltungen berücksichtigt, welche zusätzlich zum üblichen Pensions- bzw. Restaurantbetrieb stattfinden. Es handelt sich um Familienfeierlichkeiten, Trauerfeiern, Vereinsveranstaltungen und Seminarveranstaltungen etc.

Für derartige Veranstaltungen werden so im Monat zusätzliche Einnahmen von ca. 200,00 € - 400,00 € erzielt.

Gemäß Pachtverfahren beziehen sich die Einnahmen auf den Netto-Umsatz, somit ist im konkreten Fall die derzeit gültige Umsatzsteuer (19 %) hier noch abzuziehen und der sonstige Anteil beträgt 252,10 € (300,00 € : 1,19) pro Monat bzw. 3.025,20 € (252,10 € x 12 Monate) im Jahr.

Sonstiges		
pauschal	sonstige Veranstaltungen	
	(Tagungsvermietung u. s. w.)	= <u>3.025,20 €/ Jahr</u>

sonstiger Pauschalumsatz **gerundet: 3.000,00 €**

Berechnung des fiktiven jährlicher Gesamtumsatzes:

Bereich	Fiktiver Umsatz
Logis	17.000,00 €
f & b	11.700,00 €
Restaurant	67.400,00 €
Sonstiges Pauschal	3.000,00 €
Summe – gesamt:	99.100,00 €

fiktiver gerundeter Umsatz insgesamt: **ca. 99.100,00 €**

Pachtwertansatz

Aus dem zu erzielbaren Gesamtumsatz wird über ein Prozentverhältnis die wirtschaftlich tragbare Pacht ermittelt.

Maßstab für Bemessung der Pacht ist i. d. R. der Betriebsumsatz. Aus einem nachhaltig erzielbaren Gesamtumsatz wird mittels **angemessener, marktüblicher Pachtsätze für Beherbergung, Gastronomie und sonstigem Umsatz** ein Jahrespachterlös als Jahresnettokaltmiete ermittelt. Von durchschnittlichen Umsätzen (etwa der letzten drei Jahre), welche auf Dauer von durchschnittlich begabten Hoteliers bzw. Betreibers erzielt werden können und unter der Annahme von normalen Betriebs- und Sachkosten ergibt sich die Pacht im Allgemeinen aus folgenden Prozentsätzen (Umsätze ohne MwSt. und gegebenenfalls auch ohne Kurtaxe) in den Teilbereichen (Abb. 20):

Gemäß Kleiber Abb. 20*, ergeben sich folgende Pachtansätze:
Pachtanteil vom Betriebsumsatz

	Hotel/ Restaurant	Hotel garni
für Beherbergung	15-20 %	18-22 %
für Speisen	6-10 %	8-12 %
für Getränke	8-10 %	8-12 %
für Sonstiges	10-15 %	
in Sonderfällen bis zu maximal	25 %	20-22 %
für Gesamtumsatz	15 -18 %	20-22 %

*) vgl. Kleiber, 2014, S. 2291 ff

Ermittlung des jährlichen Rothertrages

Anhand der vorstehend ermittelten Ausgangsdaten ergibt sich für das zu bewertende Grundstück folgender marktüblicher Jahresrohertrag:

Einnahmequelle	Jahresumsatz	Pachtsätze	Jahresrohertrag
Logis	17.000,00 €	18 %	3.060,00 €
Gastronomie (Frühstück/ Restaurant)	79.100,00 €	10%	7.910,00 €
Sonstiges (Tagung)	3.000,00 €	20%	600,00 €
Summe	99.100,00 €	Ø 16 %	11.570,00 €

Nach diesem Rechenmodell entspräche die fiktive monatliche Pacht
964,17 € (11.570,00 € : 12 Monate = 964,17 €).

weitere fiktive Mieteinnahme am Grundstück:

Neben der vorweg ermittelten möglichen Pachteinnahe ist eine Ertragserzielung auch für die Wohnung im DG als auch für die 5 Garagen möglich. Diese fiktiven Einnahmen sind entsprechend neben der Pachteinnahe in der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen.

1. **5 x Garagen**
2. **Wohnung im DG**

Recherchen zur Marktmiete:

1. Internetrecherche:

Nach erfolgter Recherche im Internet über Vermietungsangebote aus verschiedenen Internetportalen (ImmobilienScout 24, Immowelt.de usw.) wurden speziell im Umkreis bzw. in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes ähnliche Wohnungen im Angebot aufgerufen bzw. ermittelt. Im Segment der Wohnungen von 40 – 80 m² wurden ca. 4 Wohnungen aufgerufen. Die rechnerisch ermittelten Kaltmieten lagen hier bei ca. **4,80 bis 5,40 €/m²**.

2. Mietzinsdatenbank des Sachverständigen

Bei der Ermittlung eines erzielbar erscheinenden Mietzinses entsprechend dem Bauzustand des Objektes stützt sich der Sachverständige auf Vergleichsobjekte im Regierungsbezirk Leipzig, welche in der Mietzinsdatenbank des Sachverständigen erfasst sind. So wird beispielsweise in vergleichbaren Objekten im Regierungsbezirk Leipzig für derartige Baujahre eine Spanne von **4,85 €/m² bis 6,75 €/m²** empfohlen.

Fazit/Ableitung und Annahme

Auf Grund der Größe sowie der Lage und des Zustandes der Wohnung erachtet in der nachfolgenden Berechnung der Sachverständige einen Wert von rd. 5,00 €/m² nach erfolgter weiterer Sanierung bzw. Reparatur für angemessen bzw. ortsüblich erzielbar.

Für die Garage werden im konkreten Bewertungsfall rd. 30,00 € pro Monat zum Ansatz gebracht.

In der Ertragswertberechnung kommt zusätzlich in diesem konkreten Fall ein Mietansatz von **rd. 505,00 €** ($5,00 \text{ €/m}^2 \times 71,00 \text{ m}^2 + 5 \times 30,00 \text{ €} = 505,00 \text{ €}$) pro Monat zur Anwendung.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung **nicht** mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne identisch ist und auch nicht geeignet ist, ein Mietänderungsverlangen zu begründen! Die u. U. zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten für diese Bereiche sind demnach zweitrangig.

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer:

In Anlehnung an die ImmoWertV2021 3 Anlage ergeben sich folgende Modelansätze zur Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer GND
Beherbergungsstätten/Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modelgröße die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	tat- sächl. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Tatsächliche Punktzahl		6

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Unterstellter Modernisierungsgrad nach Sanierung	
Modernisierungspunktzahl	Modernisierungsgrad
0 bis 1 Punkt	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkt	umfassend modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren

Gemäß Tabelle 1 ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer unterstellten Kernsanierung 1998 bei 6 Modernisierungspunkten eine modifizierte **Restnutzungsdauer von 16 Jahren**.

Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Fiktives Baujahr	1998 – (10 % von 40) = 1994
Fiktives Alter	2023 – 1994 = 29 Jahre
RND bei 40 Jahren GND, 29 Jahre fiktives Alter und 6 Modernisierungspunkten	16 Jahre (ermittelt nach Anlage 2 ImmoWertV2021)

Ausgehend von Bauweise, Alter, gesichtetem Bauzustand, Sanierungsaufwand und Nutzung erscheint **nach sachverständiger Einschätzung** eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im konkreten Fall von **16 Jahren** (*wirtschaftliche Nutzungsdauer*) unter Berücksichtigung weiterer Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten als gerechtfertigt (vgl. Punkt 5.2 Zusammenfassung).

Bewirtschaftungskosten

Angaben zu den Bewirtschaftungskosten wurden durch die Eigentümer nicht mitgeteilt.

Somit werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an § 32 ImmoWertV2021) hergeleitet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind diejenigen Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie EW-RL ermittelt.

