

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Zwickau**

Gutachten
über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB



Grundstück:

Gewerbeobjekt

09212 Limbach-Oberfrohna

Eichelbergstraße 10

Wertermittlungstichtag:

07.06.2022

Qualitätsstichtag:

07.06.2022

Grundstückswert:

1.690.000 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Gewerbeobjekt	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Ertragswertermittlung	13
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	13
4.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	14
4.5	Sachwertermittlung	16
4.5.1	Sachwertberechnung	16
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17

4.6	Verkehrswert.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	22
6	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gewerbeobjekt
Objektadresse:	Eichelbergstraße 10 09212 Limbach-Oberfrohna
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pleiße, Blatt 850, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Pleiße, Flurstück 610/24 (13.769 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Autobus GmbH Sachsen Nadine Pohlers Eichelbergstraße 10 09212 Limbach-Oberfrohna Auftrag vom 11.11.2021 (Datum des Auftragsschreibens)
------------------------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung des Objekts an den Nutzer
Wertermittlungstichtag:	07.06.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	07.06.2022 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Umfang der Besichtigung:	Es wurden das Grundstück sowie die baulichen Anlagen von innen und außen besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Pohlers als Vertreterin des Eigentümers; Frau Martin, Vorsitzende des Gutachterausschusses Zwickau; Frau Jenkner, ehrenamtliche Gutachterin GAA Zwickau
herangezogene Unterlagen:	• Luftbild im Maßstab 1 : 2.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.11.2021 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt) • Pachtvertrag mit dem RVW • Schreiben zum Planungsrecht • Unterlagen zu Rechten in Abt. II des Grundbuches

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Autobus GmbH Sachsen ist Eigentümerin der Liegenschaft Eichelbergstraße 10 in Limbach-Oberfrohna und hat diese an die Regionalverkehr Westsachsen GmbH Zwickau verpachtet. Es ist angedacht, das Objekt an die Pächterin zu veräußern. Bebaut ist das Flurstück mit einer Abstellhalle, einem Verbindungstrakt sowie einem zweigeschossigen Verwaltungskopfbau. Auf dem Objekt befinden sich eine Vielzahl von Stellplätzen sowie ein unterirdischer Dieselmotortank und ein Heizöltank mit entsprechenden Entnahmestellen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Zwickau

Ort und Einwohnerzahl: Limbach-Oberfrohna (ca. 23.700 Einwohner);
Stadtteil Pleiße

überörtliche Anbindung /
Entfernungen: nächstgelegene größere Städte: Chemnitz (ca. 17 km entfernt)

Landeshauptstadt: Dresden (ca. 86 km entfernt)

Bundesstraßen: B 173, B 180

Autobahnzufahrt: A 4, ASS Wüstenbrand (ca. 1 km entfernt)

Bahnhof: Glauchau, Chemnitz

Flughafen: Dresden (ca. 87 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: südlich der Ortslage Pleiße im Gewerbegebiet "Industriepark West" in direkter Nähe zur Autobahn gelegen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben, Geländesprung im südlichen Bereich durch Betonstützelemente/bewachsene Böschung abgefangen;

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: mittlere Breite: ca. 100 m;

mittlere Tiefe: ca. 140 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 13.769 m²;

Bemerkungen: annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: klassifizierte Straße (Ortsstraße)

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Objekts; eingefriedet durch Stabmattenzaun; Zufahrt mit elektrisch betriebem Rolltor gesichert;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Annahme – gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Laut Recherche in GIS sind keine Altlasten vorhanden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher als altlastenfrei unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.11.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Pleiße, Blatt 850 folgende Eintragungen: • Grunddienstbarkeit (Schmutzwasserkanalrecht) • Grunddienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht) • Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) <i>Laut vorliegenden Unterlagen befinden sich alle drei Leitungen in unmittelbarem Randbereich des Flurstücks (teils im Bereich der Böschung) bzw. im Bereich der Zufahrt, in jedem Fall außerhalb des Baufeldes. Es ergeben sich hieraus keine Wertminderungen.</i> • Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zum Betrieb eines Omnibusbetriebshofes) <i>Die Verpflichtung ist befristet bis zum 31.12.2023. Danach könnte theoretisch über die Nutzung frei verfügt werden, wobei die Ausstattung der baulichen Anlagen der derzeitigen Nutzung entspricht (s. Ertragswertberechnung).</i>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Limbach-Oberfrohna, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 25.11.2021 sind auf dem zu bewertenden Flurstück keine Baulasten eingetragen.
---------------------------------------	--

