

Sachverständiger für Bewertungen  
Zertifikat DIN EN ISO/IEC 17024

Prof. Dr. jur. Wolfram Gass, Bahnhofstraße 45, 733112 Geislingen

Tel. +49 176 315 99 394

---

## gemischt genutzte Liegenschaft

---

PLZ, Ort **04736 Waldheim**  
Straße **Hauptstr. 1-3,  
Bahnhofstr. 83-89,  
Vogtstr. 2A**

Bundesland Sachsen

Kunde Alphacom Holding S.A.  
Gutachter Prof. Dr. Wolfram Gass

Objektbesichtigungstag 14.03.2021  
Besichtigungsumfang Außen- und  
Innenbesichtigung

Wertermittlungsstichtag 14.03.2021



### Marktwert

§ 16 PfandBG

**3.300.000 €**

8,6-fache Jahresrohertrag  
520 €/m<sup>2</sup> WNfl.

Das Gutachten umfasst 52 Seiten.

# **Abschnitt 1**

## **Beschreibung und Dokumentation**

### **des Objektes bzw. Gebäudes**

**sowie gegebenenfalls**

### **des Umfeldes (wenn erforderlich)**

## 1 Fazit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Grundstück mit einem Lidl-Markt (rd. 1.262 m<sup>2</sup> NF), vier Ladenlokalen (insg. 646 m<sup>2</sup> NF / Nutzflächen zwischen rd. 56 - 274 m<sup>2</sup> NF), ein Büro (rd. 228 m<sup>2</sup> NF), eine Kita-Fläche (rd. 433 m<sup>2</sup> NF) und 34 Wohnungen (insg. 2.128 m<sup>2</sup> Wohnfläche / Wohnungsgrößen zwischen rd. 38 - 89m<sup>2</sup> NF) in mittlerer Wohnlage sowie mittlerer Büro- und Geschäftslage von Waldheim (Zentrumsbereich / Landkreis Mittelsachsen / Sachsen). Die Flächen verteilen sich auf insgesamt fünf Gebäude (BJ um 1920 bzw. um 1950 und 1991) welche sich allgemein in einem durchschnittlichen Zustand befinden. Die Ausstattungsmerkmale sind als einfach bis mittel einzustufen. Ein signifikanter Instandhaltungsrückstau ist augenscheinlich nicht vorhanden. Die sich im Objekt befindlichen Einheiten sind vermietet. Im Bereich der Gewerbeflächen besteht kein Leerstand. In Bezug auf die 34 Wohnungen sind derzeit 17 Einheiten leerstehend (Leerstandsquote: 50 %). Entsprechende Leerstandskosten wurden im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt. Seitens Lidl liegt ein Lol vor, wonach Lidl bereit ist einen neuen 15-Jahrevertrag abzuschließen, wenn der Markt neu errichtet wird. Für den Bau liegt ein Pauschalangebot mit 2,2 Mio. € vor. Die Miete erhöht sich nach dem Neubau von jährlich 90.000 auf 189.420 €.

Die Ermittlung des Marktwerts erfolgt auf der Basis des Ertragswert- und Vergleichswertverfahren.

**Drittverwendungsfähigkeit:** durchschnittlich - Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption sowie der baurechtlichen Gegebenheiten. Das Ladenlokal ist für kleinere bis mittlere Handelsbetriebe geeignet.

**Verwert-/Verkäuflichkeit:** leicht unterdurchschnittlich - aufgrund der regionalen Marktsituation sowie des hohen Leerstands im Bereich der Wohnungen.

**Vermietbarkeit:** Gewerbe: durchschnittlich - aufgrund der Nahversorgungsfunktion sowie der bestehenden Synergieeffekte untereinander / Wohnen: mäßig - aufgrund der strukturellen Gegebenheiten und der zurückhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Waldheim sowie der Objekteigenschaften..

**Käufer-/Nutzerkreis:** Käuferkreis: schwerpunktmäßig Kapitalanleger sowie Projektentwickler / Nutzerkreis: Wohnungsmieter und gewerbliche Mieter (Einzelhändler, Büromieter, Betreiber von Kindertagesstätten).

**Objektrisiko:** Das objektspezifische Risiko wird im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der strukturschwachen regionalen Gegebenheiten sowie des hohen Leerstands im Bereich der Wohnungen als erhöht beurteilt. Die Beleihungsfähigkeit ist gegeben. Bei Errichtung eines neuen Lidl-Marktes kann davon ausgegangen werden, dass sich die Leerstandsquote etwas verringert und sich die Mieten für die Ladenlokale auf Grund erhöhter Frequenz leicht erhöhen lassen. Dazu kann nach Angaben des Eigentümers die Miete für die Kita im Jahre 2022 erhöht werden.

## 2 Verwendungszweck

### **Beauftragung**

Die Beauftragung zur Erstellung des Gutachtens über die Liegenschaft erfolgte durch die Alphacom Holding S.A., 4, Buergaass, L-6834 Biver - vertreten durch Herrn Frank Weber (Vorsitzender des Verwaltungsrats).

