Sachverständigenbüro

für Immobilienbewertung Dipl.-Ing. oec. (TU) Harald Witschorek

Sachverständigenbüro, Dresdner Straße 13, 01689 Weinböhla

Amtsgericht Dresden - Zwangsversteigerung-Olbrichtplatz 1 01099 Dresden

Az.: 514 K 537/12

Inhaber:

Dipl.-Ing. oec. (TU) Harald Witschorek Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitarbeiter:

Dipl.-Betriebswirt (BA) Heiko Witschorek zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F)

Internet: www.Die-Immogutachter.de eMail: info@Die-Immogutachter.de

Datum: 16.01.13 Gutachten-Nr.: 1249/12

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit zwei Geschäftshäusern sowie zwei Hallen bebaute Gewerbegrundstück in 01665 Käbschütztal OT Löthain, Steigerstraße 7



Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 14.12.2012 ermittelt mit rd.

BV.-Ifd. Nr. 1 (Flurstück 222/2): 50.000 € BV.-Ifd. Nr. 2 (Flurstück 222/3): 490.000 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Datenübersicht	3
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Auftraggeber	
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	
2.3	Abkürzungsverzeichnis (hier nur gutachtenspezifische Abkürzungen)	
3	Grund- und Boden- sowie Objektbeschreibung	6
3.1	Lage	
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt, Form u. Topografie	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.5.2	Bauplanungsrecht	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	g
3.7	Beschreibung Geb. 1: Geschäftshaus (mit einer Wohnung im DG)	
3.8	Beschreibung Geb. 2: Geschäftshaus	11
3.9	Beschreibung Geb. 3: Halle (2-schiffig mit traufseitigem Anbau)	14
3.10	Beschreibung Geb. 4: Halle	
3.11	Nutzflächenübersicht	17
3.12	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung – Zu den herangezogenen Verfahren	
4.2	Bodenwertermittlung	
4.3	Ertragswertermittlung	
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	
4.3.2	Ertragswertberechnung	
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	
4.4	Sachwertverfahren	
4.5	Ergebnisübersicht	27
4.6	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	
5.3	Verwendete fachspezifische Software	
5.4	Anmerkung zum Urheberrechtschutz und zur Haftung	29
6	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Datenübersicht

Vorbemerkung:

Die beiden Flurstücke 222/2 und 222/3 bilden sachlich, funktionell und auch wirtschaftlich ein zusammenhängendes Gewerbegrundstück. Das Grundstück ist mit zwei Geschäftshäusern und zwei Hallen bebaut. Früher hat die Eigentümerin dieses Areal als Firmenniederlassung überwiegend eigengenutzt. Zwischenzeitlich sind Teile davon fremdvermietet bzw. leerstehend.

Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden Gebäude und Gebäudeteile sind in dem als <u>Anlage 4 a</u> beigefügten <u>Gebäudebestandsplan</u> dargestellt. Die nachfolgend verwendeten Gebäudebezeichnungen entsprechen diesem Bestandsplan.

Grundbuchamt/ Grundbuch von/ Grundbuchblatt:

Meißen/ Jahna-Löthain/ 758

Gemarkung; Flurstück; Flurstücksgröße (It. Grundbuch):

BV-lfd. Nr. 1: Löthain; 222/2; 607 m²

BV-lfd. Nr. 2: Löthain; 222/3; 13.545 m²

Postanschrift:

01665 Käbschütztal OT Löthain, Steigerstraße 7

Objektart:

- Gewerbegrundstück, bebaut mit zwei Geschäftshäusern und zwei Hallen:
- Makrolage: Bundesland Sachsen, Landkreis Meißen, Gemeinde Käbschütztal (Gemeinde mit 37 Ortsteilen, insges. ca. 2.830 Einwohner), Bewertungsobjekt im Ortsteil Löthain gelegen ca. 7 km von Meißen, ca. 15 km von der BAB A 4 (Anschlussstelle Nossen-Ost) und ca. 45 km von Dresden-Zentrum entfernt;
- Mikrolage: Grundstück in gewerblicher Alleinlage im ländlichen Raum, außerhalb des historischen Dorfkerns, zwischen der Kreisstraße <u>K8073</u> (Steigerstraße) und der nordöstlichen Bebauungsgrenze gelegen, nordwestlich an kleinen Wohnpark angrenzend, sonst offene EFH/ZFH-Bebauung vorherrschend;
- Erschließung: Grundstück medienseitig voll erschlossen;
- Wohn- und Nutzflächen (nutzbare Flächen): insgesamt rd. 3.027 m² davon:
 - Geb. 1: Büro- und sonstige Nutzflächen ca. 334 m², Wo. im DG ca. 102 m² Wfl.;
 - Geb. 2: Büro- u. sonstige Nutzflächen ca. 207 m² Nfl.;
 - Geb. 3: Nutzflächen ca. 1.334 m² Nfl.;
 - Geb. 4: Nutzfläche ca. 1.050 m²;
- Bauzustand: altersadäquat guter Zustand;
- Altlasten:
 - Zum <u>Flst. 222/3 von Löthain</u> liegen <u>Umweltinformationen im Archiv</u> des Sächsischen Altlastenkatasters SALKA vor (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 3.4 "Nicht eingetragene Rechte und Lasten"!).
- Sonstiges:
 - Hof, Stellplätze und Fahrstraßen sind großzügig ausgelegt und mit Betonverbundpflaster befestigt. Die nichtbefestigten Freiflächen sind gärtnerisch (u.a. mit Teich) gestaltet.
 - Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Vermietungs-/ Nutzungssituation:

• <u>Geb. 1:</u> gesamtes EG (bis auf rd. 26 m² Bürofläche) und Wohnung im DG vermietet, OG eigengenutzt, DG rechts leerstehend (im Umbau);

- Geb. 2: vermietet;
- Geb. 3: tlw. vermietet, tlw. eigengenutzt (alle Flächen genutzt);
- Geb. 4: leerstehend (vgl. hierzu auch Übersicht in Kap. 3.11!);

Tag der Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag:

• 14.12.2012

Baulastenverzeichnis:

• keine Eintragungen (vgl. Anlage 6)

Angewendete Wertermittlungsverfahren:

vorrangig Ertragswert, Sachwertverfahren zur Plausibilisierung;

Verkehrswert:

- BV-lfd. Nr. 1 (Flurstück 222/2): 50.000 €
- BV-lfd. Nr. 2 (Flurstück 222/3): 490.000 €

Zubehör (gem. § 97 BGB) und Fremdeigentum:

- In den an Dritte vermieteten Bereichen wurden zum Ortstermin Büro- bzw. spezifische Firmenausstattungen festgestellt. Diese sind nach übereinstimmenden Angaben der Mieter und des Vertreters der Eigentümerin vollständig Eigentum der Mieter.
- In den eigengenutzten Bereichen (Büroflächen im Geb. 1 und div. Hallenflächen) wurden ebenfalls Büro- bzw. spezifische Firmenausstattungen/-einlagerungen festgestellt. Diese sollen sich nach Angaben des Vertreters der Eigentümerin vollständig im "Fremdeigentum" einer Holdinggesellschaft befinden. Nähere Angaben hierzu wurden auch auf Nachfrage des Sachverständigen nicht gemacht.
- Eine fotografische Aufnahme bzw. eine schriftliche Einzelerfassung der vorgenannten Bürobzw. spezifischen Firmenausstattungen/-einlagerungen wurde dem Sachverständigen nicht gestattet. Eine Zeitwertschätzung ist mithin nicht möglich.