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt nicht vor (Schreiben der Stadt Limbach-Oberfrohna, FB Stadtentwicklung – Stadtplanung vom 07.12.2021).
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der rechtskräftige Bebauungsplan "Industriepark West" folgende Festsetzungen: GI = Industriegebiet; TH = 15 m max. Traufhöhe; GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl); o = offene Bauweise

Laut Schreiben der Stadt Limbach-Oberfrohna, FB Stadtentwicklung – Stadtplanung vom 07.12.2021 könnte eine weitere Bebauung des Flurstücks nur im Rahmen eines Bauantrages geklärt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Nutzung erfolgt durch die Pächterin Regionalverkehr Westsachsen GmbH Zwickau als Betriebshof für den öffentlichen Nahverkehr.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

3.2 Gewerbeobjekt

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gewerbeobjekt; ein- bis zweigeschossig; Flachdach; bestehend aus Hallenteil, Zwischenbau und Kopfteil (Sanitär/Büro)
Baujahr:	1998 (gemäß Angaben des Auftraggebers)
Außenansicht:	Stahlbetonmontagehalle, Kopfbau mit verglastem Obergeschoss

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>zweigeschossiger Kopfbau:</u>	Erdgeschoss – Werkstatt, Lager, Sozialräume Obergeschoss – Büro- und Sozialräume
<u>Verbindungsbau:</u>	Werkstatt, Waschhalle
<u>Hallenbau:</u>	Abstellhalle

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Stahlbetonskelettbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Stahlbetonmontageplatten
Innenwände:	Stahlbetonmontageplatten, Mauerwerk, Trockenbau, Faltschiebewand im Obergeschoss des Kopfbaus;
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	zum Büro- und Sozialteil im Kopfbau Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag; offene Stahlwendeltreppe an der Nordostseite des Kopfbaus als zweiter Rettungsweg
Eingangsbereich:	Kopfbau – Überdachung durch vorstehendes Obergeschoss auf Stahlstützen, zweiflügelige Aluminiumtür mit Glasfüllung und weitere, Rolltor mit Glasfüllung zum Trockenschlamlager; Zwischenbau – Überdachung aus Stahl-/Glaskonstruktion auf Stahlstützen, elektrische Rolltore mit Glasfüllung; Hallenbau – beidseitig je neun Rolltore mit Elektroantrieb, weitere Personentüren (Stahl);
Dach:	Flachdach als Gründach ausgebildet, mit Oberlichtern (Hallenbau) bzw. Lichtbändern (Zwischenbau und Kopfbau); Photovoltaikanlage auf dem Dach des Kopfbaus (Leistung 10,1 bis 13,5 kW);

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz; Vorreinigen des Abwassers aus der Waschanlage
Elektroinstallation:	gute Ausstattung entsprechend der Nutzung
Heizung:	Fernwärmeanschluss; Heizkörper im Büro- und Sozialtrakt; Warmluftgebläse in Werkstatt und Abstellhalle;
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Kopfbau – Fliesen, Belag; Zwischenbau – Fliesen, Estrich beschichtet Hallenbau – beschichtete Betonfläche
Wandbekleidungen:	Kopfbau – Anstrich, Tapete, Fliesen; Zwischenbau – Anstrich, Fliesen; Abstellhalle – Anstrich;
Deckenbekleidungen:	Kopfbau - Obergeschoss untergehängte Decken in verschiedener Ausführung; Untergeschoss untergehängte Decken bzw. Anstrich sonst Untersicht der Tragkonstruktion
Fenster:	Isolierglasfenster aus Aluminium, zweifachverglast
Türen:	Aluminiumtüren mit Glasfüllung, Stahltüren, Rolltore, teils mit Glasfüllung, glatte Baustofftüren mit Stahlzargen;
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; geschlechtergetrennte WCs, Wasch- und Duschräume verbunden mit Umkleidekabinen; raumhoch gefliest, Decken mit Lüftungsschlitzen, WCs in Vorwandinstallation, Ständertrennwände, Duschen: aufgesetzte Wanne mit Glasschiebetür;
Küchenausstattung:	Teeküche – kein Bewertungsgegenstand
Grundrissgestaltung:	für die Nutzung zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Schäden treten hauptsächlich in der Waschhalle im Verbindungsbau auf. Hierzu liegt eine "Begutachtung Gebäudeschaden" des Sachverständigen für Bauschadensbewertung Dipl.-Ing. Waldenburger, Haselbach vom 06.04.2022 vor Die darin enthaltene Kostenschätzung zur Schadensbeseitigung bildet die Grundlage für die Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Ansonsten waren keine nennenswerten Baumängel/Bauschäden über die normalen Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen hinaus erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Objektanschluss bis an das öffentliche Netz;
Stützmauer aus Betonwinkелеlementen in unterschiedlicher Höhe, Umfriedung (Stabmattenzaun);
Hofbefestigung, Stellplätze (Betonflächen, Ökopflaster);
Unterirdischer Tank Dieselmotorkraftstoff (100.000 l), unterirdischer Heizöltank (10.000 l), Zapfanlage;