### **Ortsbesichtigung**

Die persönliche Ortsbesichtigung erfolgte durch Außen- und Innenbesichtigung am 14.03.2021. Es konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung neben den allgemein zugänglichen Bereichen (Treppenhaus, Keller) folgende Einheiten besichtigt werden:

- Verkaufsfläche des Lidl-Marktes
- 4 exemplarische Wohneinheiten innerhalb der "Hauptstr. 85-89"
- Ladenlokal "Blumenladen" innerhalb der "Vogtstr. 2A"
- Ladenlokal "Getränkehandel" innerhalb der "Vogtstr. 2A"

Für die Einheiten/Bereiche, die nicht besichtigt werden konnten, wird ein gleichartiger Zustand und eine gleichartige bzw. ähnliche Ausstattung wie bei den besichtigten Einheiten unterstellt.

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und BelWertV konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

### **Anwesende**

Bei der Ortsbesichtigung waren eine Vertreterin der Eigentümerseite sowie Herr Prof. Dr. Wolfram Gass anwesend

**Wertermittlungsstichtag**            14.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)  
**Qualitätsstichtag**                 14.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

### **Verwendungszweck**

Das vorliegende Gutachten wurde zum Zweck der Markt- und Beleihungswertermittlung nach § 16 PfandBG erstellt.

### **Vorliegende Unterlagen**

Zur Gutachtenerstellung wurden dem Sachverständigen folgende bewertungsrelevanten Unterlagen kundenseitig zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Vertrag zur Mieterdienstbarkeit
- Bewilligungsurkunde UR.-Nr. 5147/2012 vom 16.10.2012
- Exposé ohne Datum
- Mietaufstellung vom 14.03.2021
- Mietverträge verschiedenen Datums
- Baugenehmigung Lidl vom 19.04.2011 und Lol vom 10.02.2021
- Grundrisse / Bauzeichnungen verschiedenen Datums
- Flächenberechnungen verschiedenen Datums

Der Sachverständige geht davon aus, dass die vom Auftraggeber bzw. Grundstückseigentümer vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend bzw. umfassend sind.

## **Beschaffte Unterlagen**

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von Seiten des Sachverständigen eingeholt:

- Auskunft zum Planungsrecht

## **Gewähltes Verfahren**

Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund der Objektart mit Renditeorientierung eine Ableitung des Markt- und Beleihungswertes aus dem Ertragswertverfahren und, was die Wohnungen anbelangt, nach dem Vergleichswertverfahren.

## **Bewertungsumfang**

Gegenstand der Bewertung sind die unter Grundbuchangaben aufgeführten Grundstücke oder Erbbaurechte (falls vorhanden) inklusive der Gebäude und Außenanlagen. Nicht zum Bewertungsumfang zählen das auf dem Grundstück befindliche Zubehör sowie nicht fest mit dem Gebäude verbundene Zubehörteile und besondere Betriebseinrichtungen. Dies gilt nicht, wenn sie in der Bewertung ausdrücklich genannt werden.

Grundstück und Gebäude mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen. Ausgeschlossen von der Bewertung wurde Mietereigentum sowie Pächtereigentum und sonstiges Eigentum dritter Personen (Scheinbestandteile). Kücheneinbauten, Markisen, Antennen und nicht festeingebaute Elemente bleiben bei der Sachwertermittlung als Grundstückszubehör bzw. kurzfristiges Wirtschaftsgut unberücksichtigt. Zinsen (z.B. Zwischenfinanzierungszinsen) und Steuern (z.B. Grunderwerbssteuern) werden nicht berücksichtigt.

## **Anlehnung der Wertermittlung**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Neufassung vom 23.09.2004; zuletzt geändert am 20.10.2015
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertwertrichtlinie vom 12.11.2015
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896 in der Neufassung vom 02.01.2002
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vom 12.05.2006
- Hettenbachstudie vom 02.04.2021

## **Marktwertermittlung**

Nach § 194 BauGB wird der Marktwert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## **7. Wertermittlung**

### **7.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des Wertermittlungsobjektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe

geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjektes**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland -wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse. Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren **Ausgangsdaten** (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen **Kaufpreisbildungsmechanismen** und der Begründung des gewählten **Untersuchungsweges**. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

## 7.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind: Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen). Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Weiterverkauf **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Weiterverkauf abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Weiterverkauf). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d. h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

### Vergleichswertverfahren

Erfolgt für die Wohnungen nach einer Hettenbachstudie vom 01.04.2021.

**Marktanpassungsfaktor:** Vergleichskaufpreise,

**Einflussfaktoren:** Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren

oder geeignete Vergleichsfaktoren (z. B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;

**Ertragswertverfahren:** Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

**Vorrangige Einflussfaktoren:** ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

**Sachwertverfahren:** Marktanpassungsfaktor und Sachwertfaktoren

**Vorrangige Einflussfaktoren:** Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen. Bei Gewerbegrundstücken wird ganz überwiegend auf das Ertragswertverfahren zurückgegriffen. Gerade auch bei gemischten Wohn- und Gewerbeimmobilien wird auf das Ertragswertverfahren angewandt.