Vorschlag für Kurzbeschreibung:

 Gewerbegrundstück, ländliche Einzellage, bebaut mit zwei Geschäftshäusern und zwei Hallen, insges. ca. 3.027 m² Wfl./Nfl. inkl. einer Wohnung mit rd. 102 m² Wfl., alle Geb. in gutem Zustand, Grundstück 14.152 m², Lage: in 01665 Käbschütztal OT Löthain, Steigerstraße 7

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: •	Amtsgericht Dresden, Abt. Zwangsversteigerung, Auftrag
	vom 20.11.2012

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstel-	
lung:	

Veräußerung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungsstichtag:

• 14.12.2012 (= Tag der Ortsbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin:

- Vertreter der Eigentümerin,
- Mietervertreter jeweils zeitweilig,
- Bevollmächtigter der Gläubigerin zeitweilig,
- und der Sachverständige

Hinweise:

- Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 26.11.2012 über den geplanten Ortstermin informiert. Zum Ortstermin am 14.12.2012 war der Vertreter der Eigentümerin erschienen. Auch waren Mietervertreter vor Ort. Der Bevollmächtigte der Gläubigerin traf etwas später ein.
- Im Rahmen des Ortstermins konnten die Gebäude vollständig besichtigt werden. Das Anfertigen von Fotos vermieteter bzw. eigengenutzter Bereiche wurde überwiegend nicht gestattet.
- Zum Ortstermin herrschten winterliche Witterungsverhältnisse mit Frost im einstelligen Bereich. Das gesamte Bewertungsgrundstück lag unter einer geschlossenen Schneedecke. Lediglich Teilbereiche waren vom Schnee beräumt.
- Aufgrund der Witterungsverhältnisse konnte das Bewertungsgrundstück, insbesondere in den Randbereichen, nicht vollständig begangen und in Augenschein genommen werden.

Hinweis/ Prämissen:

Im nachfolgenden Gutachten wird unterstellt, dass in den nicht begangenen bzw. nicht einsehbaren Bereichen des Bewertungsgrundstücks keine Ablagerungen, Verfüllungen o.ä. vorhanden sind, von denen Gefahren für schützenswerte Güter oder für Leib und Leben ausgehen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen oder teilweise nicht zutreffen, so ist das Gutachten aufgrund der dann gegebenen Erkenntnisse zu überarbeiten. Siehe hierzu auch Ausführungen unter Kap. 3.4 "Nicht eingetragene Rechte und Lasten".

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2012 (aus Datenschutzgründen dem Gutachten nicht beigefügt);

Vom Sachverständigen wurden insbesondere folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- für die Verwendung im Gutachten lizenzierte Straßenkarten;
- aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte;
- schriftl. Auskunft bzgl. Baulastenverzeichnis;
- Auskunft zur Beitrags- und Abgabensituation;

- · schriftl. Altlastenauskunft;
- Handskizzen des Vertreters der Eigentümerin bzw. Bauunterlagen (nicht maßstäblich);
- regionale Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.2009;
- Rücksprache mit der Geschäftsstelle des GAA LK Meißen;
- Internetrecherche bzgl. Vergleichsangeboten (u.a. www.lmmo-bilienscout24.de und www.lmmonet.de).

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

 Herrn Dipl.-Betr.wirt (BA) Heiko Witschorek – zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F), REV (TEGoVA)

2.3 Abkürzungsverzeichnis (hier nur gutachtenspezifische Abkürzungen)

- OT Ortstermin;
- SV Sachverständiger;
- ZV Zwangsversteigerung;
- Kap. Kapitel;
- Abkürzungen für Rechtsgrundlagen <u>Kapitel 5.</u>

3 Grund- und Boden- sowie Objektbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

5 5	
Gemeinde Käbschütztal u. Ortsteil Löthain – Basisdaten:	 Gemeindeverband Käbschütztal (37 Ortsteile, insges. ca. 2.830 Einwohner); Bewertungsobjekt im Ortsteil Löthain befindlich - ca. 395 Einwohner, Kreisstraße K8073 (Steigerstraße u.a.) führt durch den Ortsteil, die Kreisstadt Meißen ist ca. 7 km und die Autobahnanschlussstelle Nossen-Ost (BAB A4) etwa 15 km entfernt, beide Ziele sind über die Bundesstraße B 101 gut zu erreichen; Gemeindegebiet gehört zur Lommatzscher Pflege; Kaufpreisindex 2012 - Landkreis Meißen 84,9;
	Internetpräsenz: www.gemeinde-kaebschuetztal.de

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2/3)	 Siehe auch <u>Kapitel 1, Punkt "Mikrolage"!</u> im Ortsteil Löthain nur Kindertagesstätte, sonst keine infrastrukturellen Einrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs im verdichteten Stadtgebiet von Meißen bzw. Nossen, dort auch ärztliche Versorgung, Schulangebot und weitere Kindertagesstätten;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im näheren Umfeld:	 sehr einfache gewerbliche Alleinlage (zwischen der K8073 und der nordöstlichen Bebauungsgrenze des Ortsteils) in einem vorwiegend durch individuellen Wohnungsbau geprägten Umfeld (ehem. Neubauernstellen entlang der Steigerstraße, tlw. auch neu errichtete EFH/ZFH) Grundstück grenzt nordwestlich an einen kleinen Wohnpark (3 MFH mit insgesamt 21 Wohnungen);
Beeinträchtigungen:	nutzungsbezogen keine

3.2 Gestalt, Form u. Topografie

Gestalt und Form:	 nahezu regelmäßig geschnittenes Grundstück (vgl. Anlage 3)
Topografie	 im Bereich der Baufenster relativ eben, in südöstlicher Richtung dem Straßenniveau folgend und damit leicht an- steigend, Geländerelief außerhalb der Einfriedung witte- rungsbedingt nicht feststellbar!