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1) Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
------------------	---

2) Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, <u>Geschäfte</u> und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbraucher- <u>märkte</u> und vergleichbare Nutzungen bzw. <u>gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten</u> , wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und <u>Produktionshallen</u> und vergleichbare Nutzungen bzw. <u>gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten</u> , wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

3) Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
------------------	---

Gemäß **Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts** ergeben sich nunmehr folgende Ansätze:

Bewirtschaftungskosten für Gewerbenutzung:

Verwaltungskosten	3 %	von 17.630,04 €* =	528,90 €
Instandhaltungskosten	30 %	von 11,70 €/m² x 450,00 m²** =	1.579,50 €
Mietausfallwagnis	4 %	von 17.630,04 €* =	705,20 €
<u>BWK - gesamt -</u>			<u>2.813,60 €</u>

* Rohertrag: $(964,17 \text{ €} + 505,00 \text{ € im Monat}) \times 12 \text{ Monate} = 17.630,04 \text{ €}$.

** anhand der vorliegenden Skizzen, grob überschlägige Gesamtnutzfläche

Sanierungs-, Reparatur-, Fertigstellungs- u. Beräumungskosten

Zum Ansatz kommen in diesem konkreten Fall die noch anstehenden Sanierungs-, Reparatur- und Beräumungskosten, welche noch erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Vermietbarkeit bzw. Verpachtung des Objektes über die angesetzte Restnutzungsdauer zu ermöglichen.

Die Kosten für die Sanierungs-, Reparatur-, Fertigstellungs- und Beräumungsarbeiten werden im konkreten Fall pauschal geschätzt und zum Ansatz gebracht.

Objekt/Lage	Menge/ Einheit	Einheitspreis in €	Gesamtpreis in €
diverse Reparatur- bzw. Nachbesserungskosten am Gebäude sowie Rückbaukosten im EG - Haus 1 gemäß Bauschäden Erneuerung der Heizanlage	1 pauschal	50.000,00	50.000,00
diverse Reparatur- bzw. Nachbesserungskosten am Gebäude Haus 2 gemäß Bauschäden Erneuerung der Heizanlage	1 pauschal	17.500,00	17.500,00
Herrichten der Außenanlagen	1 pauschal	4.500,00	4.500,00
Beräumung, Entrümpfung, Entsorgung von Restmüll auf dem Grundstück,	1 pauschal	1.500,00	1.500,00
Gesamtkosten			73.500,00

Die **Höhe des Reparaturstaus** i. S. des § 8 ImmoWertV 2010 zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes bzw. zur Abstellung der Bauschäden an dem Gebäude wird pauschal mit ca. **73.500,00 €** eingeschätzt.

Alle darüber hinausgehenden Mängel und Schäden sowie der Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Als Hinweis sei hier bemerkt, dass die hier zum Ansatz gebrachten Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für die Berechnung im Gutachten zu verwenden sind. Die eventuell tatsächlich zu erwartenden Sanierungs- bzw. Reparaturkosten können von den hier zum Ansatz gebrachten Kosten abweichen. Die hier zum Ansatz gebrachten Kosten stehen im Verhältnis zu der angesetzten Restnutzungsdauer des Objektes und sind ausschließlich als Modellgröße für das gewählte Rechenmodell in diesem Gutachten zu verstehen.

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

RND: 16 Jahre, LSZ: 6,5 %
- gemäß § 24 ImmoWertV2021
ergibt sich der Barwertfaktor: 9,77
 $9,77 \times 1.556,44 \text{ €} = \underline{15.206,42 \text{ €}}$

8. vorläufiger Ertragswert einschließlich Bodenwert:

$15.206,42 \text{ €} + 204.000,00 \text{ €} = \underline{219.206,42 \text{ €}}$

9. Besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale (BoG):

- Reparatur- und Sanierungskosten

Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV 2021
gemäß Berechnung = (-) 73.500,00 €

10. Ertragswert des Grundstücks:

$219.206,42 \text{ €} - 73.500,00 \text{ €} = \underline{145.706,42 \text{ €}}$

Gerundet = 146.000,00 €

▪ **Der Ertragswert des Grundstücks beträgt ca. 146.000,00 Euro.**

6.5 Recherche über eventuelle Vergleichspreise für Gaststätten- bzw. Pensionsgebäude

6.5.1 Vorbemerkung

Bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen wurde um Auskunft aus der aktuellen Kaufpreissammlung über Verkaufsfälle von Grundstücken mit ähnlicher Bebauung (Gaststätten- bzw. Pensionsgebäude) von 01/2022 bis 07/2023 gebeten. Die Kauffälle sollten in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes stattgefunden haben.

Folgende Parameter wurden berücksichtigt:

1. Gewerbliche Bebauung
mit Gaststätten- bzw. Pensionsgebäude
2. teilsaniert bis saniert
3. Baujahr um 1890
4. Nutzfläche ab 400 - 600 m²,
4. Zeitraum 01/2022 bis 07/2023.

Es sollen somit mögliche Verkaufswerte für ähnliche Grundstücke in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungstichtag aus vergleichbaren Grundstücken (Gewerbebebauung) untersucht bzw. ausgewertet werden.

Dies geschieht üblicher Weise durch Auswertung tatsächlich stattgefundener Verkaufsfälle für ähnliche Bebauung in der Region bzw. in der näheren Umgebung des Grundstücks zum Zeitpunkt des Stichtages.

Diesbezüglich wurden der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses die notwendigen Parameter (Objektart, Baujahr, Nutzfläche, Grundstücksgröße, Ort und Stichtag) des Bewertungsobjektes mitgeteilt.

Es sollten also Kauf- bzw. Verkaufsfälle für Käufe/Verkäufe für ähnliche Bebauung, welche von 01/2022 – 07/2023 stattgefunden haben, untersucht bzw. ausgewertet werden.

6.5.2 Ergebnis

Es war laut Aussage der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses festzustellen, dass zum Zeitpunkt keine Kaufpreise für ähnliche Bebauung vorlagen. Von der der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses erfolgte entsprechend eine Negativauskunft.

Somit kann vom Sachverständigen auch keine Vergleichswertberechnung bzw. kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt dementsprechend eine Negativauskunft.

Zur Ableitung des Verkehrswertes für das Grundstück sollte daher auf den unter Punkt 6.4 ermittelten Ertrags- bzw. Pachtwert zurückgegriffen werden.

6.6 Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB

Der Wert des Zubehörs, auf das sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Zubehör gemäß § 97 BGB bzw. § 20 ZVG sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

In dem besichtigten Bewertungsobjekt wurden wertrelevantes Zubehör gemäß § 97 BGB gesichtet.

Zum Ortstermin am 04.08.2023 wurde das nachfolgende Zubehör gesichtet bzw. durch die Eigentümer angegeben:

Haus 1:

Anzahl	Jahr der Anschaffung	Bezeichnung	Zeitwert/ Stück	Gesamtzeitwert
9	ca. 1998	Stühle	15,00 €	135,00 €
7	ca. 1998	Tische	25,00 €	175,00 €
9	2000-er Jahre	Betten	50,00 €	450,00 €
7	ca. 2016	Metallschrank	75,00 €	525,00 €
Summe				1.285,00 €

Frühstücksraum

Anzahl	Jahr der Anschaffung	Bezeichnung	Zeitwert/ Stück	Gesamtzeitwert
6	ca. 1998	Stühle	15,00 €	90,00 €
2	ca. 1998	Tische	45,00 €	90,00 €
2	ca. 2012	E-Herd	150,00 €	300,00 €
1 psch.	ca. 1998	Küchenmöbiliar Seiten- und Hängeschränke einfacher Standard	550,00 €	550,00 €
Summe				1.030,00 €

Haus 2:

Anzahl	Jahr der Anschaffung	Bezeichnung	Zeitwert/ Stück	Gesamtzeitwert
5	ca. 1998	Stühle	15,00 €	75,00 €
4	ca. 1998	Tische	25,00 €	100,00 €
9	2000-er Jahre	Betten	50,00 €	450,00 €
4	ca. 2015	Fernseher	40,00 €	160,00 €
4	ca. 2016	Metallschrank	75,00 €	300,00 €
4	ca. 2010	Kommode mit Spiegel	50,00 €	200,00 €
3	2015	Kühlschrank	85,00 €	255,00 €
Summe				1.540,00 €

**Frei geschätzter Gesamtzeitwert aller gesichteten
und angegebenen Zubehörstücke:**

3.855,00 €

Ein Nachweis über die Eigentumsverhältnisse der Zubehörstücke sowie eine detaillierte Auflistung aller Zubehörstücke wurde dem Sachverständigen trotz Aufforderung an die Eigentümer nicht vorgelegt.