(<http://www.immoverkauf24.de/immobilienbewertung/wertermittlung/ertragswertverfahren/>).

### 7.3 Zu den herangezogenen Verfahren Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen

des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## 7.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche *Daten*“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

**Hinweis:** (Nur) beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Da es sich im vorliegenden Fall um ein geringfügig bebautes Grundstück handelt, erfolgt die Wertermittlung mittels **Sachwertverfahren**. Der Sachwert wird wegen des nur geringen Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen vorrangig vom Bodenwert bestimmt. Der Bodenwert selbst wird wiederum im **Vergleichswertverfahren** ermittelt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt „*Bodenwertermittlung*“). Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21 - 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Gebäudezeitwert und dem Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und Außenanlagen) ermittelt. Zudem sind **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen Grundstückszustand (z. B. noch erforderliche Freilegungskosten) miet- oder pachtrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Pacht),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind. Der **Bodenwert** wird **in der Sachwertermittlung** als sog. **restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert** bestimmt. Dies ist erforderlich, weil die vorhandene Grundstücksnutzung nicht der Nutzung entspricht, die man auf einem vergleichbaren unbebauten Grundstück realisieren würde

## Besondere Anmerkungen

### Mietverhältnisse / Erträge

Prüfungshandlungen des Sachverständigen hinsichtlich der tatsächlichen Zahlungseingänge von möglichen Miet- oder Pachteinnahmen erfolgen nicht. Weiterhin wurde nicht untersucht, ob zurzeit Mietstreitigkeiten oder Mietprozesse oder Räumungsklagen bestehen oder vorliegen. Die Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen wären.

### Versicherungsschutz

Es wird zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz

steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

## Maßprüfungen / Baustoffe / Funktionsprüfungen

Im Rahmen der Begutachtung erfolgt keine Bausubstanzprüfung. Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf einer Objektbegehung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen wurden nicht vorgenommen. Ebenso wenig wurden sonstige Bereiche, wie zum Beispiel Fenster und Türen, auf ihre Funktion geprüft. Die Beurteilung eventuell vorhandener Bauschäden oder Baumängel kann nur durch entsprechende Fachgutachter erfolgen.

Grundsätzlich wird unterstellt, dass die bei der Erstellung der baulichen Anlagen gültigen einschlägigen Vorschriften und Normen bezüglich Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Weiterhin wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Dies ist im Rahmen eines Wertgutachtens auch nicht erforderlich.

## Lagebeschreibung

### Makrolage

**Region**

Landkreis Mittelsachsen / Sachsen

**Stadt / Einwohner**

Waldheim ist eine Kleinstadt innerhalb des Landkreises Mittelsachsen (rd. 8.951 Einwohner / Stand: 31.12.2019) und liegt rd. 63 km westlich von Dresden und rd. 72 km südöstlich von Leipzig entfernt. Ursprüngliche Haupterwerbsgebiete der Stadt waren Landwirtschaft, Webereien und Tuchmachereien. Die Holzverarbeitende Industrie, die Schuhindustrie, die Seifen- und Kosmetikherstellung kamen, wie die Zigarrenfabrikation, erst im 19. Jahrhundert hinzu. Heute ist Beiersdorf Manufacturing Waldheim GmbH größter Arbeitgeber von Waldheim. Beiersdorf stellt u.a. Hersteller für Körperpflegeprodukte, zu der auch Marken wie Nivea, Labello und Tesa gehören.

**Überörtliche Verkehrslage**

Überörtliche Verkehrsverbindungen bestehen über die Bundesstraßen B169 und B175 sowie die Bundesautobahnen A4 und A14. Mit dem Regionalbahnhof Waldheim besteht zudem eine Anbindung an das regionale Bahnstreckennetz. Der Flughafen Dresden ist vom Stadtzentrum aus nach rd. 68 km erreichbar und bis zum Flughafen Leipzig/Halle sind es rd. 82 km.

**EH-relevanter Kaufkraftindex  
EH-Zentralität-Index**

87,8  
80,5

Landkreis Mittelsachsen / *Quelle: IHK Chemnitz; Stand 2020*

**Arbeitslosenquote**

5,4 % - Landkreis Mittelsachsen  
6,4 % - Sachsen  
6,1 % - Deutschland

*Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 05/2020*

**Bevölkerungsentwicklung**

-8,2% (2019 - 2035)

*Quelle: Statistisches Landesamt Hessen*

### Mikrolage

**Stadt / Ortsteil**

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrumsbereich von Waldheim (rd. 1 km vom Stadtzentrum entfernt) an einer ausgebauten Hauptverkehrsstraße als Durchgangsstraße ("Hauptstraße") sowie einer ausgebauten Stadtstraße ("Vogtstraße").