Der sich im südöstlichen Flurstücksbereich befindende Antennenmast (Betonmast) wurde 1997 durch den Eigentümer errichtet, wird aber derzeit nicht genutzt. Auch zukünftig ist laut Aussage des Auftraggebers keine Nutzung geplant. Die Betrachtung erfolgt „wertneutral“.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 09212 Limbach-Oberfrohna, Eichelbergstraße 10 zum Wertermittlungstichtag 07.06.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Pleiße</i>	850	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Pleiße</i>		610/24	13.769 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird *unterstützend* für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur *Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz*) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.06.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	13.769 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.06.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	13.769	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	40,00 €/m²	
Fläche	×	13.769 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	550.760,00 € <u>rd. 551.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2022 insgesamt **551.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbeobjekt	1		13.769,00	-	11.275,00	135.300,00
Summe			13.769,00		11.275,00	135.300,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbeobjekt	1		13.769,00	2,10	28.914,90	346.978,80
Summe			13.769,00		28.914,90	346.978,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 211.678,80 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	346.978,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 79.364,51 €
jährlicher Reinertrag	= 267.614,29 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,50 % von 551.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 35.815,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 231.799,29 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,768
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.264.215,46 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 551.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 2.815.215,46 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 2.815.215,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.130.000,00 €
Ertragswert	= 1.685.215,46 €
	rd. 1.690.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden nach den Angaben des Auftraggebers zum Ansatz gebracht und vor Ort nicht überprüft.

Rohertrag

Der ursprüngliche Pachtvertrag vom Dezember 2018 legte eine jährliche Pacht von 157.080 (monatlich 13.090 €) fest läuft bis 31.12.2028. Eine vorzeitige Kündigung aus wichtigem Grund ist möglich. Hierzu zählen auch Verkauf bzw. Eigentumsübergang des Bewertungsgegenstandes.

Laut § 2 Auslegungs- / Klarstellungsvereinbarung zum Pachtvertrag vom April 2022 wurde jedoch eine jährliche Pacht von 135.300 € vereinbart. Diese ist in zwölf Monatsraten (zu je 11.275 €) zu zahlen.

Die Nutzungsbindung für das Betreiben eines Omnibusbetriebshofes für den öffentlichen Nahverkehr endet am 31.12.2023. Bereits danach könnte es zu einer Nutzungs- und damit Pachtänderung kommen.

Allerdings ist die Nutzung aufgrund der Ausstattung des Objekts in Richtung der derzeitigen Nutzung (Wartung, Reparatur, Innenreinigen und Abstellen von Bussen für den öffentlichen Nahverkehr) eingeschränkt.

Aufgrund der o. g. Auslegungs- / Klarstellungsvereinbarung zum Pachtvertrag wäre ab 01.01.2023 eine Mietanpassung entsprechend Preisgleitklausel des Pachtvertrages (§ 8) umzusetzen, welche allerdings auf 2,5 % begrenzt ist.

Als marktübliche Miete kommt ein Mischwert in Anlehnung an den Gewerbemietenspiegel der IHK Chemnitz vom September 2020 zum Ansatz. Hierbei finden sowohl der große Anteil an Busabstellflächen (vergleichbar mit Lagerflächen) ohne Ausstattung für Produktionsabläufe, als auch der Büro- und Sozialtrakt Berücksichtigung.

Bewirtschaftungskosten

Da im § 6 des Pachtvertrages keine konkreten Festlegungen getroffen sind, erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Anlage 1 der EW-RL (Wahrung der Modellkonformität zur Anwendung des durch den Gutachterausschuss im Landkreis Zwickau ermittelten Liegenschaftszinssatzes).

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	10.409,36
Instandhaltungskosten	----	4,00	55.076,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	13.879,15
Summe			79.364,51 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses im Landkreis Zwickau wird für Gewerbehallen / Werkstatt / Produktionsgebäude / Lager / Logistik mit einer Restnutzungsdauer < 45 Jahre ein Durchschnittswert für den gesamten Landkreis von 7,5 % (Spanne 5,3 bis 9,5 %, 21 Käufälle) ausgewiesen. Aufgrund der Marktlage ist jedoch von fallenden Liegenschaftszinssätzen auszugehen. So weisen Auswertungen für die Jahre 2020/2021 bereits einen Durchschnittswert von 6,3 % aus. Dieser (gerundete) Wert kommt hier zum Ansatz.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist hier nicht erforderlich (Modellkonformität Ableitung des Liegenschaftszinssatzes).