Hinweis:

Weitere gesichtete bzw. vorhandene Zubehörstücke, wie Stühle, Tische, Bettmatratzen, Betten usw. sind hier ggf. nicht wieder zu finden, da der Zustand dieser Zubehörstücke so schlecht war, dass diese lediglich entsorgt werden müssen und damit keinen Wert mehr haben.

7 Ableitung des Verkehrswertes

Aus dem ermittelten Ertrags- bzw. Pachtwert ist es nun möglich, den **unbelasteten Verkehrswert** für das zu bewertende Grundstück - Flst. 71 - abzuleiten.

- Der Ertrags-/Pachtwert des bebauten Grundstücks beträgt:

146.000,00 €

Ableitung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert derartiger Objekte beruht auf den zu erwartenden Erträgen, da diese Objekte als Renditeobjekte zu betrachten sind.

Ermittelter Ertrags-/Pachtwert = rd. 146.000,00 €

→ Verkehrswert: 146.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 04435 Schkeuditz OT Schkeuditz
- Hallesche Straße 67-

Im Grundbuch von Schkeuditz (GBA Eilenburg), Blatt 2590
Flst. 71 zu 995 m²,
Gebäude- und Freifläche, **Hallesche Straße 67**

wird zum Wertermittlungstichtag - 04.08.2023 - mit

146.000,00 €

(in Worten: einhundertsechszwanzigtausend 00/100 Euro)

geschätzt.

8 Schlussbemerkung

Der Verkehrswert ist bei derartigen Grundstücken (Beherbergungsgewerbe bzw. Gaststätten) mit Hilfe des Pachtwertverfahrens (Ertragswertverfahren) zu ermitteln. Da es sich in erster Linie um ein Renditeobjekt handelt, erfolgte die Ableitung des Verkehrswertes aus dem ermittelten Ertrags- bzw. Pachtwert.

Des Weiteren sei hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der angegebene Verkehrswert auf der Grundlage der zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Objekt- und Marktverhältnisse ermittelt worden ist.

Die Kosten für die weiteren Reparatur- bzw. Sanierungsarbeiten wurden nach üblicher Praxis (als Modellgröße gem. Berechnungsmodell) pauschal berücksichtigt. Es sei hiermit ausdrücklich der Hinweis gegeben, dass die ggf. tatsächlich zu erwartenden Kosten für eine Komplettsanierung des Objektes die gemäß Rechenmodell angesetzten Kosten bei Weitem übersteigen dürften.

Eine etwaige Umnutzung, eine weitere Vernachlässigung des Grundstücks oder Veränderung der Marktverhältnisse hinsichtlich einer steigenden oder sinkenden Nachfrage für derartige Grundstücke würde sich auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auswirken.

Abschließend wir hiermit nochmals auf die Feststellung zum Ortstermin am 04.08.2023 verwiesen, dass der ehemalige Gaststättenbereich im EG des Hauses 1 zusätzlich zu Gästezimmer umgebaut wurde.

Die vorliegende baubehördlich genehmigte Nutzungsänderung zu Gästezimmern im Haus 1 bezieht sich im konkreten Fall lediglich auf das 1. Obergeschoss.

Somit liegt derzeit für den Erdgeschossumbau keine Baugenehmigung zum Umbau zu derartigen Gästezimmern vor. Diese nicht genehmigten Bereiche wurden entsprechend in der Ertragswertermittlung gemäß Bewertungsrichtlinien nicht berücksichtigt bzw. wurde die gemäß Baugenehmigung erteilte Nutzung als Gaststätte berücksichtigt.

Des Weiteren wird nochmals darauf hingewiesen, dass die zu bewertende Gebäude vom Sachverständigen nicht komplett in Augenschein genommen werden konnten. Einige Zimmer waren verschlossen, die Spitzbodenbereiche der Gebäude, die Garagen sowie Teilbereiche des Schuppengebäudes waren nicht zugänglich, sodass diese Bereiche der Gebäude nur von außen besichtigt werden konnten.

Es handelt sich demzufolge zumindest in Teilbereichen um eine Außenbewertung.

In diesem Zusammenhang wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsobjekt (Grundstück und die Gebäude) vor einem eventuellen Erwerb genauestens zu besichtigen bzw. diese Tatsache hinreichend zu berücksichtigen.

Sollte keine zeitnahe Veräußerung oder Einigung erfolgen, wäre ggf. eine weitere Anpassung bzw. Überprüfung des Verkehrswertes zu empfehlen. Dies wäre zu empfehlen, um den u.U. sich veränderten Marktbedingungen bei späterer Veräußerung oder Einigung gerecht zu werden.

» Der hier ermittelte unbelastete Verkehrswert ist als Empfehlung zum vorgegebenen Wertermittlungstichtag, den 04.08.2023, zu verstehen.

Plausibilität

Direkte Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung konnten nach Rücksprache sowie Auskunft der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses nicht ermittelt bzw. angegeben werden. Somit konnte ein direkter Vergleich mit einem Vergleichsgrundstück auch nicht erfolgen.

Fazit:

Nach kritischer Betrachtung der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag erscheint der ermittelte Verkehrswert durchaus marktgerecht bzw. angemessen. Außerdem liegt der angegebene Verkehrswert in der Spanne der bereits durch den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte vergleichbarer Objekte im Regierungsbezirk Leipzig. Der empfohlene Verkehrswert für das Bewertungsobjekt liegt demzufolge unter Beachtung des Zustandes des Gebäudes im Rahmen der Kaufpreisspanne und wird dadurch untermauert bzw. bestätigt.

10 Außenansichten des Bewertungsobjektes



Straßenansicht des Gebäudes – **Haus 1 – Gaststätten- und Pensionsgebäude**
Hallesche Straße 67 in Schkeuditz



Hinteransicht des Gebäudes – **Haus 2 – Pensionsgebäude** (Am Spießensberg 1)
Hallesche Straße 67 in Schkeuditz

- Das Wertermittlungsobjekt wurde am 04.08.2023 von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.
- Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten.
- Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.
- Urheber- und Persönlichkeitsrechte Dritter wurden beachtet.
- Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.
- Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei lediglich das Online-Gutachten der Online-Veröffentlichung dienen kann.
Drei Ausfertigungen als Online-Gutachten erhält das Amtsgericht Leipzig. Die Nachweisschrift verbleibt für die Hausakte beim Sachverständigen.
- Kopien ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen sind auch auszugsweise nicht erlaubt.
- Die Recherchen für die Verkehrswertermittlung wurden am 14.08.2023 abgeschlossen.

Leipzig, den 28.08.2023

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

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



Grundbuchamt Eilenburg

Grundbuch

von

Schkeuditz

Blatt 2590

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefaßt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 20.08.1998.