3.3 Erschließung

Straßenart:	 <u>Steigerstraße":</u> im betreffenden Straßenabschnitt öffentliche Klassifizierung als Kreisstraße K8073; Haupterschließungsachse im Ortsteil Löthain, Straße mit überörtlicher Bedeutung (Verbindungsstraße in Richtung Käbschütztal und Mehren) zum Ortstermin geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	 <u>Steigerstraße":</u> Ausbau <u>vgl. Anlage 5;</u> Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg vorhanden; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum begrenzt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	 elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasserkanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarli- che Gemeinsamkeiten:	 keine Feststellungen, Grundstück überwiegend eingefriedet bzw. bebaut;
Anmerkung:	 In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchsituation - Abteilung II (verkürzte Wiedergabe):	Der vorliegende Grundbuchauszug vom 08.10.2012 wird dem Gutachten aus Datenschutzgründen nicht beigefügt. Es ist folgende, das Flst. 222/3 betreffende Eintragung vorhanden:			
	 Abtg. II, Ifd. Nr. 1: Überfahrtsrecht über Fls für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 22 Löthain, eingetragen am 30.06.1946; 			
	Hinweis: Zu dieser Eintragung sind entsprechende gen im Archiv des Grundbuchamtes Meiß vorhanden. Dies ergab eine schriftliche Ar das Grundbuchamt. Weitere Angaben z übung und ggf. zum Werteinfluss sind daß möglich.	Ben nicht nfrage an zur Aus-		

Es sind folgende, beide Flurstücke betreffende Eintragung vorhanden:

- Abtg. II, Ifd. Nr. 2 und 3: gelöscht;
- Abtg. II, Ifd. Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 06.09.2011;
- <u>Abtg. II, lfd. Nr. 5</u>: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 05.10.2012;
- Die Eintragungen bleiben in der vorliegenden Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt.

Grundbuchsituation – Abteilung III:

 keine Berücksichtigung in der vorliegenden Wertermittlung

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Altlasten

• Zum <u>Flst. 222/3</u> von Löthain liegen <u>Umweltinformationen</u> im Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters SALKA vor.

<u>Hinweis (Quelle für Zitat: Schreiben des Landratsamtes, Anlage 7!):</u>

"Im Archiv des SALKA werden Daten zu Grundstücken, für die keine weitere Bearbeitung nach Bundes-Bodenschutzgesetz mehr erforderlich und auch künftig nicht mehr erforderlich sein wird (Handlungsbedarf A) unter folgenden Kategorien abgelegt:

[...]

b) sanierte Altlast – nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen entsprechend § 4 BBodSchG, wenn kein weiterer Überwachungs- oder Nachsorgebedarf besteht und keine Nutzungsbeschränkung erfolgt."

Eine telefonische Rückfrage beim LRA, Untere Abfallund Bodenschutzbehörde, Frau Kunath, Tel.-Nr.
03522-3032398 ergab, dass bei Fortsetzung der gegebenen (überwiegend gewerblichen) Nutzung nach
derzeitigen Erkenntnisstand bezüglich Altlasten kein
Handlungsbedarf gegeben (vgl. auch Anlage 7) und
auch nicht mit diesbezüglichen Auflagen zu rechnen
ist.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

keine Eintragung (vgl. Anlage 6).
 Denkmalschutz
 Denkmalschutz besteht nicht!

 Auskunft erteilte Herr Helbig von der Unteren Denkmalschutzbehörde des LRA, Gespräch am 20.12.2012, Tel. 03522/3032556.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht:	•	Bewertungsgrundstück, beide Flurstücke, sind im rechts-
		kräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Käbschütz-

tal (im bebauten Bereich der Niederlassung) als gemischte Baufläche ausgewiesen;

vertiefende Informationen ggf. über Bauamt der Gemeinde Käbschütztal, Frau Schade, Tel.-Nr. 035244-4870;

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation 3.6

Entwicklungszustand:

im bebauten Bereich Bauland, angrenzende Bereiche überwiegend Flächen der Landwirtschaft (tlw. auch Unland):

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei.

3.7 Beschreibung Geb. 1: Geschäftshaus (mit einer Wohnung im DG)

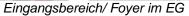




Straßenansicht

Rückansicht mit Eingangsbereich







Treppenhaus OG/DG

Gebäudeart:

- individuell gestaltetes Geschäftshaus, Eingangsbereich rückseitig angeordnet, teilweise aus dem Gebäudegrundriss hervortretend, am Südgiebel Erker;
- Gebäude zweigeschossig, freistehend, Dachgeschoss in einer Ebene ausgebaut;
- keine Unterkellerung:
- Außenmaße des Gebäudes ca. 20 x 10 m ohne Zwerchhaus und rückseitig angeordnetem Treppenhaus;

Baujahr:

1993/94 gemäß Auskunft des Vertreters der Eigentümerin;

Außenansicht:

- vgl. Anlage 5!;
- zeitgemäße, individuell gegliederte Fassadenansicht, Strukturputz;

Gebäudeaufteilung

- skizzenhafte Grundrisse vorliegend hier als Anlage 4 beigefügt;
- es sind folgende Hauptnutzungsbereiche vorhanden:
 - <u>EG:</u> Eingangsbereich/ Foyer, Treppenhaus, räumlich überwiegend zusammenhängende Büro- und Ausstellungsfläche, WC-Damen, Heizungsraum mit Öllager, Hausanschlussraum;
 - <u>OG:</u> Treppenhaus, räumlich überwiegend zusammenhängende Büro- und Ausstellungsfläche inkl. Sekretariat und repräsentativem Büro des Geschäftsführers, WC-Herren, Teeküche/Pausenraum;
 - <u>DG links:</u> Wohnung mit 3 Zimmern, Diele, Küche, Bad, Balkon;
 - <u>DG rechts:</u> Wohnung mit 2 Zimmern, offener Küche, WC/Dusche, <u>z.Zt. Um-bau zum Büro, Arbeiten nicht abgeschlossen;</u>
 - <u>Dachspitz:</u> zum Ortstermin bestand keine Zugangsmöglichkeit, Bereich konnte nicht in Augenschein genommen werden;

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart massiv (in Ziegelbauweise) errichtetes Gebäude, verputzt;
- Massivdecken;
- Treppenhaus tlw. außerhalb des Gebäudegrundrisses angeordnet, großzügig dimensioniert, repräsentativ gestaltet Treppen aus einer Stahlunterkonstruktion bestehend mit Naturstein belegt, Edelstahlhandlauf und –geländer, verglast, insgesamt wertiger Gesamteindruck!
- Dach Satteldach, Holzkonstruktion, Biberschwanzeindeckung, Zwerchhaus und rückseitig angeordnetes Treppenhaus mit Kupferblecheindeckung, Dachentwässerung in Kupferblech ausgeführt, Wärmedämmstandard unbekannt - baujahresentsprechend;