**Parkplatzsituation**

Es bestehen Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück sowie im Bereich des öffentlichen Straßenlandes.

**Nahverkehrsmittel**

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in der Nachbarschaft vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Bewertungsgrundstück. Der nächste Regionalbahnhof "Waldheim" ist rd. 500 m entfernt.

**Einkaufsmöglichkeiten**

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitergehende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtzentrum von Waldheim. Zudem dienen die sich auf dem Grundstück befindlichen, gewerblichen Nutzung der Nahversorgung (u.a. Discounter und sonstiger Einzelhandel).

**Schulen**

Im näheren Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.

<b>Umliegende Bebauung</b>	Schwerpunktmäßig: Mehrfamilienwohnhäuser, kleinere Bürogebäude und sonstige, gewerblich genutzte Grundstücke (u.a. Autohaus).
<b>Immissionen</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einer stärker befahrenen Straße, wodurch Lärmimmissionen entstehen, welche die Wohnqualität beeinträchtigen.
<b>Beurteilung der Lage</b>	Aus den vorgenannten Lagekriterien ergibt sich folgende Lagebeurteilung: mittlere Wohnlage / mittlere Büro- und Geschäftslage / Synergieeffekte aufgrund der Nutzungen auf dem Bewertungsgrundstück
<b><u>Grundstücksbeschreibung</u></b>	
<b>Zuschnitt / Gestalt</b>	Eckgrundstück mit einem weitestgehend regelmäßigen und wirtschaftlichen Zuschnitt.
<b>Topografie</b>	weitestgehend eben
<b>Abmessung</b>	Straßenfront an der "Hauptstr.": ca. 120 m / mittlere Tiefe: ca. 100 m
<b>Baugrund</b>	Gemäß dem Besichtigungseindruck vor Ort kann von tragfähigen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden.
<b>Versorgung</b>	Strom / Wasser / Gas / Telefon / Internet
<b>Entsorgung</b>	Ein öffentlicher Kanalanschluss ist vorhanden.
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Gem. Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, voll ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.
<b>Bauleitplanung</b>	§ 34 BauGB (Innenbereich) / FNP: Mischgebiet  <u>Anmerkung</u> Baugenehmigungen der vorhandenen Aufbauten wurde tlw. vorgelegt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf nicht genehmigungskonforme Aufbauten. Insofern kann die Legalität der vorhandenen Bebauung vorausgesetzt werden.
<b>Zuwegung</b>	Es besteht ein direkter Straßenzugang. Wegerechte sind nicht erforderlich.
<b>Grenzbebauung / Überbauung</b>	Es besteht tlw. eine Grenzbebauung der baulichen Anlagen. Wie beim Ortstermin festgestellt und wie sich auch aus den Lageplänen ergibt, sind keine Grenzüberbauten vorhanden.

## 3 Baubeschreibung

### Gebäude Hauptstr. 1-3

<b>Objektart</b>	Mehrfamilienwohnhaus
<b>Baujahr</b>	um 1950
<b>Sanierung/Modernisierungen</b>	k.A. / es erfolgten Modernisierungen Mitte der 1990er Jahre
<b>Wohneinheiten</b>	6
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Zuschnitt / Grundrisslösungen</b>	funktionsgerechter Zuschnitt mit zweckmäßigen Grundrissen
<b><u>Rohbau</u></b>	
<b>Geschosse</b>	KG / EG / 1.-2. OG / ausgebauter DG
<b>Keller</b>	vollunterkellert
<b>Außenwände / Fassade</b>	Beton oder Mauerwerk / verputzte Fassadenbereiche / WDVS
<b>Innenwände</b>	massiv oder leichte Trennwände
<b>Decken</b>	massiv / Stahlbeton
<b>Treppenhaus</b>	Betontreppen
<b>Dach</b>	Satteldach mit Schiefereindeckung sowie Dachaufbauten (Gauben)
<b><u>Ausbau</u></b>	
<b>Fenster / Belichtung</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
<b>Türen</b>	Holztüren / Metall-/FH-Türen bzw. Rauchschutztüren
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen / Laminat / PVC
<b>Innenwandbehandlung</b>	tapeziert / verputzt / Wandfliesen in den Sanitärbereichen / Installationsbereiche der Küchen gefliest
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung
<b>Wärmeübertragung</b>	Heizkörper
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral
<b>Sanitärausstattung / WC</b>	Dusch- und/oder Wannenbäder in durchschnittlicher Ausstattung
<b>Elektroinstallation</b>	einfach
<b>energetische Ausstattung</b>	durchschnittlich
<b>Gesamtausstattung</b>	einfach
<b>Bau-/Unterhaltungszustand</b>	durchschnittlich