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und der SW-RL entnommen.

Restnutzungsdauer

Rein rechnerische Ermittlung aufgrund des Baujahres.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vom Auftraggeber wurden eine „Begutachtung zum Gebäudeschaden“ des Dipl.-Ing K. Waldenburger, Haselbach mit Kostenschätzung sowie ein Angebot zur Grubensanierung übergeben. Beide Werte wurden entsprechend angepasst und kommen hier als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Ansatz.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-1.020.000,00 €
• s. u. a. Berechnung	-1.020.000,00 €	
Bauschäden		-110.000,00 €
• Sanierung Grube, geschätzt lt. vorliegendem Angebot	-20.000,00 €	
• Erneuerung Wandbekleidung Waschhalle, geschätzt lt. vorliegendem Angebot	-90.000,00 €	
Summe		-1.130.000,00 €

Berechnung Mietabweichung**Eingaben:**

jährliche Mietdifferenz	R	= 211.678,80 EUR
Laufzeit des Vertrages	n	= 6,00 Jahre
Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	= 12
monatliche Mietdifferenz	R/t	= 17.639,90 EUR
Zahlungsweise		= vorschüssig
Liegenschaftszinssatz	k	= 6,50 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig)	$a_n^{(t)}$	= 5,008178
Barwert der Mietdifferenz, gerundet	B_n	= 1.020.000,00 EUR

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Gewerbeobjekt
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	3.900,00 m²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2022 (2010 = 100)	156,1
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	875,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.365,88 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	5.326.932,00 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	5.326.932,00 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	16 Jahre
• prozentual	60,00 %
• Faktor	0,4
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	2.130.772,80 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	2.130.772,80 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt
 vorläufiger Sachwert der Außenanlagen
 vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen
 Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)
 vorläufiger Sachwert
 Sachwertfaktor (Marktanpassung)
 marktübliche Zu- oder Abschläge
 marktangepasster vorläufiger Sachwert
 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 (marktangepasster) Sachwert

	2.130.772,80 €
+	400.000,00 €
=	2.530.772,80 €
+	551.000,00 €
=	3.081.772,80 €
×	1,00
+	0,00 €
=	3.081.772,80 €
–	1.130.000,00 €
=	1.951.772,80 €
rd.	1.950.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die BGF wurde überschläglich anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen (hier: CARDO4) ermittelt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der SW-RL entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gewerbeobjekt

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	10,0 %			1,0		
Konstruktion	20,0 %				1,0	
Dach	10,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	10,0 %				1,0	
Fußböden	10,0 %					1,0
Sanitäreinrichtungen	10,0 %				1,0	
Heizung	10,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	10,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	45,0 %	45,0 %	10,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren
Fußböden	
Standardstufe 5	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Gewerbeobjekt**

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	700,00	45,0	315,00
4	965,00	45,0	434,25
5	1.260,00	10,0	126,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 875,25 gewogener Standard = 3,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 875,25 €/m² BGF

rd. 875,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Ansatz des bundesweiten Baupreisindex 2010 = 100 (DESTATIS) für Gewerbliche Betriebsgebäude, Stand I. Quartal 2022.

Regionalfaktor

§ 36 (3) ImmoWertV21 besagt: "Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt."

Die Modellparameter zur Ableitung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtszeitraum 2019 und 2020) des Gutachterausschusses im Landkreis Zwickau basieren auf der Sachwertrichtlinie (SW-RL). Daher kommt hier kein Regionalfaktor zur Anwendung.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Aufgrund der Größe der Außenanlagen erfolgt eine pauschale Schätzung der wichtigsten Anlagen, alterswertgemindert.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Stützmauer; Umfriedung	60.000,00 €
Hofbefestigung (Beton, Ökopflaster)	290.000,00 €
Tankanlage, Heizöltank	40.000,00 €
Sonstiges	10.000,00 €
Summe	400.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

s. Ertragswert

Restnutzungsdauer

s. Ertragswert

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses im Landkreis Zwickau werden Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte veröffentlicht. Aufgrund der geringen bzw. fehlenden Anzahl von Stichproben im Bereich des vorläufigen Sachwertes des Bewertungsobjekts finden diese hier keine Anwendung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Ertragswert

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.690.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.950.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 09212 Limbach-Oberfrohna, Eichelbergstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Pleißä</i>	850	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Pleißä</i>		610/24

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2022 mit rd.