Heizung:

- Heizungszentrale mit angeschlossenem Öllager im EG neben dem Treppenhaus angeordnet, Heizung/ Heizkessel der Fa. Wolff Klimatechnik, Typ NB/NU-B-50/200, Baujahr 1993, Leistung 40-50 kW, durch Fachfirma regelmäßig gewartet und gepflegt, Wartungsprotokolle liegen nicht vor, zuletzt gemessener Wirkungsgrad unbekannt;
- in den Büros bzw. sonstigen Bereichen (auch in der Wohnung) zeitgemäße Installationsführung und Heizkörper mit Thermostatsteuerung, im Bad der Wohnung DG links, Handtuchtrockner (Leiterheizkörper);

Fenster:

 Kunststofffenster, Wärmedämmstandard aus dem Baujahr (unbekannt), im EG und OG Rollläden, im DG liegende Velux-Holzfenster ohne Verschattungseinrichtung;

Türen:

Hauseingangstür Kunststoffrahmenkonstruktion, sonst Standardtüren, weiße Farbgebung, Holzoptik bzw. -furniert, durchschnittliche Beschläge, tlw. auch raumgliedernde, geschosshohe, verglaste Kunststoffelemente (Foyer im EG, Sekret. im OG);

Lüftung:

keine Besonderheiten

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:

• Erschließungsbereiche (Eingangsbereich, Foyer im EG, Treppenhaus, Treppen einschl.

- Zwischenpodeste, Podeste): Natursteinbodenbeläge, Wände in Rauhfaser bzw. Strukturputz, Unterhangdecken mit Lichtspots (wertiger Gesamteindruck);
- <u>Büros:</u> textile Beläge aus dem Baujahr *(tlw. Gebrauchspuren erkennbar)*, überwiegend Rauhfaser an Decken und Wänden;
- <u>Sanitärbereiche/ Teeküche:</u> Bodenfliesen, Wandfliesen, raumhoch, durchschnittliche Qualitätsanmutung, Decken in Rauhfaser/ Strukturputz,
- Wohnung DG links: Diele Laminat, Küche und Bad Bodenfliesen, Fliesen wandhoch mit Bordüre und Musterfliesen, Decke Rauhfaser, Wohn- und Schlafräume textile Beläge, unterschiedlich, tlw. bereits erneuert, Rauhfaser, Balkon Bodenfliesen (Steinzeug),

Sanitär-/ Badausstattung:

- EG: WC-Damen mit 1 x WC, Waschbecken im Vorraum;
- OG: WC-Herren, mit 1 x WC, 1 x Urinal, Waschbecken im Vorraum;
- Wohnung DG links: Eckbadewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, alles zeitgemäß und gepflegt;

Elektroinstallation:

im Baujahr auf gehobenem Standard ausgeführt;

Allgemeinzustand, Baumängel/-schäden und Nutzungsperspektive:

- Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt altersadäquat guten Bauzustand. Größere Mängel oder Schäden sind im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt worden.
 Auch wurde von den Mietern nicht auf Mängel oder ausstehende Reparaturen oder Renovierungsarbeiten hingewiesen.
- Eine bestimmungsmäßige Nutzung des Geschäftshauses ist ohne sofortigen oder zeitnahen Mitteleinsatz uneingeschränkt möglich.

3.8 Beschreibung Geb. 2: Geschäftshaus



Straßenansicht



Hofansicht mit Eingangsbereich



Flur/ Foyer im EG



Treppenanlage EG/DG

Gebäudeart:

- <u>ursprünglich als Verwaltungsgebäude einer LPG (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft)</u> errichtet, später zum Geschäftshaus umgebaut,
- Gebäude eingeschossig, freistehend, Dachgeschoss in einer Ebene voll ausgebaut;
- Teilunterkellerung;
- Außenmaße des Gebäudes ca. 14 x 10 m ohne Anbau im Eingangsbereich;

Baujahr:

 Ursprünge des Gebäudes unbekannt (Kellerdecke als Preußische Kappe ausgeführt, wahrscheinlich um 1900 errichtet), um 1975 zum Verwaltungsgebäude einer LPG umgebaut;

Instandsetzung/ Modernisierung/Werterhaltung:

- 1993/94 vollständige Entkernung und umfassende Instandsetzung und Modernisierung auf gutem Niveau, Herstellung des zum Ortstermin vorgefundenen Zustandes;
- Instandhaltung und Werterhaltung regelmäßig und mit erforderlichem Mitteleinsatz durchgeführt, werterhöhende bzw. Maßnahmen zur Modernisierung der Ausstattung sind nicht offensichtlich;

Außenansicht:

- vgl. Anlage 5!;
- zeitgemäße Fassadenansicht, Strukturputz;

Gebäudeaufteilung

- skizzenhafte Grundrisse vorliegend hier <u>als Anlage 4</u> beigefügt;
- es sind folgende Hauptnutzungsbereiche vorhanden:
 - <u>KG:</u> Aufenthaltsraum beheizbar, mit Theke und Sitzmöglichkeiten, rustikal gestaltet,
 - <u>EG:</u> Eingangsbereich/ Foyer, direkter Zugang zum Damen-WC und Keller, Zugang zum Vorraum Herren-WC, Sanitärbereich, Heizungszentrale mit Dusche, direkter Zugang zur Ausstellungsfläche, von der Ausstellungsfläche Zugang zur Treppenanlage EG/DG und zu einem "gefangenen Büroraum"; <u>OG:</u> mittig angeordneter offener Bereich, zwei separierte Büros, beide an den Giebelseiten angeordnet, räumliche Trennung durch Glaswände;

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart massiv (wahrscheinlich in Ziegelbauweise) errichtetes Gebäude, verputzt;
- soweit bekannt 1/3 erneuerte Massivdecke, 2/3 alte Holzbalkendecke;
- Treppenanlage im Gebäudegrundrisses (im Bereich des Ausstellungsraumes) angeordnet Treppen aus einer Stahlunterkonstruktion bestehend mit Vollholzstufen, im Trittbereich belegt mit textilen Belag, Edelstahlhandlauf, Metallgeländer, guter Gesamteindruck!
- Dach Satteldach, Holzkonstruktion, Biberschwanzeindeckung, Wärmedämmstandard unbekannt:

Heizung:

- Heizungszentrale mit angeschlossenem Öllager im EG neben dem Herren-WC angeordnet, Heizung/ Heizkessel der Fa. Wolff Klimatechnik, Typ NB/NU-(1)8-32/200, Baujahr 1994, Leistung 25-32 kW, durch Fachfirma regelmäßig gewartet und gepflegt, Wartungsprotokolle liegen nicht vor, zuletzt gemessener Wirkungsgrad unbekannt;
- im Bereich des Ausstellungsraumes, der sonstigen Räume und im Bereich der Büros im DG zeitgemäße Installationsführung und Heizkörper mit Thermostatsteuerung;

Fenster:

 Kunststofffenster, teilweise Rundbogenfenster, Wärmedämmstandard aus dem Jahr der Instandsetzung/ Modernisierung, Scheinsprossen, keine Rollläden,

Türen:

Hauseingangstür Kunststoffrahmenkonstruktion, verglast, sonst Standardtüren, holzfurniert, durchschnittliche Beschläge, tlw. auch raumgliedernde, geschosshohe, verglaste Holzelemente (Abtrennung der Büros im DG);

Lüftung:

keine Besonderheiten

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:

- Erschließungsbereiche (Eingangsbereich, Foyer im EG) und Ausstellungsraum: hochwertige Natursteinbodenbeläge, Wände in Rauhfaser bzw. Strukturputz, Kassettendecken;
- <u>Büros und sämtliche Bereiche im DG:</u> textile Beläge aus dem Baujahr (nur geringfügig Gebrauchspuren erkennbar), überwiegend Rauhfaser an Decken und Wänden und Dachschrägen;
- <u>Sanitärbereiche/ Teeküche:</u> Bodenfliesen, Wandfliesen, raumhoch, durchschnittliche Qualitätsanmutung, Decken in Rauhfaser/ Strukturputz,

Sanitär-/ Badausstattung:

<u>EG:</u> WC-Damen mit 1 x WC, Waschbecken im Vorraum und WC-Herren, mit 1 x WC, 1 x Urinal, Waschbecken im Vorraum, im Bereich der Heizungszentrale Einbaudusche (ungenutzt);

Elektroinstallation:

im Baujahr auf gehobenem Standard ausgeführt;

Allgemeinzustand, Baumängel/-schäden und Nutzungsperspektive:

- Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt altersadäquat guten Bauzustand. Größere Mängel oder Schäden sind im Rahmen des OT nicht festgestellt worden. Auch wurde von dem Vertreter der Mieterin nicht auf Mängel oder ausstehende Reparaturen oder Renovierungsarbeiten hingewiesen.
- Eine bestimmungsmäßige Nutzung des Geschäftshauses ist ohne sofortigen oder zeitnahen Mitteleinsatz uneingeschränkt möglich.

3.9 Beschreibung Geb. 3: Halle (2-schiffig mit traufseitigem Anbau)





Hofansicht

Teilinnenansicht eines Hallenschiffes



Dachkonstruktion im traufseitigen Anbaubereich

Gebäudeart:

- <u>standardisiertes DDR-Hallenprojekt, zweischiffig, mit traufseitigem Anbau, als Trockenlagerhalle für landwirtschaftliche Produkte errichtet;</u>
- Außenmaße des Gebäudes (B/L) ca. 24 m (2 x 12 m Binderbreite) x 50 m, traufseitiger Anbau (B/L) ca. 8 m x 24 m;

Baujahr:

ursprüngliches Baujahr unbekannt – wahrscheinlich um 1975;

Instandsetzung/ Modernisierung:

- 1993/94 instand gesetzt und modernisiert, u.a. wurden folgende Arbeiten durchgeführt:
 - Erneuerung der Dacheindeckung (Aluminiumprofilbleche auf vorhandener Holzschalung aufgebracht), Erneuerung der Dachentwässerung;
 - Erneuerung der Fassade (Strukturputz), innen Erneuerung des Pinselputzes,
 - Teilerneuerung der Elektroinstallation (Installation, Lichtbänder),
 - Einbau von 4 Rolltoren, Erneuerung des Eingangsbereiches im traufseitigen Anbau, auch Erneuerung der Fenster und sonstigen Eingangstüren;
 - Teilerneuerung Fußbodenaufbau, tlw. veränderte räumliche Gliederung (Schaffung von Büro- und kleinteiligen Bereichen),
 - Einbau von Heizmöglichkeiten für kleinteiligere Teilbereiche;

Außenansicht:

- vgl. Anlage 5;
- zeitgemäße Fassadenansicht, Strukturputz farblich behandelt,

Gebäudeaufteilung

• Siehe Anlage 4!

Gebäudekonstruktion:

- <u>Konstruktionsart</u> Streifenfundamente, Umfassungswände und tragende Innenwände Mauerwerk (24 cm stark, mit Pfeilern stabilisiert), verputzt, innen einfacher Pinselputz
- <u>Dach</u> flache Satteldächer im Bereich der Hallenschiffe, alte Holzkonstruktion (Brettbinder mit einer Spannweite von 12 m), Konstruktion augenscheinlich uneingeschränkt brauchbar, traufseitiger Anbaubereich Schleppdach, Stahlunterkonstruktion (Doppel-T-Träger) mit quer aufliegenden Kanthölzern, vernagelte Holzschalung aus dem Baujahr, Konstruktion augenscheinlich uneingeschränkt brauchbar;
- <u>Fußboden:</u> Estrich;

Tore:

 giebelseitig in Richtung Geb. 1 je Hallenschiff ein 4 m breites und im Bereich des traufseitigen Anbaus ein 3,40 m breites Rolltor, ein weiteres 2,85 m breites Rolltor im Südgiebel des straßenbegleitenden Hallenschiffs und ein 4 m breites Rolltor an der Traufseite des straßenabgewandten Hallenschiffs, alle Tore offensichtlich funktionsfähig;

Allgemeinzustand, Baumängel/-schäden und Nutzungsperspektive:

- Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt altersadäquat guten Bauzustand. Größere Mängel oder Schäden sind im Rahmen des OT nicht festgestellt worden. Auch wurde von den Mietern nicht auf Mängel oder ausstehende Reparaturen oder Renovierungsarbeiten hingewiesen.
- Eine bestimmungsmäßige Nutzung der zweischiffigen Halle mit traufseitigem Anbau ist ohne sofortigen oder zeitnahen Mitteleinsatz uneingeschränkt möglich.