## **Gebäude Hauptstr. 5**

<b>Objektart</b>	Discounter (Lidl) mit Bäckerei
<b>Baujahr</b>	um 1991 / Abbruch und Neubau des Anbaus in 2011
<b>Gewerbliche Einheiten</b>	1 Discounter / 1 Bäckerei
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Zuschnitt / Grundrisslösungen</b>	funktionsgerechter Zuschnitt mit einfachen Grundrissen
<b><u>Rohbau</u></b>	
<b>Geschosse</b>	EG
<b>Keller</b>	nicht unterkellert
<b>Außenwände / Fassade</b>	Mauerwerk / verputzte Fassadenbereiche / Leichtmetallverkleidungen
<b>Innenwände</b>	massiv oder leichte Trennwände
<b>Dach</b>	flachgeneigtes Satteldach über Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung
<b><u>Ausbau</u></b>	
<b>Fenster / Belichtung</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
<b>Türen</b>	Holztüren / Glastüren / Metall-/FH-Türen bzw. Rauchschutztüren
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen
<b>Innenwandbehandlung</b>	tapeziert / verputzt
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung
<b>Wärmeübertragung</b>	Heizkörper
<b>Warmwasserversorgung</b>	dezentral (Durchlauferhitzer / Über-/Untertischgeräte)
<b>Sanitärausstattung / WC</b>	Sanitärbereiche für die Mitarbeiter in einfacher Ausführung
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittlich
<b>energetische Ausstattung</b>	einfach
<b>Gesamtausstattung</b>	mittel
<b>Bau-/Unterhaltungszustand</b>	durchschnittlich

## Gebäude Vogtstr. 2A

<b>Objektart</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Baujahr</b>	um 1950
<b>Sanierung/Modernisierungen</b>	k.A. / es erfolgten Modernisierungen Mitte der 1990er Jahre
<b>Wohneinheiten</b>	8
<b>Gewerbliche Einheiten</b>	3 Ladenlokale
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Zuschnitt / Grundrisslösungen</b>	funktionsgerechter Zuschnitt mit zweckmäßigen Grundrissen
<b><u>Rohbau</u></b>	
<b>Geschosse</b>	EG / OG / ausgebautes DG
<b>Keller</b>	nicht unterkellert
<b>Außenwände / Fassade</b>	Mauerwerk / verputzte Fassadenbereiche
<b>Innenwände</b>	massiv oder leichte Trennwände
<b>Decken</b>	massiv / Stahlbeton
<b>Treppenhaus</b>	Betontreppen
<b>Dach</b>	Satteldach mit Schiefereindeckung sowie Dachaufbauten (Gauben) / Flachdach mit bituminöser Abdichtung
<b><u>Ausbau</u></b>	
<b>Fenster / Belichtung</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
<b>Türen</b>	Holztüren / Glastüren / Metall-/FH-Türen bzw. Rauchschutztüren
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen / Laminat / PVC
<b>Innenwandbehandlung</b>	tapeziert / verputzt / Wandfliesen in den Sanitärbereichen / Installationsbereiche der Küchen gefliest
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung
<b>Wärmeübertragung</b>	Heizkörper
<b>Warmwasserversorgung</b>	dezentral (Durchlauferhitzer)
<b>Sanitärausstattung / WC</b>	Dusch- und/oder Wannenbäder in durchschnittlicher Ausstattung / einfache Mitarbeiter-WCs innerhalb der Gewerbeeinheiten
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittlich
<b>energetische Ausstattung</b>	durchschnittlich
<b>Gesamtausstattung</b>	einfach bis mittel
<b>Bau-/Unterhaltungszustand</b>	durchschnittlich

## **Gebäude Bahnhofstr. 83**

<b>Objektart</b>	Bürogebäude mit Kita
<b>Baujahr</b>	um 1920
<b>Sanierung/Modernisierungen</b>	k.A. / es erfolgten umfangreiche Modernisierungen in 2013
<b>Gewerbliche Einheiten</b>	2 (Bürofläche / Kindertagesstätte)
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Zuschnitt / Grundrisslösungen</b>	funktionsgerechter Zuschnitt mit zweckmäßigen Grundrissen
<b><u>Rohbau</u></b>	
<b>Geschosse</b>	EG / 1.-2. OG
<b>Keller</b>	nicht unterkellert
<b>Außenwände / Fassade</b>	Mauerwerk / verputzte Fassadenbereiche / Mauerwerksansichten
<b>Innenwände</b>	massiv oder leichte Trennwände
<b>Decken</b>	massiv
<b>Treppenhaus</b>	Betontreppen
<b>Dach</b>	flachgeneigtes Satteldachmit bituminöser Abdichtung
<b><u>Ausbau</u></b>	
<b>Fenster / Belichtung</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
<b>Türen</b>	Holztüren / Glastüren / Metall-/FH-Türen bzw. Rauchschutztüren
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen / Laminat / Vinyl
<b>Innenwandbehandlung</b>	tapeziert / verputzt / Wandfliesen in den Sanitärbereichen / Installationsbereiche der Küchen gefliest
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung
<b>Wärmeübertragung</b>	Heizkörper
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral
<b>Sanitärausstattung / WC</b>	getrennte Damen- und Herren-WCs in durchschnittlicher Ausstattung / kindergerechte Sanitärbereiche innerhalb der Kita-Fläche
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittlich
<b>energetische Ausstattung</b>	durchschnittlich
<b>Gesamtausstattung</b>	mittel
<b>Bau-/Unterhaltungszustand</b>	durchschnittlich