1.690.000 €

in Worten: eine Million sechshundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme des Objekts. Für verdeckte Mängel und Schäden wird keine Haftung übernommen. Die Ermittlung der Baumängel/Bauschäden wurde überschlägig nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Bewertung evtl. vorhandener Altlasten ist nicht Bestandteil dieser Ermittlungen.

Einstimmig beschlossen durch den Gutachterausschuss in der unten angegebenen Besetzung:

Daniela Martin
Vorsitzende

Marion Jenkner
stellv. Vorsitzende

Franzi Neubauer
ehrenamtl. Gutachterin

Glauchau, den 05.08.2022


Daniela Martin
Vorsitzende



Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gewerbeobjektgrundstück**in **Limbach-Oberfrohna, Eichelbergstraße 10**Flur Flurstücksnummer **610/24**Wertermittlungstichtag: **07.06.2022****Bodenwert**

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	40,02	13.769,00	551.000,00
Summe:			40,02	13.769,00	551.000,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Gewerbeobjekt		3.900,00	13.769,00	1998	40	16

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	346.978,80	79.364,51 € (22,87 %)	6,50	1,00

Relative Werte

relativer Bodenwert:	40,02 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-82,07 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	122,74 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	4,87
Verkehrswert/Reinertrag:	6,32

Ergebnisse

Ertragswert:	1.690.000,00 € (87 % vom Sachwert)
Sachwert:	1.950.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	1.690.000,00 €
Wertermittlungstichtag	07.06.2022

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch (6. Auflage, 2010)

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch (7. Auflage, 2014)

GMB 2021: Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtszeitraum 2019 und 2020), Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2022) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

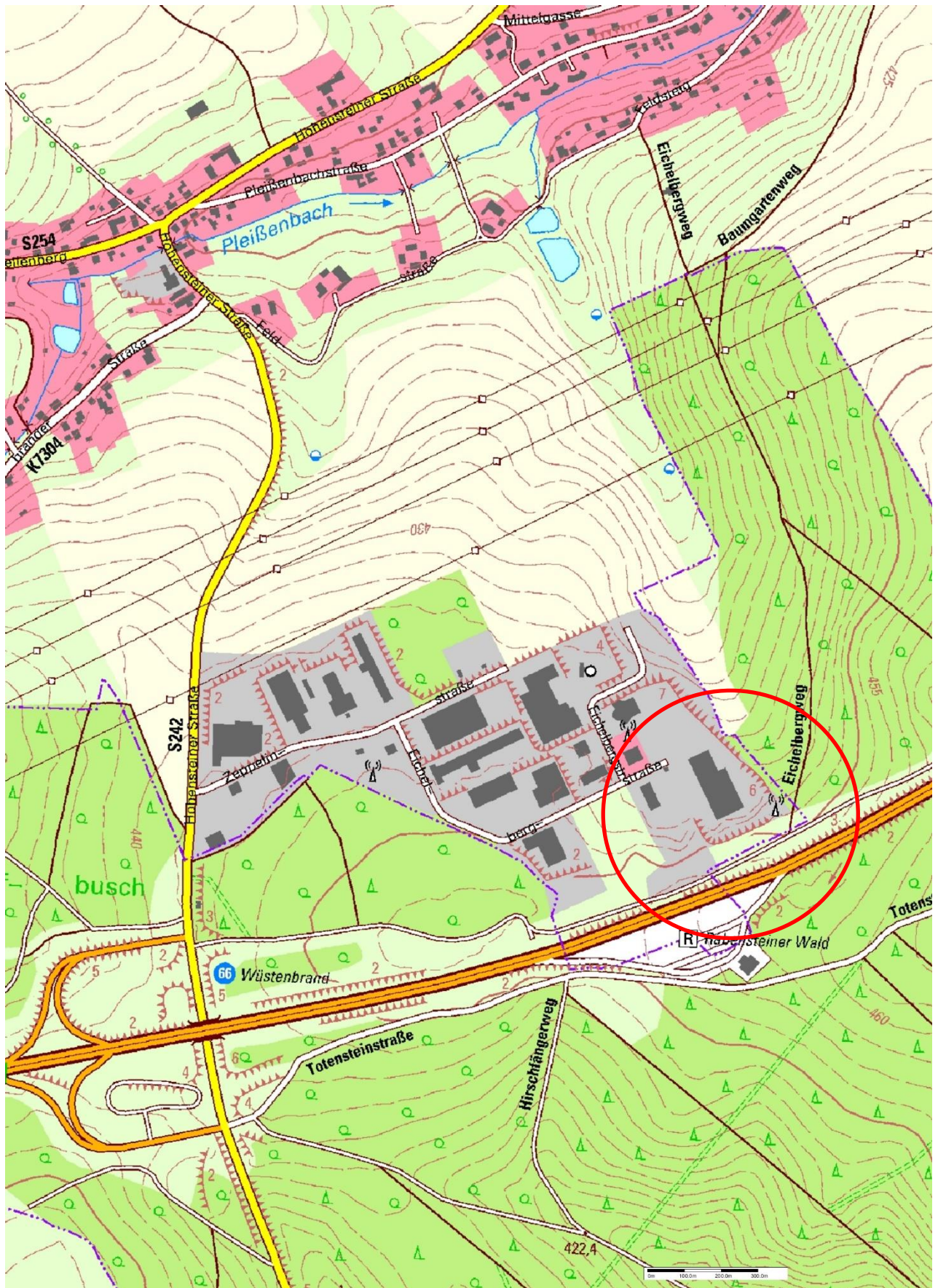
Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