Stanke



Von der IHK zu Leipzig
**öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen

Mitglied des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Nordsachsen

Inhaltsverzeichnis

Gerichtsband - Gutachten 456 K 19/23 -

Blattzahl

Anlage 1:	Grundbuchauszug Blatt 2590 (ohne Abt. III)	7
Anlage 2:	Auskunft über Baulasten	1
Anlage 3:	Auskunft über offene Vermögensfragen	1
Anlage 4:	Auskunft der Stadtverwaltung Schkeuditz	1
Anlage 5:	Katasterkartenauszug	1
Anlage 6:	Fotodokumentation	16
Anlage 7:	Konsultationen und Recherchen	1
Anlage 8:	Verwendete Unterlagen und Literatur	1

Anlage 1

Grundbuchamt
Grundbuch vonEilenburg
Schkeuditz

Blatt 2590

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b	c	
1	2	3		4
1		Flur 13 71	Gebäude- und Freifläche Hallesche Straße 67	9 95

Anlage 1

Grundbuchamt
Grundbuch vonEilenburg
Schkeuditz

Blatt 2590

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 20.08.1998.		
1	Gemäß FN Nr. 5635-21: Lagebezeichnung berichtigt am 18.01.2008. Sacher		

Anlage 1

Grundbuchamt
Grundbuch vonEilenburg
Schkeuditz

Blatt 2590

Erste Abteilung

Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Flamme Manfred, geb. 26.06.1943, Schkeuditz	1	Auflassung vom 20.03.1992; eingetragen am 04.08.1992 und bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel einge- tragen am 20.08.1998
2a	Geidel Fritz, geb. 12.09.1929 - zu 1/2 -	1	Auflassung vom 15.11.2001; eingetragen am 04.06.2002.
b	Dr. Geidel Lieselotte geb. Göttel, geb. 20.08.1924 - zu 1/2 -		Arndt
3	Dr. Lieselotte Geidel geb. Göttel, geb. am 20.08.1924	1	Bisheriges Miteigentum und Erbschein vom 27.05.2008 (Amtsgericht Worms, AZ.: 4 VI 163/08); eingetragen am 12.05.2009.
			Ryl
4.1	Manfred Flame, geb. am 26.06.1943 - zu 1/2 -	1	Auflassung vom 11.02.2009; eingetragen am 01.10.2009.
4.2	Brigitte Rita Renate Flame geb. Randt, geb. am 13.11.1940 - zu 1/2 -		Ryl
5.1	Heinz Rabauer, geb. am 17.06.1965, - zu 1/2 -	1	Auflassung vom 01.10.2012; eingetragen am 28.08.2013.
5.2	Ana Fivia Rabauer geb. Miron, geb. am 22.01.1973, - zu 1/2 -		Denef

Eilenburg
Schkeuditz

Erste Abteilung

1 R

Ellenburg Schkeuditz 2590 · Letzte Änderung: 01.02.2023 · Ausdruck vom 09.06.2023 · Seite 5 von 9 Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 1

Grundbuchamt
Grundbuch vonEilenburg
Schkeuditz

Blatt 2590

Zweite Abteilung

Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung für Fritz Geidel, geb. 12.09.1929, und Dr. Lieselotte Geidel geb. Göttel, geb. 20.08.1924, beide in Worms/Rhein; zu je 1/2; eingeschränkt verpfändbar und abtretbar; gemäß Bewilligung vom 15.11.2001 (UR-Nr. 1325/2001, Notar Dr. Randelzhofer, Leipzig); eingetragen am 30.01.2002. Arndt
2	1	Auflassungsvormerkung für a) Manfred Flamme, geb. am 26.06.1943, b) Brigitte Rita Renate Flamme geb. Randt, geb. am 13.11.1940, zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 11.02.2009 (UR-Nr. 44/2009, Notar Wolf-Wieland Kösser in Leipzig); eingetragen am 12.05.2009. Ryl
3	1	Auflassungsvormerkung für a) Heinz Rabauer, geb. am 17.06.1965, b) Ana Fivia Rabauer geb. Miron, geb. am 22.01.1973, zu je 1/2 Anteil; Rang nach Abt. III Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 01.10.2012 (UR-Nr. 1133/2012, Notar Christoph Wich in Leipzig); eingetragen am 08.10.2012. Denef
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 19/23); eingetragen am 01.02.2023. Pletz

Anlage 1

Grundbuchamt
Grundbuch vonEilenburg
Schkeuditz

Blatt 2590

Zweite Abteilung

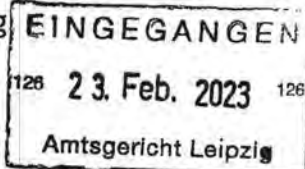
Einlegebogen

1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 04.06.2002. Arndt
		2	Gelöscht am 01.10.2009. Ryl
		3	Gelöscht am 28.08.2013. Denef

Landratsamt Nordsachsen - 04855 Torgau

Amtsgericht Leipzig
 Zwangsversteigerungsabteilung
 Frau Pantel
 Bernhard-Göring-Straße 64
 04275 Leipzig



Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
 Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
 untere Bauaufsichtsbehörde
 Datum: 20.02.2023
 Bearbeiter: Frau Laukat
 Zimmer: 378
 Telefon: 03421 - 758 3140
 Telefax: 03421 758 85 3110
 E-Mail*: Bettina.Laukat@lra-nordsachsen.de
 Sitz: Dr. Belian Straße 4, 04838
 Eilenburg

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis 456 K 19/23

Aktenzeichen: 2023-08469
 Gemarkung: Schkeuditz Flur
 13
 Flurstück: 71

Sehr geehrte Frau Panel,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 26.01.2023 teilen wir Ihnen mit, dass zu Lasten bzw. zu Gunsten des/der o. g. Flurstücks/-e im Baulastenverzeichnis **keine Baulasten** eingetragen sind. Diese Auskunft ergeht im Rahmen der Amtshilfe gemäß § 4 SächsVwKG gebührenfrei.

Hinweis:

Sollten die betreffenden Flurstücke durch Teilung aus anderen Flurstücken hervorgegangen sein oder Daten bei der Übergabe aufgrund der unterschiedlichen Übermittlungstechnik der einzelnen Behörden nicht vollständig erfasst worden sein, ist diese Auskunft nicht rechtsverbindlich. Falls derartige Veränderungsnachweise existieren, bitten wir um eine entsprechende Information an unsere Behörde.

Mit freundlichen Grüßen

Laukat
 Sachbearbeiterin

Landratsamt Nordsachsen
 Hauptsitz:
 Schloßstraße 27
 04860 Torgau

Bankverbindung
 Sparkasse Leipzig

IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17
 BIC: WELADE8LXXX

Internet

info@lra-nordsachsen.de
 www.landratsamt-nordsachsen.de
 poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de



Stadt Leipzig

Der Oberbürgermeister

16. JUNI 2023

Stadt Leipzig • Amt 30 • 04092 Leipzig

Herrn
Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe
Ludwig-Jahn-Straße 23
04509 Delitzsch

Rechtsamt
Abteilung Offene Vermögensfragen
und Gesetzliche Vertretung
Sachgebiet ARoV
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig
Besucheranschrift:
Otto-Schill-Str. 2
04109 Leipzig

Bearbeiter/-in: Frau Gertler
Tel.: 0341 123-9383
Fax: 0341 123-3525
E-Mail: vermoegensamt@leipzig.de
Sprechzeiten: nach Terminvereinbarung

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
Zwangsvorsteigerungsverfahren
456 K 19/23 / 02.06.2023

Unser Zeichen
Ge/30.80.23/1-30.51-ARoV 2023/0009

Datum
13.06.2023

Negativattest gemäß § 3 Abs. 5 VermG / § 11 Abs. 2 GVO

Grundstück: Hallesche Straße 67 in Schkeuditz
Gemarkung: Schkeuditz
Flurstück: 71

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Leipzig, Rechtsamt, Abteilung Offene Vermögensfragen und Gesetzliche Vertretung, ist zuständig gemäß § 23 Abs. 2 VermG i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 Sächsisches Ausführungsgesetz zum Vermögensgesetz (SächsAGVermG) vom 24. August 2000 (SächsGVBl. S. 360), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 144).

Aus den übernommenen Verfahren (Anträgen bzw. Listen der höherinstanzlich anhängigen Verfahren) sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Amt **keine vermögensrechtlichen** Anmeldungen auf das oben bezeichnete Flurstück anhängig.