## **Gebäude Bahnhofstr. 85-89**

<b>Objektart</b>	Mehrfamilienwohnhaus
<b>Baujahr</b>	um 1920
<b>Sanierung/Modernisierungen</b>	k.A. / es erfolgten Modernisierungen Mitte der 1990er Jahre
<b>Wohneinheiten</b>	16
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Zuschnitt / Grundrisslösungen</b>	funktionsgerechter Zuschnitt mit zweckmäßigen Grundrissen
<b><u>Rohbau</u></b>	
<b>Geschosse</b>	tlw. KG / EG / 1.-2. OG / ausgebauter DG
<b>Keller</b>	tlw. unterkellert
<b>Außenwände / Fassade</b>	Mauerwerk / verputzte Fassadenbereiche
<b>Innenwände</b>	massiv oder leichte Trennwände
<b>Decken</b>	massiv
<b>Treppenhaus</b>	Betontreppen
<b>Dach</b>	Mansarddach mit Kunstschieferindeckung / Flachdachbereiche mit bituminöser Abdichtung
<b><u>Ausbau</u></b>	
<b>Fenster / Belichtung</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
<b>Türen</b>	Holztüren / Metall-/FH-Türen bzw. Rauchschutztüren
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen / Laminat / PVC
<b>Innenwandbehandlung</b>	tapeziert / verputzt / Wandfliesen in den Sanitärbereichen / Installationsbereiche der Küchen gefliest
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung
<b>Wärmeübertragung</b>	Heizkörper
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral
<b>Sanitärausstattung / WC</b>	Dusch- und/oder Wannenbäder in durchschnittlicher Ausstattung
<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittlich
<b>energetische Ausstattung</b>	durchschnittlich
<b>Gesamtausstattung</b>	einfach bis mittel
<b>Bau-/Unterhaltungszustand</b>	durchschnittlich

## Allgemein

### **Außenanlagen**

u.a. Hausanschlüsse innerhalb der Grundstücksgrenze / befestigte Freiflächen / Grenzeinrichtungen / Grünflächen / Außenbeleuchtungen

### **Energieausweis**

Seit dem 01.11.2020 gilt das Energieeinsparungsgesetz (**GEG**). Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eine bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist grundsätzlich der Energieausweis vorzulegen bzw. auszuhändigen (GEG Teil 5 "Energieausweise" § 79 bis § 88). Grundsätzlich können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt werden. Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

### **Hinweis**

Die angeführte Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf den vorgefundenen Zustand. Die Baubeschreibung umfasst nur die wesentlichen Merkmale, die für die Klassifizierung des jeweiligen Gebäudetyps notwendig sind. Die Angaben beziehen sich insoweit auf dominierende Ausstattungen u. Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in den einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Einbauküchen, falls vorhanden, bleiben im Rahmen der Wertermittlung ohne Berücksichtigung.

## 4 Positive Objekteigenschaften

- gute Straßen- und ÖPNV-Anbindungen
- das Grundstück hat eine örtliche Nahversorgungsfunktion
- Synergieeffekte in Bezug auf die gewerblichen Nutzungen
- Synergieeffekte beim Meubau des Lid-Marktes
- hinreichend Stellplätze auf dem Grundstück

## 5 Negative Objekteigenschaften

- die Wohnungen haben keine Balkone
- strukturschwache Region mit einem geringen Miet- und Preisniveau
- prognostizierter Bevölkerungsrückgang
- es besteht ein hoher Leerstand im Bereich der Wohneinheiten

## 6 Grundbuch

Auszug vom: 19.12.2019

Amtsgericht: Döbeln

### Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
Waldheim	1721	1			1058/2	537
Waldheim	1721	2			1058/3	2.906
Waldheim	1721	3			1058/4	1.387
Waldheim	1721	4			1077/1	6.512
Waldheim	1721	5			1077/2	147

Gesamtfläche 11.489  
**davon zu bewerten 11.489**

**Abteilung I, Eigentümer**  
 Grundstücksgesellschaft von Reyher GbR

### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert (€)
1721	1	4	1077/1	Leitungs- und Transformatoren- stationsrecht für die Westsächsi- sche Energie-Aktiengesellschaft (WESAG), Markkleeberg.	Es besteht keine signifikante Beeinträchtigung in Bezug auf die vorhandene Bebau- ung/Nutzung.	
1721	2	3	1058/4	Wärmelieferungsverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1058/3. Im Rang vor Abt. III/8 eingetragen am 10.09.1996. Rang vor Abt. III/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7; eingetragen am 23.01.1997.	Es wird vorausgesetzt, dass die Wärmelieferung zu marktüblichen Konditionen erfolgt. Insofern besteht keine negative Beeinträchti- gung.	