3.10 Beschreibung Geb. 4: Halle







Teilinnenansicht der Halle

Dachkonstruktion mit Lichtkuppel u. Lichtbändern u. Infrarot-/ Strahlungsheizung

Gebäudeart:

- standardisiertes Hallenprojekt, einschiffig, als beheizbares Warenlager errichtet;
- Außenmaße des Gebäudes (B/L) ca. 20 m x ca. 50,50 m;

Baujahr:

Baujahr 1994;

Außenansicht:

- vgl. Anlage 5;
- zeitgemäße Fassadenansicht, oberflächenfertige Sichtflächen der Gasbetonfertigteile, farblich behandelt,

Gebäudeaufteilung

durchgehende Hallenfläche <u>Siehe Anlage 4!</u>

Gebäudekonstruktion:

- <u>Konstruktionsart</u> Hülsenfundamente, Umfassungswände aus Gasbetonfertigteilen, Stahlrahmenkonstruktion, längs verspannt;
- <u>Dach</u> flaches Satteldach im Firstbereich mit durchgehender Lichtkuppel, Warmdach bestehend aus wärmegedämmten Alu-Sandwichselementen (*Dämmstandard nicht be-kannt*),
- Fußboden: mit Stahlfasern bewehrter Estrich, geglättet, versiegelt;

Tore:

• giebelseitig (in Richtung Geb. 1) zwei 2,90 m breite Rolltore (mit hydraulischer Be- und Entladeeinrichtung) und traufseitig ein weiteres 3,0 m breites (ebenerdig angeordnetes) Rolltor, giebelseitig auch eine Eingangstür aus Metall, Zugang über Treppe und Podest, alle Tore offensichtlich funktionsfähig;

Heizung:

 Infrarot-/ Strahlungsheizung als Heizungsband ausgeführt, Anschluss an Heizungszentrale im <u>Geb. 3</u>, Heizungsraum im Geb. 3 zum OT nicht zugängig, Heizleistung der Infrarot-/ Strahlungsheizung, Funktionsfähigkeit und Zustand nicht bekannt (techn. Dokumentation lag nicht vor),

Allgemeinzustand, Baumängel/-schäden und Nutzungsperspektive:

- Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt altersadäquat guten Bauzustand. Größere Mängel oder Schäden sind im Rahmen des OT nicht festgestellt worden.
- Eine bestimmungsmäßige Nutzung der Halle ist ohne sofortigen oder zeitnahen Mitteleinsatz uneingeschränkt möglich.

3.11 Nutzflächenübersicht

Hinweis:

Ein Grobaufmaß wurde im Rahmen des Ortstermins nicht erstellt. Die nachfolgend ausgewiesenen Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen (nach Prüfung der Plausibilität).

Gebäude- bezeichnung	Büroflächen einschl. Er- schließungs- flächen und Sanitärberei- che in m²	Lager-, ein- fache Bü- ro- und sonstige Nutzflä- chen in m²:	Wohnflä- che in m²	Vermietungssituation
Geb. 1: Geschäftshaus				
EG links:	99	-	-	vermietet
EG rechts:	26	-	-	leer
OG:	167	-	-	eigengenutzt
DG links:	-	-	102	vermietet
DG rechts:	42	-	-	leer
<u>Gesamt:</u>	<u>334</u>		<u>102</u>	
Geb. 2: Geschäftshaus				
Keller:	-	-	-	
EG:	122	-	-	vermietet
DG:	85	-	-	vermietet
Gesamt:	<u>207</u>			
Geb.3: Halle (Altbau)				
Bereich 1:	-	271	-	vermietet
Bereich 2:	-	301	-	eigengenutzt
Bereich 3:	-	413	-	eigengenutzt
Bereich 4:	-	50	-	vermietet
Bereich 4:	-	141	-	eigengenutzt
Bereich 5:	-	158	-	eigengenutzt
<u>Gesamt:</u>		<u>1.334</u>		

Geb. 4: Halle (Neubau)	-	<u>1.050</u>	-	Leerstand
Wohnfläche gesamt:			<u>rd. 102 m²</u>	
Nutzflächen:	541 m²	2.384 m ²	-	
Gesamt: 2.925 m ²				

3.12 Außenanlagen

- Versorgungs- u. Entwässerungsanlagen von den Hausanschlüssen bis an das öffentliche Netz,
- befestigte Hofflächen, Fahrstraßen und Stellplätze,
- Werbeträger,
- Einfriedung, Toranlagen,
- gärtnerisch gestaltete Frei- und Grünflächen (soweit werthaltig), u.a. Teich mit Sitzecke usw.;

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2012 ermittelt.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung – Zu den herangezogenen Verfahren

<u>vorrangiges Verfahren:</u> Ertragswertverfahren <u>stützendes Verfahren:</u> Sachwertverfahren zur Plausibilitätsprüfung

4.2 Bodenwertermittlung

Für die konkrete Lage des Bewertungsgrundstücks in "Gemeinde Käbschütztal" weist der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen folgenden Bodenrichtwert zum Stand 31.12.2009 aus:

• 8,00 €/m², Gewerbebauland

Quellen:

- 1. Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen, Stand 31.12.2009:
- 2. Telefonat mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, Ansprechpartner Frau Thieme, Tel. 03522/ 3032193, Gespräch am 20.12.2012;

In Hinsicht auf die "durchschnittlichen" Eigenschaften des Bodenrichtwertes ist im vorliegenden Bewertungsfall wegen unterschiedlicher "Nutzungsarten und Entwicklungszustände" zunächst die Bildung von zwei Bewertungsteilbereichen wie folgt angezeigt:

- BT I: Bewertungsteilbereich I "Baulandanteil": rd. 10.000 m²
- BT II: Bewertungsteilbereich II "sonstige Freiflächen": rd. 4.152 m²

Für eine qualifizierte Anpassung des Bodenrichtwertes stehen keine örtlich abgeleitete Anpassungskoeffizienten oder Indexreihen zur Verfügung. Es werden folgende Bodenwerte zu Grunde gelegt:

- BT I: 8,00 €/m²,
- BT II: 1,00 €/m² (tlw. ungünstiges Geländeprofil, tlw. auch Unland)

Es ergibt sich für die einzelnen Bewertungsteilbereiche:

- **BT I:** rd. 10.000 m² x 8 €/m² = **80.000** €
- BT II: rd. 4.152 m² x 1 €/m² = rd. 4.152 €

Der Bodenwert für das gesamte Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2012 mithin rd. 84.000 €.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz "(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grund und Bodens".