Bezüglich etwaiger beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Dresden (LARoV) (Landesdirektion Sachsen/Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, Stauffenbergallee 2, 01099 Dresden) und dem Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen Berlin (BADV) (Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen, DGZ-Ring 12, 13086 Berlin) gestellter Anträge sind gesonderte Auskünfte einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Ogiermann
Abteilungsleiter



Neues Rathaus
Martin-Luther-Ring 4 - 6
04109 Leipzig
Internet: www.leipzig.de
BürgerTel.: 0341 123-0

Zahlungsverkehr Stadtkasse – Bankverbindungen:

	IBAN	BIC
Sparkasse Leipzig	DE76 8605 5592 1010 0013 50	WELADE8LXXX
Commerzbank Leipzig	DE55 8604 0000 0100 8002 00	COBADEFFXXX
Deutsche Bank Leipzig	DE60 8607 0000 0170 0111 00	DEUTDE8LXXX

Postbank Leipzig
UniCredit Bank AG
Leipziger Volksbank

IBAN	BIC
DE14 8601 0090 0067 8129 04	PBNKDEFF
DE78 8602 0086 0008 4105 50	HYVEDEMM495
DE04 8609 5604 0308 3083 08	GENODEF1LVB

De-Mail: info@leipzig.de-mail.de

Anlage 4

info@sv-bau-stoppe.de

Von: Anika.Jankowski@schkeuditz.de
Gesendet: Mittwoch, 14. Juni 2023 11:53
An: info@sv-bau-stoppe.de
Betreff: Zwangsversteigerungsverfahren 456 K 19/23 zum Zwecke der Aushebung der Gemeinschaft mit Schreiben vom 02.06.2023

Sehr geehrter Herr Stoppe,

mit Schreiben vom 02.06.2023 baten Sie um Auskunft hinsichtlich der baurechtlichen Situation für das Flurstück 71, Flur 13, Gemarkung Schkeuditz.

Das angefragte Flurstück liegt nicht in einem Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Flächennutzungsplan der Stadt Schkeuditz, wirksam seit dem 22.06.2006, ist das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Für die bauplanungsrechtliche Bewertung des Grundstückes (§ 34 / 35 BauGB) wenden Sie sich bitte an das zuständige Bauordnungsamt des Landkreises Nordsachsen. Ansprechpartner für die Kernstadt ist Herr Voigt (Tel: 03421-758-3141 / stefan.voigt@lra-nordsachsen.de).

Die Stadt weist daraufhin, dass sich die Stellplätze teilweise auf städtischen Grundstück befinden und dementsprechend nicht gesichert sind.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anika Jankowski
Stadtentwicklerin

Stadtverwaltung Schkeuditz
Stabsstelle Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
Rathausplatz 7
04435 Schkeuditz

Tel.: **NEU! + 49 034204 88 1702**
Fax: **NEU! + 49 034204 88 1781**

anika.jankowski@schkeuditz.de*
<http://www.schkeuditz.de>

*Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte Dokumente außer EU-DLR

Hinweis zum Datenschutz:

Diese E-Mail enthält vertrauliche oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren und die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

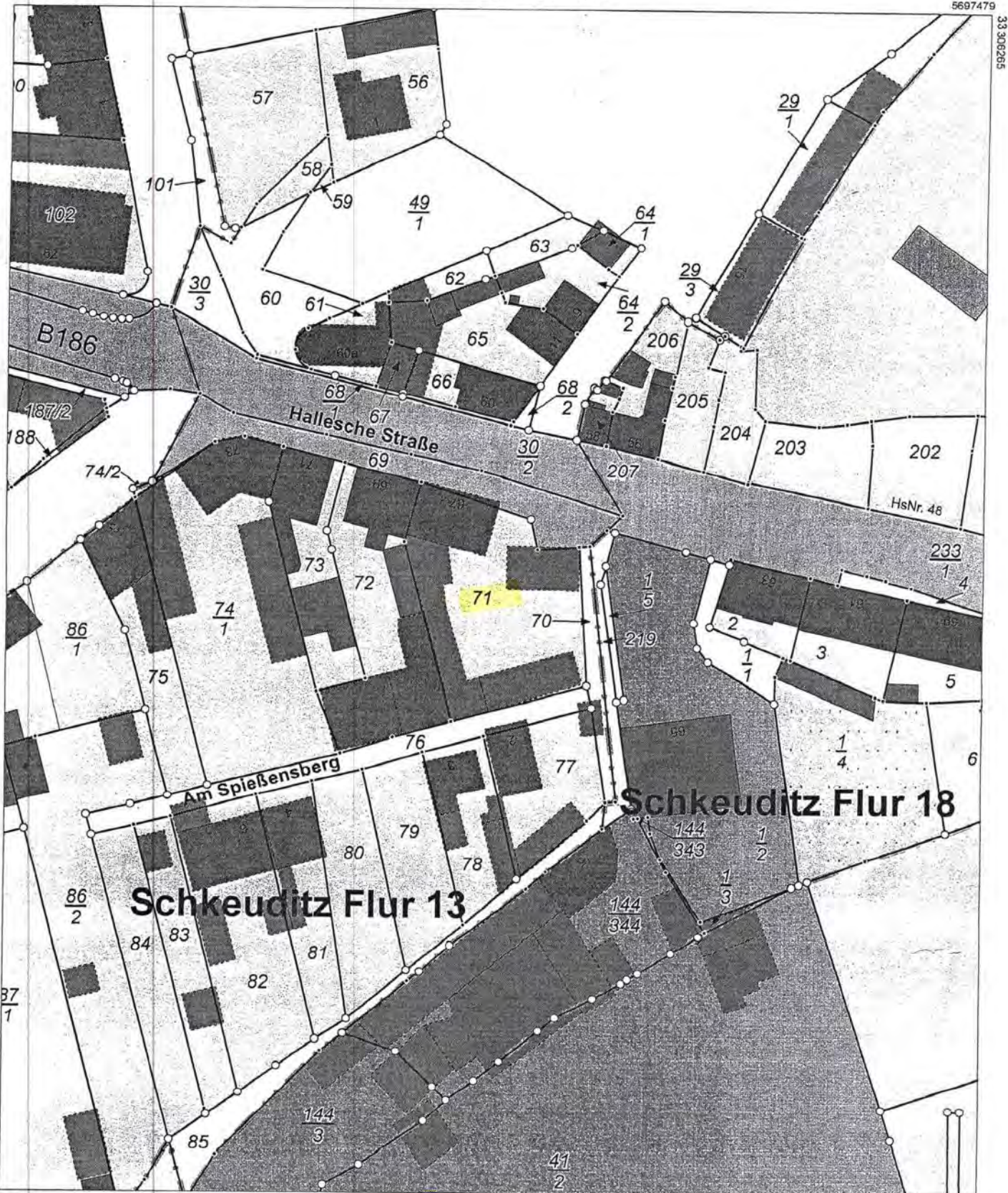
Erstellt am 13.06.2023

Flurstück: 71

Gemarkung: Schkeuditz Flur 13 (5635)