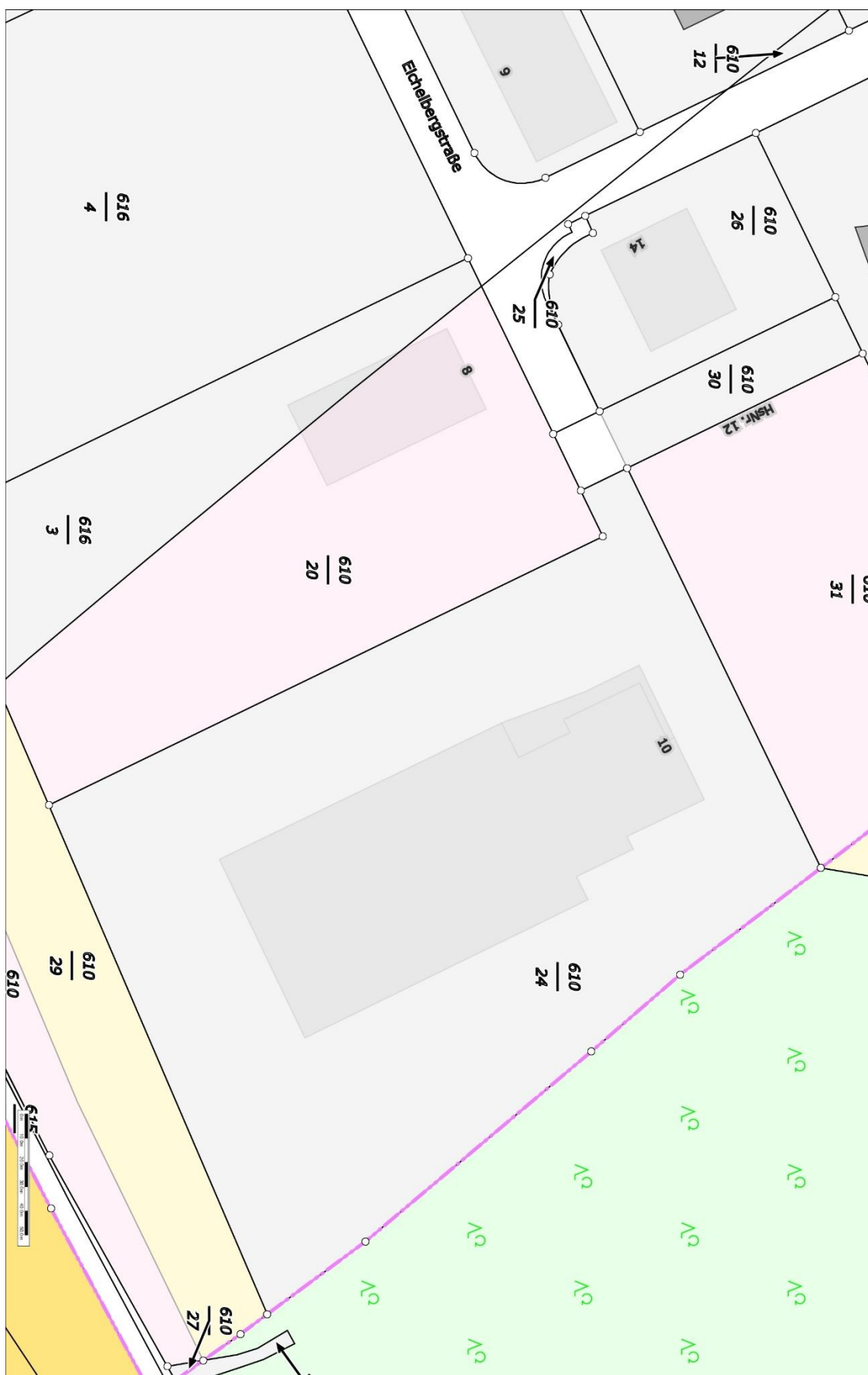
Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 3: Grundbuchauszug

Anlage 4: Fotos

Anlage 1: **Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstäblich)

Anlage 3: Grundbuchauszug

Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal

Grundbuch

von

Pleißä

Blatt 850

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 25.06.1998, Hofmann.