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Nut	zun	g								
	In Gebäude		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE	Bodenvz.
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	m²	Ist	marktübl.	EUR	EUR/a
g	Α	Büro / vermietet	42	8,00	1	99	3,80	3,80	4.514	408
		Büro / Eigennutzung mit Nutzungsentschädigungs-								
g	Α	regelung	42	8,00	1	167	2,40	3,50	7.014	634
g	Α	Büro / Leerstand	42	8,00	2	68	0,00	3,80	3.101	280
		Wohnen / Wohnung DG								
w	Α	links	42	6,50	1	102	4,41	4,41	5.398	397
		Büro / alle Flächen EG und								
g	В	DG	30	8,00	1	207	2,90	2,90	7.204	651
g	С	Lager / vermietet	15	8,00	2	321	1,80	1,80	6.934	627
g	С	Lager / Eigennutzung	15	8,00	4	1.013	0,00	1,50	18.234	1.649
g	D	Lager / Halle gesamt	22	8,00	1	1.050	0,00	1,75	22.050	1.994
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 26	Ø 7,89	Σ 13	Σ 3.027			Σ 74.449	Σ 6.640	

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Verkehrswert)

Nut	Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW Sons		Summe
	In Gebäude				EUR/Ein- heit			EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung		% HK	(/Stk.)	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
g	Α	Büro / vermietet		0,75	225	5,0	6,0			30,7
		Büro / Eigennutzung mit Nut-								
g	Α	zungsentschädigungsregelung	9,00	0,75	225	3,2	6,0			30,6
g	Α	Büro / Leerstand	9,00	0,75	225	14,5	6,0			40,2
W	Α	Wohnen / Wohnung DG links	9,00	0,75	225	4,2	4,0			25,2
g	В	Büro / alle Flächen EG und DG	9,00	0,82	225	3,1	6,0			35,0
g	С	Lager / vermietet	3,00	0,86	104,01	<u>3,0*</u>	6,0			22,9
g	С	Lager / Eigennutzung	3,00	0,86	136,76	<u>3,0*</u>	6,0			25,7
g	D	Lager / Halle gesamt	3,50	0,78	661,5	<u>3,0*</u>	6,0			25,7

w = Wohnen, g = Gewerbe, *- Durchschnittswert, da ggf. auch zusammenhängend nutzbar

Vorläufiger Ertragswert		573.111
+ Bodenwert		84.152
Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bode Barwertfaktor	enwertverzinsung) x	488.959
x durchschnittlicher Barwertfaktor	10,36	
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Ar	nlagen	47.219
- Bodenwertverzinsungsbetrag		6.640
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	;	53.859
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	27,7%	20.590
Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Gru	ndstücks	74.449

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertminderungen

Leerstandskosten 33.203

Ertragswert (ungerundet)

539.908

ERTRAGSWERT (gerundet)

540.000

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Flächen- und Ertragszusammenstellung:

Siehe Kapitel 3.11.

Rohertrag

In der aktuellen Gewerbemietpreistabelle für den Landkreis Meißen (Stand 01.01.2012, Quelle: Unternehmensbefragung der IHK) sind für "sonstige Gemeinden im Landkreis Meißen" Gewerbemieten wie folgt veröffentlicht:

- für Büroflächen: 4,00 7,80 €/m² (Durchschnitt 5,60 €/m²)
- für Lager in Hallen: 0,80 4,50 €/m² (Durchschnitt 2,40 €/m²).

Die derzeit gezahlten Mieten im Bewertungsobjekt liegen unterhalb der oben ausgewiesenen Mietpreisspanne. Dies wird jedoch unter Beachtung der objektkonkreten Lage als plausibel eingeschätzt. Insofern werden die derzeit vereinbarten Mieten für die Gewerbeflächen als lage- und marktkonform eingeschätzt. Ein Mietsteigerungspotential ist insbesondere wegen der Einzellage im ländlichen Raum, des Gesamtflächenangebotes und wegen der heterogenen Gebäudesubstanz nicht offensichtlich.

Liegenschaftszinssatz

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinses richtet sich nach den am Wertermittlungsstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss weist in dem Grundstücksmarktbericht (Stand 31.12.2009) keine Liegenschaftszinssätze aus.

Im Grundstücksmarktbericht der an den Landkreis Meißen angrenzenden Landeshauptstadt Dresden werden zum Stand 01.01.2012 nachfolgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

• Gewerbeobjekte: 5,4 - 8,6 %, Durchschnitt 6,5 %

Bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wurden u.a. nachfolgende nachfragebestimmende Eigenschaften berücksichtigt:

- sehr einfache Gewerbelage (ländliche Alleinlage),
- für ländliche Lage überdurchschnittliche Objektgröße,
- Objekt hinsichtlich des gegebenen heterogenen Gebäudebestandes sehr speziell,
- Bewertungsobjekt grenzt an Wohnpark (Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Teilweise waren jedoch umfangreiche Instandsetzungs- u. Modernisierungsmaßnahmen zu würdigen.

In Anlehnung an die in [1], Band II, Seite 3.02.4/2/5 ff. beschriebenen Ermittlungsmodelle werden für die einzelnen Gebäude differenzierte Restnutzungsdauern sachgemäß geschätzt.

Besondere objektartspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Leerstand

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Anz.	Fläche	Leerstand			Leerstkosten
		Stk.	m²	Stk.	m²	%	EUR
Büro / Leerstand	Α	2	68	2	68	100	4.600
Lager / Halle gesamt	D	1	1.050	1	1.050	100	28.603

 Σ 1.118 Ø 37 Σ 33.203

Leerstandskosten

Miet- und Nebenkostenausfälle

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Verm	Mietausfall	all Nebenkostenausfall		Ausfall	Zins	Vf	Ausfall
		dauer				gesamt			Barwert
		Monate	EUR/a	EUR/m²/a	EUR/a	EUR/a	%		EUR
Büro / Leerstand	Α	12	3.101	15,00	1.020	4.121	8,00	1,00	4.121
Lager / Halle gesamt	D	12	22.050	3,00	3.150	25.200	8,00	1,00	25.200

 $\Sigma \ 25.151 \hspace{1.5cm} \Sigma \ 4.170 \hspace{0.5cm} \Sigma \ 29.321 \hspace{0.5cm} \Sigma \ 29.321$

Vermietungskosten

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Verm	Ver	marktung	ng Modernisierung/		Incentives		Disk	Vermietung		
		dauer	ММ		Restbaukosten		Restbaukosten		ММ		faktor	Barwert
		Monate	Anz.	EUR	EUR/m²	EUR	Anz.	EUR		EUR		
Büro / Leerstand	Α	12	2,0	517					0,9259	479		
Lager / Halle gesamt	D	12	2,0	3.675					0,9259	3.403		

 Σ 4.192 Σ Σ Σ 3.882

Leerstandskosten 33.203

4.4 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden.