---

1721	7	4	1077/1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Erhaltung und zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes sowie Parkplatznutzungsrecht) für die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Lampertswalde; Rang vor Abt. III Nr. 7 und 9.	Allgemein dient die Mieterdienstbarkeit zum Schutz des Mieters aufgrund eigens geleisteter Investitionen innerhalb der Mieterfläche. Die Mieterdienstbarkeit steht im Nachrang zur Grundschuld. Es liegt eine Liegenbelassungserklärung vom 11.05.2018 vor, mit der bei einer Zwangsversteigerung auf Antrag das Bestehenbleiben der Mieterdienstbarkeit gesichert wird. Ein Wertersatz über für die Mieterdienstbarkeit wurde nicht vereinbart. Darüber hinaus wird die Eintragung als nicht wesentlich wertmindernd eingeschätzt.
------	---	---	--------	--	---

---

## Erläuterungen zum Grundbuch

### **Flurstücknachvollzug/Pfandobjektidentitätsprüfung**

Der Grundbuchbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte in Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Ebenfalls wurde die Grundstücksgröße anhand der Flurkarte plausibilisiert und für angemessen beurteilt.

### **Grundbuch**

Ein Grundbuchauszug mit genanntem Datum mit dem Bestandsverzeichnis und mit der Abteilung II konnte zur Verfügung gestellt werden.

### **Bestandsverzeichnis**

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke eingetragen.

## 7 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

### **Baulasten**

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.07.2020 des Landkreises Mittelsachsen konnte zur Verfügung gestellt werden. Demnach sind in Bezug auf die Flurstücke 1058/2, 1058/4 und 1077/2 keine belastenden Eintragungen vorhanden. In Bezug auf die Flurstücke 1058/3 und 1077/1 bestehen folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 34: zulasten des Flurstücks 1077/1 und zugunsten des Flurstücks 1058/4: "Verpflichtung zugunsten des Grundstücks 1058/4 der Gemarkung Waldheim eine Fläche von 20 m x 5 m für die Errichtung und Unterhaltung von 8 Stellplätzen dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten.

Baulastenblatt Nr. 35 zulasten des Flurstücks 1058/3 und zugunsten des Flurstücks 1058/4: "Verpflichtung zugunsten des Grundstücks 1058/4 der Gemarkung Waldheim eine Fläche von 50 m x 5 m für die Errichtung und Unterhaltung von 20 Stellplätzen dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten.

### Wertung

Es besteht keine signifikante Beeinträchtigung in Bezug auf die vorhandene Bebauung/Nutzung. Die begünstigten und belasteten Flurstücke befinden sich jeweils im Eigentum und bilden die Grundlage dieser Wertermittlung.

### **Altlasten**

Aufgrund der historischen gewerblichen Nutzung sind Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten nicht auszuschließen. Aufgrund einer späteren Umnutzung Anfang/Mitte der 1990er Jahre ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Gefahrenabschätzung erfolgte. Gemäß Kundenangabe sind keine Altlasten bekannt. Auch aus der durchgeführten Ortsbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht im derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als unwahrscheinlich eingestuft. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

### **Denkmalschutz**

Das Objekt steht nach Angaben der Eigentümerseite nicht unter Denkmalschutz.

### **Anmerkung**

Es liegen keine Hinweise für weitere Rechte Dritter sowie Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches vor.

## 8 Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>		Bodenwert
1	Flurstücke 1058/2, 1058/3, 1058/4, 1077/1, 1077/2	11.489	38					ja	436.582

Bodenwert (rentierliche Anteile) 436.582

Bodenwert (unrentierliche Anteile)

---

**BODENWERT (gesamt) 436.582**

---

### Erläuterungen zum Bodenwert

Der aktuelle Bodenwert wurde aus dem Onlineportal des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Mittelsachsen abgeleitet. Dort wird folgender Richtwert ausgewiesen:

Richtwert : **38 €/m<sup>2</sup> ebf. (zonal)**  
 Stichtag : 31.12.2020  
 Nutzungsart : Mischgebiete  
 Geschoszahl : 1- bis 2-geschossig  
 Bauweise : geschlossen  
 Größe : 800 m<sup>2</sup>

**Angemessener Bodenwert : 38 €/m<sup>2</sup>**

## 9 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk. €	
			Jahre		€	%BN K	Ansatz	%			
A	Hausnr. 1-3 / Mehrfamilienhaus	1	1950	80	35	520 m <sup>2</sup> WF	1.410	15,0	Linear	56,2	412.058
B	Hausnr. 5 / Discounter mit Bäckerei	1	1991	30	15	1.342 m <sup>2</sup> NF	1.530	15,0	Linear	50,0	1.026.630
C	Hausnr. 2A / Wohn- und Geschäftshaus	1	1950	70	30	1.016 m <sup>2</sup> WNF	1.680	15,0	Linear	57,1	974.628
D	Hausnr. 83 / Bürogebäude mit Kita	1	1920	60	30	661 m <sup>2</sup> NF	1.880	15,0	Linear	50,0	621.340
E	Hausnr. 85-89 / Mehrfamilienhaus	1	1920	80	35	1.158 m <sup>2</sup> WF	1.410	15,0	Linear	56,2	917.622