Grundbuchamt Grundbuch von		Hohenstein-Ernstthal Pleißä		Blatt 850	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 Grundbuchbesitz angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²		
		a/b	c			
1	2	3			4	
1	-	610/6	Eichelbergstr. 10, Gebäude- und Freifläche	1 04 56		
2	-	610/21	Eichelbergstr. 8 Bauplatz	23 26		
3	-	610/23	Eichelbergstr. 12 Bauplatz	9 87		
4	1, 2, 3	610/24	Eichelbergstr. 10 Bauplatz	1 37 69		

Hohenstein-Ernstthal Pleißä 850 · Letzte Änderung: 27.11.2019 · Ausdruck vom 05.11.2021 · Seite 2 von 9

Grundbuchamt Grundbuch von		Hohenstein-Ernstthal Pleißä		Blatt 850	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 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 25.06.1998.					
2,3	Die gemäß VN 2141-66 Votr. 2 gebildeten Flurstücke aus Blatt 757 hierher übertragen am 13.09.1999. Vogel					
1,2,3,4	Die BV-Nr. 2 und 3 der BV-Nr. 1 als Bestandteile zugeschrieben und gemäß VN 2141-66 Votr. 4 zu BV-Nr. 4 verschmolzen am 13.09.1999. Vogel					

Hohenstein-Ernstthal Pleißä 850 · Letzte Änderung: 27.11.2019 · Ausdruck vom 05.11.2021 · Seite 3 von 9

Fortsetzung auf Einlegebogen

Grundbuchamt Grundbuch von		Hohenstein-Ernstthal Pleißä		Blatt 850	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	Autobus GmbH SACHSEN - Regionalverkehr - 09112 Chemnitz	1 2,3 4	Auflassung vom 11.06.1996; eingetragen am 07.01.1997. Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel einge- tragen am 25.06.1998. Auflassung vom 05.02.1999 (UR 246/1999, Notar Perret, Marktoberdorf); eingetragen am 13.09.1999. Vogel			

Hohenstein-Ernstthal Pleißä 850 · Letzte Änderung: 27.11.2019 · Ausdruck vom 05.11.2021 · Seite 4 von 9

Grundbuchamt Grundbuch von		Hohenstein-Ernstthal Pleißä		Blatt 850		Erste Abteilung		Einlegebogen 1 R	
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer			Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2			3	4				

Fortsetzung auf Einlegebogen

Hohenstein-Ernstthal Pleißä 850 · Letzte Änderung: 27.11.2019 · Ausdruck vom 05.11.2021 · Seite 5 von 9

Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal Grundbuch von Pleiße		Blatt 850	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	<u>1, 2, 3</u> 4	Grunddienstbarkeit (Schmutzwasserkanalrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/15, Blatt 695 BVNr. 7 sowie für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/16 in Blatt 693 BVNr. 10 gemäß Bewilligung vom 22.12.1993 (URNr. 1822/1993, Notar Pfretzschner, Limbach-Oberfrohna); Gleichrang mit Abt. II/2, 3; eingetragen am in Blatt 757 am 02.03.1994; hierher übertragen am 07.01.1997.		
2	<u>1, 2, 3</u> 4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/15, Blatt 695 BVNr. 7 sowie für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/16 in Blatt 693 BVNr. 10 gemäß Bewilligung vom 22.12.1993 (URNr. 1822/1993, Notar Pfretzschner, Limbach-Oberfrohna); Gleichrang mit Abt. II/1, 3; eingetragen am in Blatt 757 am 02.03.1994; hierher übertragen am 07.01.1997.		
3	<u>1, 2, 3</u> 4	Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/15, Blatt 695 BVNr. 7 sowie für jeweilige Eigentümer von Flst. 610/16 in Blatt 693 BVNr. 10 gemäß Bewilligung vom 22.12.1993 (URNr. 1822/1993, Notar Pfretzschner, Limbach-Oberfrohna); Gleichrang mit Abt. II/1, 2; eingetragen in Blatt 757 am 02.03.1994; hierher übertragen am 07.01.1997. Rechte unter lfd. Nr. 1 bis 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 25.06.1998.		
4	4	~~Beschränkte persönliche Dienstbarkeit~~ (Verpflichtung zum Betrieb eines Omnibusbetriebshofes) -befristet- für den Freistaat Sachsen, vertreten durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Dresden; Rang nach Abt. III Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 30.10.2019 (UR-Nr. 1277/2019, Notarin Elke Ossig in Hohenstein-Ernstthal); eingetragen am 27.11.2019. Schnorrbusch		