Sachwert

Gebäude-Nr. Grdstteilfläc		e-Nr.	(tlw. fikti-			Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen			Alterswert- minderung		Alterswertg. Herstellungsk.	
	Gebäude			<i>ves</i>) Bau- jahr	Jal	hre	m² Nfl.	EUR (<u>netto</u>)	% BNK	Ansatz	%	EUR (netto)
Α	Gebäude 1		Alle	1994	60	42	436	1.200	13,0*	Linear	30,0	413.851
В	Gebäude 2		Alle	1982	60	30	207	1.100	13,0*	Linear	50,0	128.651
C	Gebäude 3	}	Alle	1987	40	15	1.334	350	13,0*	Linear	62,5	197.849
D	Gebäude 4	,	Alle	1994	40	22	1.050	450	13,0*	Linear	45,0	293.659

^{* -} Durchschnittswert

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		1.034.009
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,0%	31.022
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		1.065.031
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks		84.152
Vorläufiger Sachwert		1.149.183
x Sachwertfaktor	0,50	-574.592
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		574.591
SACHWERT (gerundet)		<u>575.000</u>

Erläuterungen zum Sachwert

Ermittlung Bruttogrundfläche (BGF):

Die Ermittlung der BGF war im vorliegenden Bewertungsfall nicht möglich. Im Rahmen des Ortstermins wurde die nachträgliche Übergabe von Bauplänen/ Bauzeichnungen durch den Vertreter der Eigentümerin zugesagt. Dies erfolgte jedoch nicht. Es lagen somit keine maßstäblichen Pläne/ Zeichnungen oder andere Unterlagen vor.

Herstellungskosten:

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wird unter Berücksichtigung der Objektcharakteristik auf die aktuellen Angaben des BKI "Baukosten Gebäude – Statistische Kostenkennwerte" (2012) abgestellt. Es wurden (in Ermangelung von Angaben bzw. Unterlagen zur Ableitung der Bruttogrundflächen) nutzflächenbezogene Herstellungskosten (€/m² Wfl./Nfl.) angewendet. Die Brutto-Angaben des BKI wurden auf Grund der weitestgehend gewerblichen Nutzungen auf Netto-Angaben umgerechnet.

Auf dem Grundstück befindliche Befestigungen, Einfriedungen etc. werden normalherstellungskostentechnisch nicht gesondert ausgewiesen, sondern sind im pauschalen Ansatz der baulichen Außenanlagen berücksichtigt.

Gesamtdauer:

Für die Gebäude wurde entsprechend der Nutzung und Bauweise eine übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer *(GND)* geschätzt. Hierbei wird von einer ordnungsgemäßen Instandhaltung *(ohne Modernisierung)* ausgegangen. Berücksichtigung fanden die Anlage 4 WertR und sonstige anerkannte Fachquellen

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der RND zur GND und erfolgt

linear.

Restnutzungsdauer:

Siehe Erläuterungen im Ertragswertverfahren.

Sachwertfaktor (Marktanpassung):

Für das Sachwertverfahren liegt kein anwendbarer Sachwertfaktor vor. Eine Marktanpassung ist daher objektiv nicht möglich. Im vorliegenden Fall führt (*unter weiterer Berücksichtigung der ggf. auch im Sachwertverfahren zu würdigenden Wertminderung wg. der Leerstandssituation*) eine Marktanpassung von 0,5 zu einem mit dem Ertragswert hinreichend vergleichbaren Ergebnis. Dies wird im vorliegenden Fall unter Beachtung der sehr einfachen Lage und der speziellen Objekteigenschaften als plausibel eingeschätzt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Marktwert aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Das Sachwertverfahren hat somit nur eine eingeschränkte Kontrollfunktion (im Sinne einer Plausibilisierung).

4.5 Ergebnisübersicht

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Bele	eihungswert noch zu berücksichtigen.	Verkehrswert § 194 BauGB	
Werte	Sachwert Ertragswert	575.000 540.000	
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	540.000	
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)	180 7,3 7 / 93 13,8% 10,0%	
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	102 m² 2.925 m² 3.027 m²	
Leerstand	gesamt / strukturell Wohnen / Gewerbe	37% / 0% 0 m² / 1.118 m²	
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	74.449 53.859	
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen Gewerbe i.D.	6,50% 8,00% 7,89%	
Bewirtschaftungskosten	Wohnen Gewerbe i.D.	25,2% 27,9% 27,7%	

Resümee:

Der Verkehrswert wurde auf Basis des Ertragswertverfahrens ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf Grund der speziellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes die Ergebnissicherheit nicht mit der eines durchschnittlichen Bewertungsobjektes vergleichbar ist. Im vorliegenden Fall ist von einer deutlich über dem Durchschnitt liegenden Schwankungsbreite hinsichtlich des letztlich realisierten Verkaufspreises auszugehen.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit zwei Geschäftshäusern sowie zwei Hallen bebaute Gewerbegrundstück in 01665 Käbschütztal OT Löthain, Steigerstraße 7 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2012 mit rd.

540.000 €

in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro

eingeschätzt.

Auf Grund der rechtlichen Rahmenbedingungen von Zwangsversteigerungsverfahren ist der o.g. Gesamtverkehrswert grundstücksbezogen auszuweisen. Unter Beachtung der wirtschaftlichen Einheit der Grundstücke ist dies im vorliegenden Fall eine theoretische Betrachtung ohne Praxisbezug. Eine Einzelverwertung ist nach Einschätzung des SV unvorteilhaft.

Für das Flurstück 222/2 erfolgte zur Ermittlung der Einzelverkehrswerte (*unter Beibehaltung der Bewertungsansätze der wirtschaftlichen Einheit*) zusätzlich eine Einzelwertermittlung. Hierdurch ergeben sich nachfolgende Einzelverkehrswerte:

BV.-Ifd. Nr. 1 (*Flurstück 222/2*): rd. 50.000 € BV.-Ifd. Nr. 2 (*Flurstück 222/3*): rd. 490.000 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinböhla, den 16. Januar 2013

Dipl.-Ing. oec. Harald Witschorek

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2011 (BGBl. I S. 1600)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBI. I S. 954)

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung Lehrbuch und Kommentar; Loseblatt-sammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig

5.3 Verwendete fachspezifische Software

- 1. Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter ProSa, Version 28.0" erstellt und mit
- 2. "LORA Connect Edition", on-geo GmbH, München.

5.4 Anmerkung zum Urheberrechtschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittver-

wendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1 Mio. EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte - Übersicht

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte - Detail Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4 a: Gebäudebestandsplan Anlage 4: Bauzeichnungen

Anlage 5: Fotos

Anlage 6: Auskunft Baulastenverzeichnis

Anlage 7: Auskunft Beitrags- und Abgabensituation

Anlage 8: Auskunft Altlastenkataster