Gemeinde: Stadt Schkeuditz

Kreis: Landkreis Nordsachsen



5697259

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

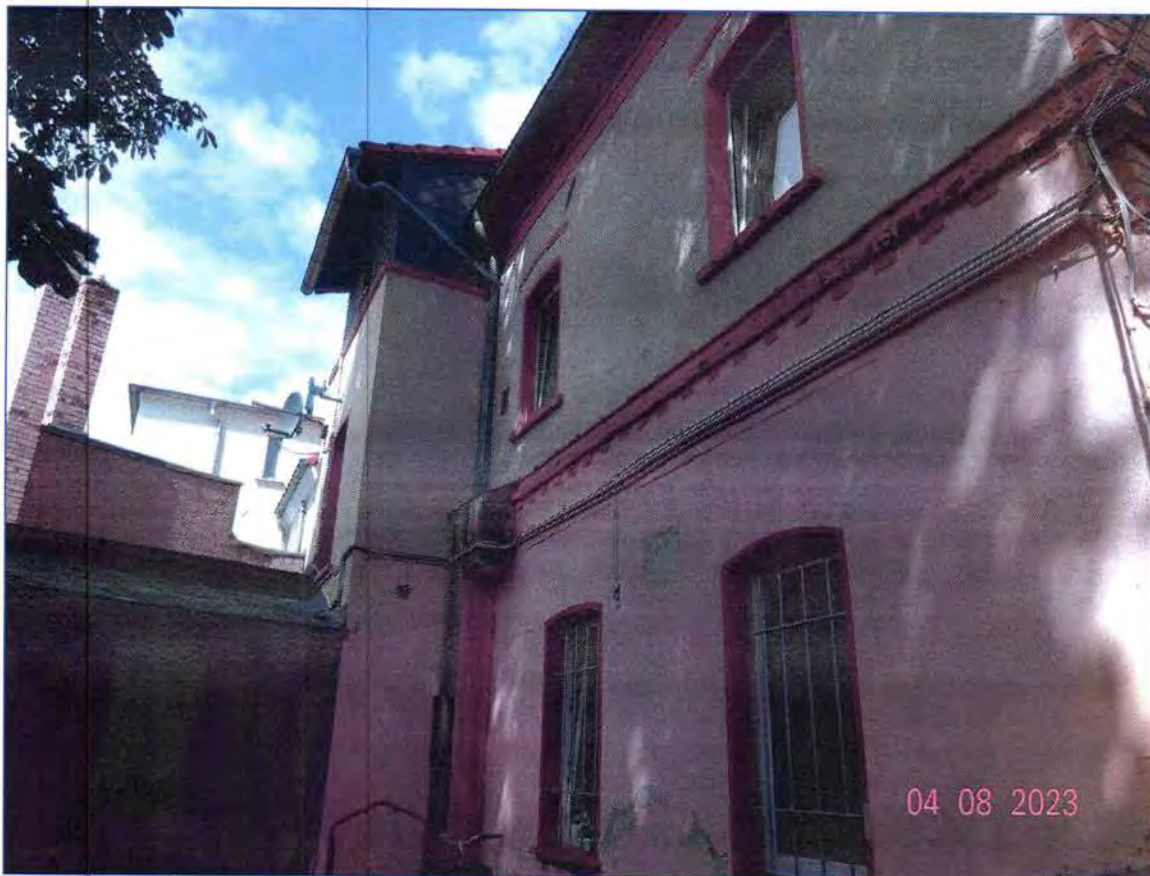
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entschreibung von Flächen, insbesondere von Grundstücken, zu verwenden.



Straßen- bzw. Vorderansicht des Gaststätten- und Pensionsgebäudes – **Haus 1** –
Hallesche Straße 67 in Schkeuditz



Straßen- bzw. Ostgiebelansicht des Gaststätten- und Pensionsgebäudes – **Haus 1** –
Hallesche Straße 67 in Schkeuditz



Hinteransicht des Gaststätten- und Pensionsgebäudes – **Haus 1** –
Hallesche Straße 67 in Schkeuditz



Hinteransicht und
Eingangsbereich in
das **Haus 1**
*Hallesche Straße 67
in Schkeuditz*



hinterer Eingangsbereich
in das *Haus 1*



Blick in ein Gästezimmer im *EG – Haus 1* –



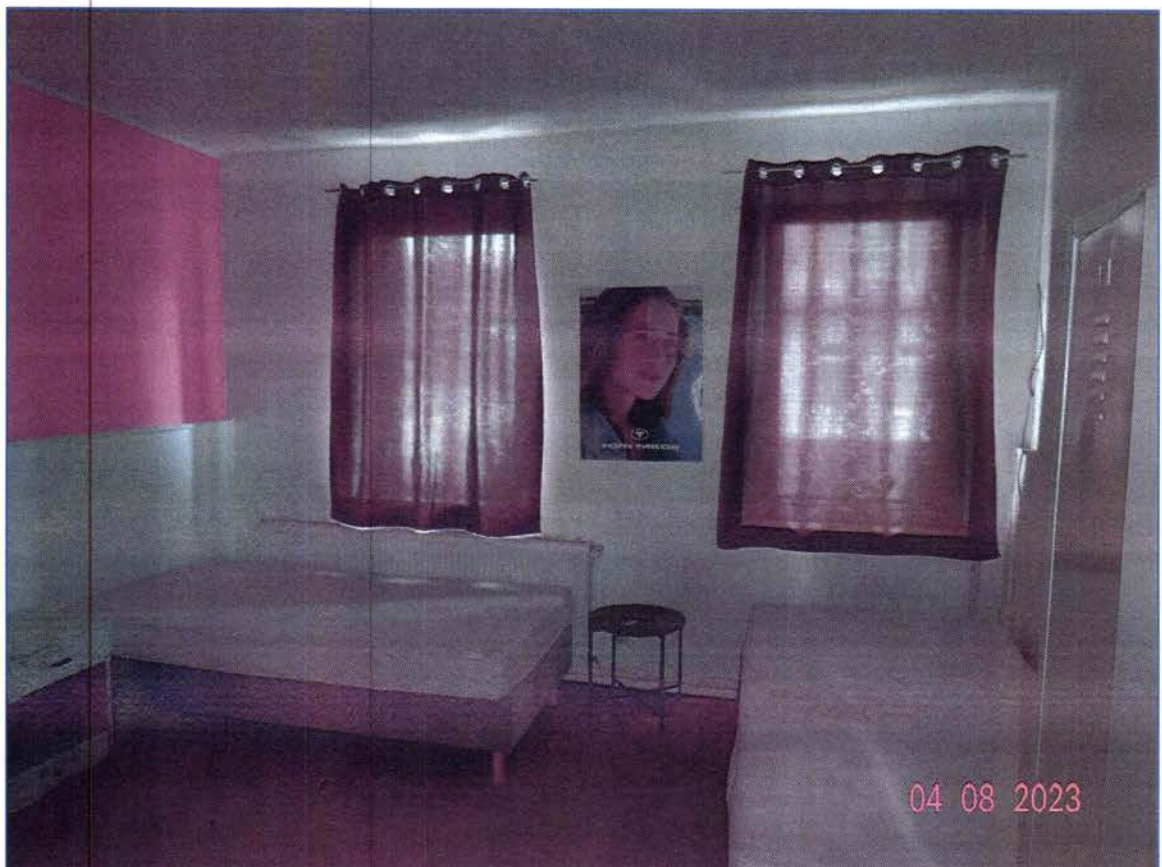
Blick in einen nicht fertig sanierten Raum im *EG – Haus 1* –



Blick in ein weiteres Gästezimmer im *EG – Haus 1* –



Blick auf die Treppe
vom EG in das 1. OG
– *Haus 1* –



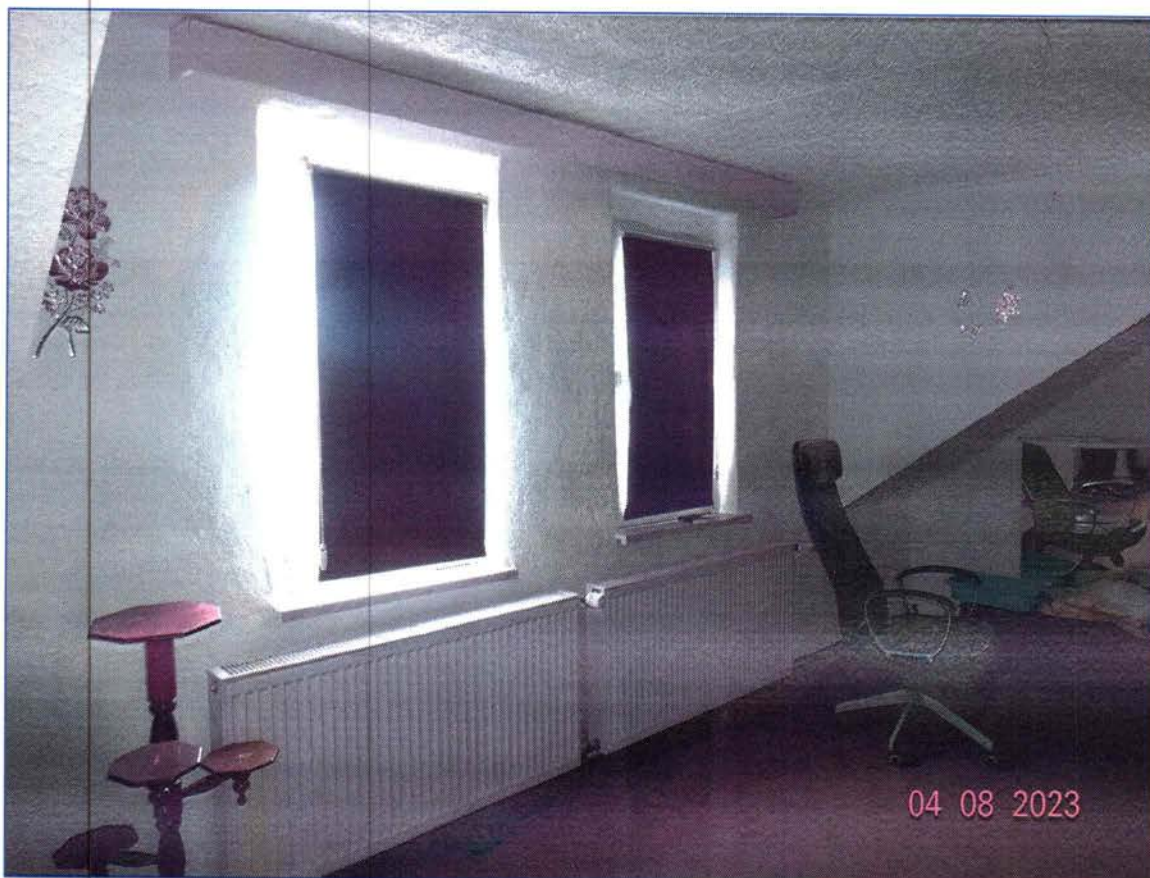
Blick in ein Gästezimmer im 1. OG – *Haus 1* –