Grundbuchamt Grundbuch von		Hohenstein-Ernstthal Pleißä		Blatt 850	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1 R
Veränderungen			Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte 1				Lfd. Nr. der Spalte 1		
4	5			6	7	
1,2,3	Die drei Grunddienstbarkeiten mit den belasteten Grundstücken (BV-Nr. 2 und 3) aus Blatt 757 hierher übertragen und zufolge Bestandszuschreibung lasten diese, bereits an BV-Nr. 1 eingetragenen Rechte, nunmehr an BV-Nr. 4; eingetragen am 13.09.1999. Vogel					

Hohenstein-Ernstthal Pleißä 850 · Letzte Änderung: 27.11.2019 · Ausdruck vom 05.11.2021 · Seite 7 von 9

Fortsetzung auf Einlegebogen

Grundbuchamt Grundbuch von		Hohenstein-Ernstthal Pleißä		Blatt 850	Dritte Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke Im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
1	4	3.000.000 DM	Grundschuld ohne Brief zu drei Millionen Deutsche Mark; für Deutsche Bank AG Filiale Leipzig, Leipzig; 15 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 09.11.1999; (UR CK 1774/1999, Notarin Krause, Chemnitz) eingetragen am 14.02.2000. Meinel			
2	4	669.426,90 EUR	Grundschuld ohne Brief zu sechshundertneunundsechzigtausendvierhundertsechszwanzig 90/100 Euro für den Freistaat Sachsen - vertreten durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Dresden; Rang vor Abt. II Nr. 4; gemäß Bewilligung vom 30.10.2019 (UR-Nr. 1277/2019, Notarin Elke Ossig in Hohenstein-Ernstthal); eingetragen am 27.11.2019. Schnorrbusch			

Grundbuchamt
Grundbuch vonHohenstein-Ernstthal
Pleißä

Blatt 850

Dritte Abteilung

Einlegebogen

I R

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
			1	3000000 DM	Gelöscht am 17.06.2010. Schnorrbusch

Fortsetzung auf Einlegebogen

Hohenstein-Ernstthal Pleißä 850 · Letzte Änderung: 27.11.2019 · Ausdruck vom 05.11.2021 · Seite 9 von 9

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 6



Ansicht Kopfbau von West



Kopfbau - Zwischenbau – Abstellhalle
von Nordwest



Kopfbau mit Fluchttreppe von Nord



Kopfbau, Grundstückszufahrt Richtung West

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 6



Südlicher Teil der Abstellhalle von Ost



Nördlicher Teil der Abstellhalle



Südostgiebel der Abstellhalle



Zwischenbau, Nordostseite

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 6



Bereich unterirdische Tanks mit Dieselpfanne



Grundstückszufahrt Richtung Südwest



Nordöstlicher Grundstücksteil mit Parkplätzen



Stützelemente und Böschung
südliche Grundstücksecke

Anlage 4: Fotos

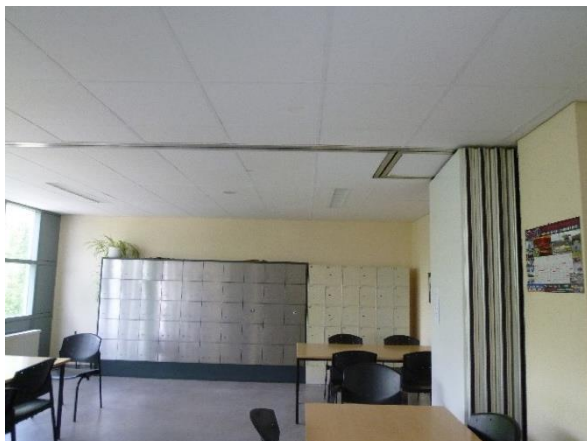
Seite 4 von 6



Flur Obergeschoss Kopfbau



Büro Einsatzleitung ebenda



Aufenthalts- und Personalraum
mit mobiler Trennwand



Treppe zum Erdgeschoss im Kopfbau

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 6



Waschraum Obergeschoss Kopfbau



Umkleideraum



Kopfbau Erdgeschoss



Hausanschlussraum, ebenda

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 6



Reparaturgrube Zwischenbau



Ebenda, Steuerung und Zugang Dieselzapfanlage



Waschanlage Zwischenbau



Innenansicht Abstellhalle