Blick in ein weiteres Gästezimmer im *1. OG – Haus 1 –*



Blick auf Sanitärbereiche
im Flur
1. OG – Haus 1 –



Blick in die Wohneinheit im *DG – Haus 1* –



Blick in die Wohneinheit im *DG – Haus 1* –



Blick in die
Wohneinheit
im *DG – Haus 1* –



nicht fertiggestellter Raum im *DG – Haus 1*



Blick in den *Keller* – *Haus 1*



Blick in den *Keller* – *Haus 1*



Straßen- bzw. Vorderansicht des Pensionsgebäudes – **Haus 2** – (Am Spießensberg 1)
Hallesche Straße 67 in Schkeuditz



Ostgiebelansicht des Pensionsgebäudes – **Haus 2** – (Am Spießensberg 1)
Hallesche Straße 67 in Schkeuditz



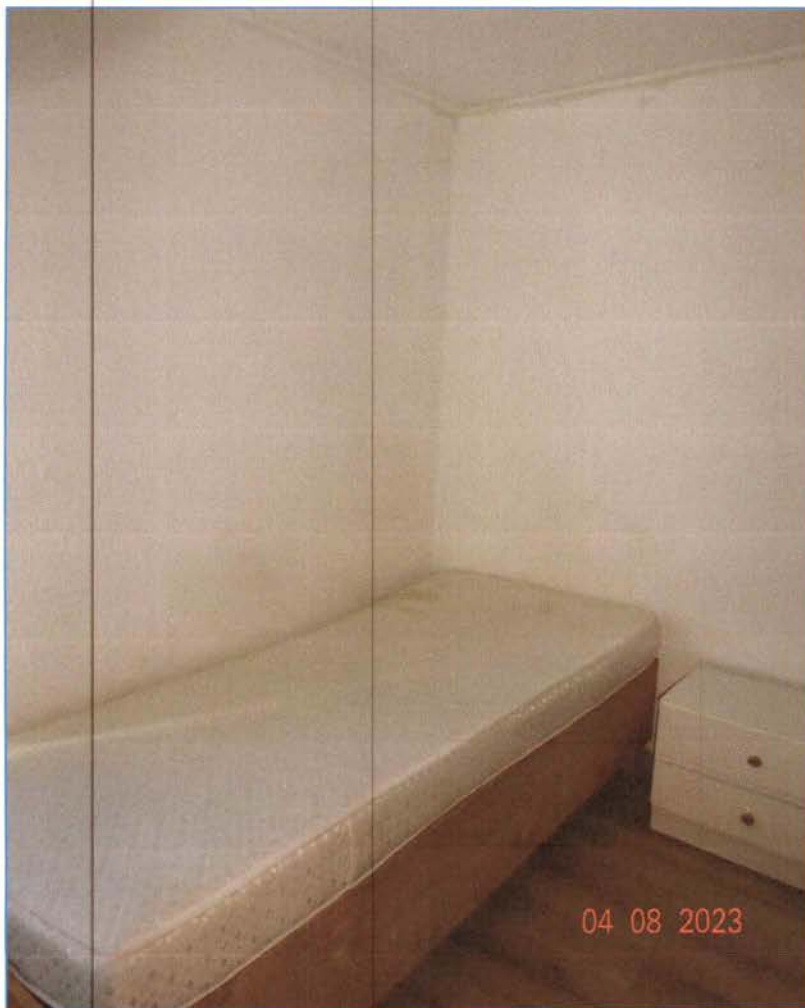
Blick in die Sanitär-
bereiche
im *EG – Haus 2* –



Blick in ein weiteres Gästezimmer im *EG – Haus 2* –



Blick in ein Gästezimmer im *EG – Haus 2* –



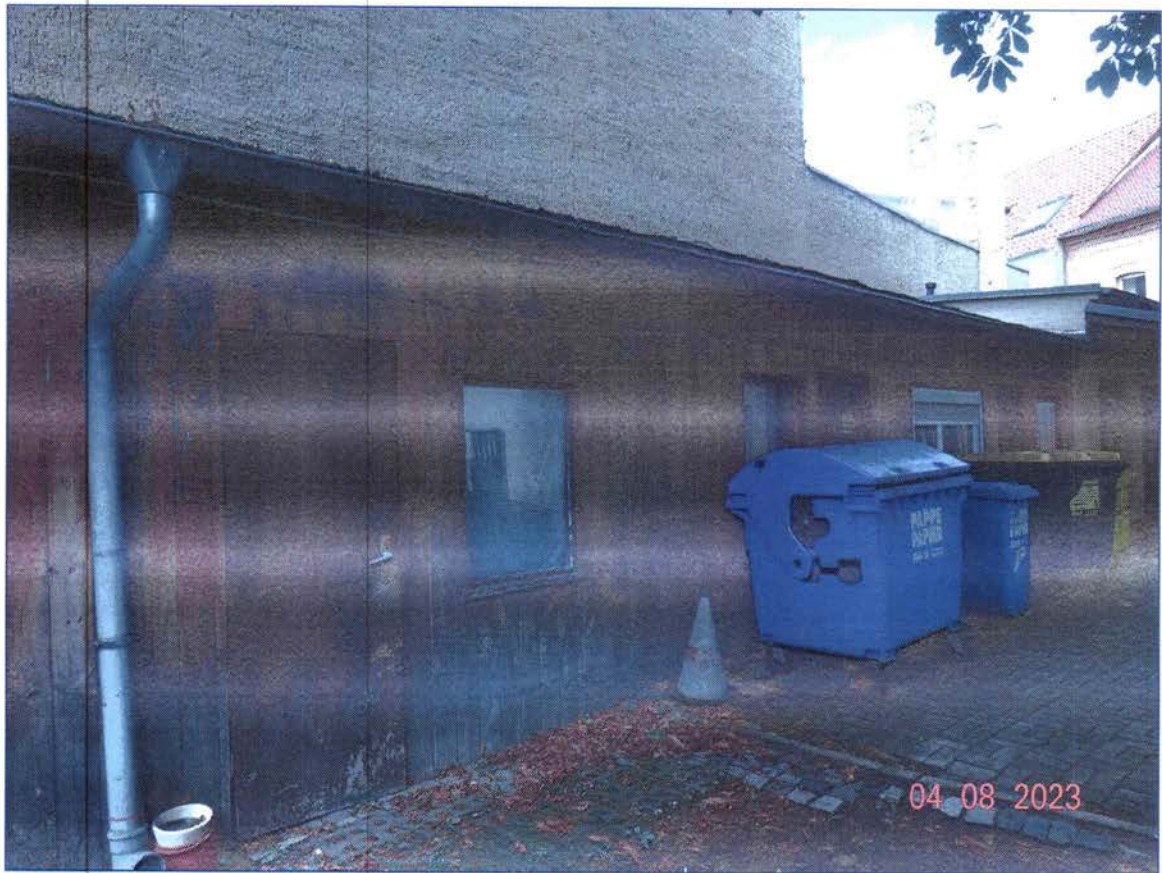
Blick in ein Gästezimmer
im *EG – Haus 2* –



Zugang in die
Teilunterkellerung
– Haus 2 –



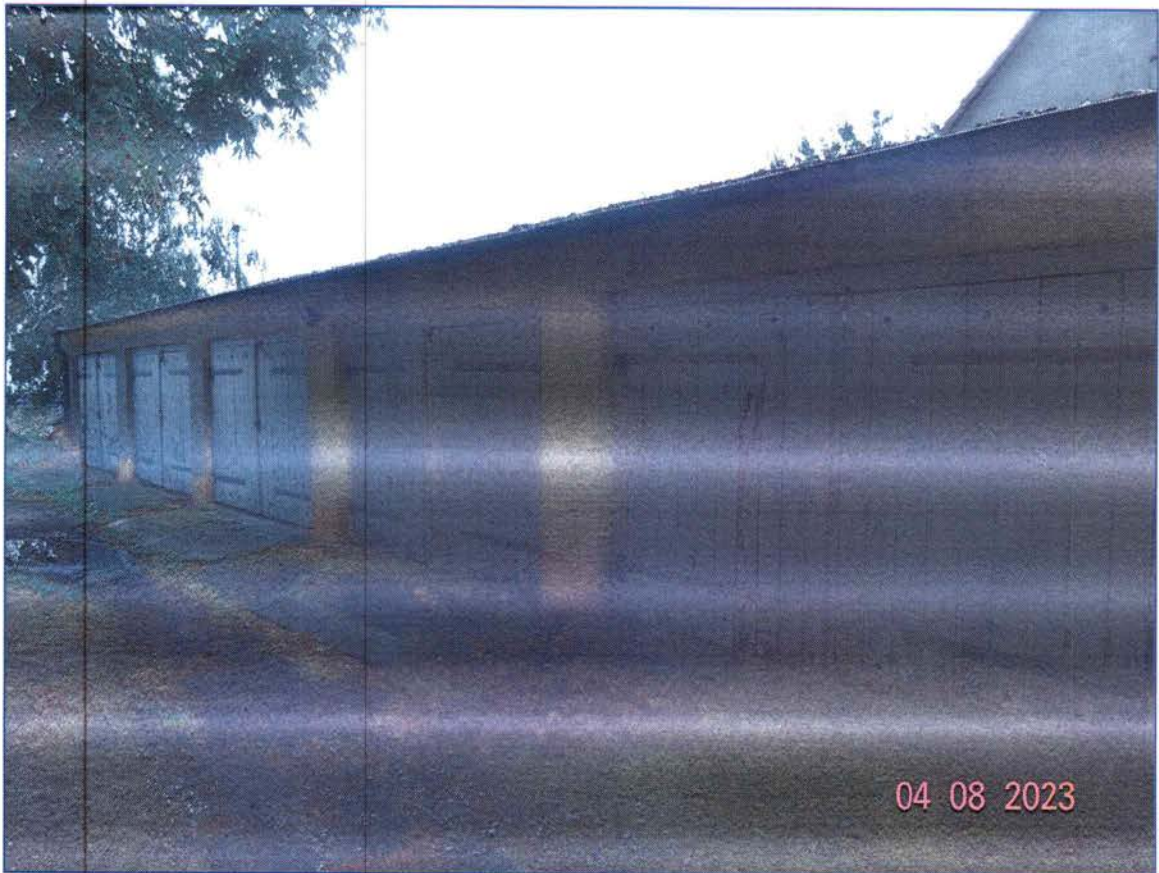
Blick in die *Teilunterkellerung* – Haus 2 –



Blick auf das Schuppengebäude



Blick in einen Raum
im Schuppengebäude
- Müll und Unrat



Blick auf die verschlossenen Garagen im hinteren Teil des Grundstücks
Hallesche Straße 67 in Schkeuditz



Blick auf die Frei- bzw. Innenhofflächen des Grundstücks
Hallesche Straße 67 in Schkeuditz



Blick auf die Umgebung bzw. das Umfeld – *Hallesche Straße in Schkeuditz* –



Blick auf die Umgebung bzw. das Umfeld – *Hallesche Straße in Schkeuditz* –

Konsultationen und Recherchen

Die nachfolgend aufgeführten Verwaltungen, Ämter bzw. Behörden wurden konsultiert und die notwendigen Recherchen eingeholt:

- | | |
|---|--|
| ▪ Landratsamt Nordsachsen
Vermessungsamt | Frau Sohr
Tel. 03423 - 7097 3403
Fax 03421 - 752 853410 |
| ▪ Landratsamt Nordsachsen
Bauordnungs- und Planungsamt | Frau Laukat
Tel. 03421 - 758 3140
Fax 03421 - 758 85 3110 |
| ▪ Stadtverwaltung Schkeuditz
Stabstelle Stadtentwicklung, Liegenschaften | Frau Jankowski
Tel. 034204 - 88 - 148
Fax 034204 - 88 - 105 |
| ▪ Landratsamt Nordsachsen
Gutachterausschuss | Herr Seiffert
Tel. 03423 - 758 - 3423
Fax 03421 - 758 - 853410 |
| ▪ Denkmalschutzbehörde Nordsachsen
(Außenstelle Eilenburg) | Frau Schwarze
Tel. 03421 - 758 3151
Fax 03421 - 758 85 3110 |
| ▪ Grundbuchamt
Eilenburg | Herr Rauschenbach
Tel. 03423 - 654 5
Fax 03423 - 654 300 |
| ▪ Amt zur Regelung offener Vermögensfragen
Stadt Leipzig | Frau Herzfeld
Tel. 0341 - 123 - 9337
Fax 0341 - 123 - 9305 |
| ▪ Statistisches Landesamt Sachsen
Kamenz | Frau Recknagel
Tel. 03578 - 33 - 1913
Fax 03578 - 33 - 1921 |
-
- | | |
|---|---|
| ▪ Wasser- bzw.
Abwasserzweckverband: | Zweckverband für Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung Leipziger Land
Prager Straße 36 in 04317 Leipzig |
| ▪ Grundstücksbezogene
Versicherung: | Angabegemäß der Eigentümer besteht
Versicherungsschutz bei:
Württembergische Versicherung AG Stuttgart. |
| ▪ Bezirksschornsteinfeger: | Schornsteinfegermeister
Lutz Ohme
Hallesche Str. 60
in 04435 Schkeuditz |

Verwendete Unterlagen und Literatur

Durch den Auftraggeber wurde eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Kopie) bereitgestellt.

Des Weiteren wurde die nachfolgend aufgeführte Literatur verwendet:

- Kleiber: ImmoWertV(2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage; Verlag Reguvis
- Bayerlein: *Praxishandbuch Sachverständigenrecht* Verlag C. H. Beck
- ImmoWertV2021: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 25.06.2021
- Kleiber/Simon: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken* 10. , vollständig überarbeitete Auflage 2023; Verlag Reguvis
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB): 77. Auflage 2018; Verlag C. H. Beck
- Baugesetzbuch (BauGB): 53. Auflage 2022; Verlag C. H. Beck
- *Sachwert-Richtlinie mit NHK 2010 des Bundesanzeigers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*, Verlag Bundesanzeiger
- *Ertragswert-Richtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit*, Verlag Bundesanzeiger
- H. O. Sprengnetter: *Grundstücksbewertung Band I – IV* aktualisierte Fassung; Verlag Sprengnetter
- Gerady/Möckel/Troff/Bischoff: *Praxis der Grundstücksbewertung Loseblattwerk – aktualisierte Fassung* - OLZOG Verlag 2019
- **Grundstücksmarktbericht 2020-2021 für den Landkreis Nordsachsen**

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.12.2004 (BGBl. I S. 3146)

DIN 276: 2018-12

Kosten im Bauwesen

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Des Weiteren diente das Internet als Recherchemöglichkeit.