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>3.952.278</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 197.614
<hr/>	
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>4.149.892</b>
Bodenwert des gesamten Grundstücks	436.582
<hr/>	
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>4.586.474</b>
<hr/>	
<b>SACHWERT (gerundet)</b>	<b>4.600.000</b>

## Erläuterungen zum Sachwert

### Flächenplausibilisierung

Die Wohn-/Nutzflächen wurden aus den vorhandenen Unterlagen (Mietaufstellung) ohne eigenes Aufmaß entnommen, überschlägig anhand der Grundrisse plausibilisiert und für angemessen beurteilt.

### Gesamt- und Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der Objektart sowie des vorgefundenen Zustandes kann von folgender Gesamt- und Restnutzungsdauer ausgegangen werden:

#### Hausnr. 1-3 / Mehrfamilienhaus

tatsächliches Baujahr : um 1950  
 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer : 35 Jahre

#### Hausnr. 5 / Discounter mit Bäckerei

tatsächliches Baujahr : 1991  
 Gesamtnutzungsdauer : 30 Jahre  
 Restnutzungsdauer : 15 Jahre

#### Hausnr. 2A / Wohn- und Geschäftshaus

tatsächliches Baujahr : um 1950  
 Gesamtnutzungsdauer : 70 Jahre  
 Restnutzungsdauer : 30 Jahre

#### Hausnr. 83 / Bürogebäude mit Kita

tatsächliches Baujahr : um 1920  
 Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre  
 Restnutzungsdauer : 30 Jahre

#### Hausnr. 85-89 / Mehrfamilienhaus

tatsächliches Baujahr : um 1920  
 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer : 35 Jahre

Die jeweilige wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt den vorhandenen Zustand sowie durchgeführte Modernisierungen.

### Baukosten

Die Herstellungskosten werden nach den ausgewiesenen Vergleichsdaten des BKI 2020 abgeleitet:

#### Hausnr. 1-3 / Mehrfamilienhaus

Gebäudetyp : MFH mit 6-19 WE  
 Standard : einfach bis mittel  
 Baukostenspanne : 1.390 - 2.550 €/m<sup>2</sup> WF  
 gewählter Ansatz : 1.595 €/m<sup>2</sup> WF  
 Regionalfaktor nach BKI : 0,879 (Landkreis Mittelsachsen)  
**Herstellungskosten : 1.410 €/m<sup>2</sup> WF**

#### Hausnr. 5 / Discounter mit Bäckerei

Gebäudetyp : Verbrauchermärkte  
 Baukostenspanne : 1.140 - 1.870 €/m<sup>2</sup> NF  
 gewählter Ansatz : 1.740 €/m<sup>2</sup> NF  
 Regionalfaktor nach BKI : 0,879 (Landkreis Mittelsachsen)  
**Herstellungskosten : 1.530 €/m<sup>2</sup> NF**

## Hausnr. 2A / Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudetyp	: Geschäftshäuser mit Wohnungen
Baukostenspanne	: 1.760 - 3.200 €/m <sup>2</sup> WNF
gewählter Ansatz	: 1.915 €/m <sup>2</sup> WNF
Regionalfaktor nach BKI	: 0,879 (Landkreis Mittelsachsen)
<b>Herstellungskosten</b>	<b>: 1.680 €/m<sup>2</sup> WNF</b>

## Hausnr. 83 / Bürogebäude mit Kita

Gebäudetyp	: Büro-/Verwaltungsgebäude
Standard	: einfach bis mittel
Baukostenspanne	: 1.450 - 3.370 €/m <sup>2</sup> NF
gewählter Ansatz	: 2.140 €/m <sup>2</sup> NF
Regionalfaktor nach BKI	: 0,879 (Landkreis Mittelsachsen)
<b>Herstellungskosten</b>	<b>: 1.880 €/m<sup>2</sup> NF</b>

## Hausnr. 85-89 / Mehrfamilienhaus

Gebäudetyp	: MFH mit 6-19 WE
Standard	: einfach bis mittel
Baukostenspanne	: 1.390 - 2.550 €/m <sup>2</sup> WF
gewählter Ansatz	: 1.600 €/m <sup>2</sup> WF
Regionalfaktor nach BKI	: 0,879 (Landkreis Mittelsachsen)
<b>Herstellungskosten</b>	<b>: 1.410 €/m<sup>2</sup> WF</b>

Die gewählten Ansätze beziehen sich auf den vorhandenen Zustand.

### **Außenanlagen und Baunebenkosten**

Die Ansätze für Außenanlagen und Baunebenkosten sind auf Basis von statistisch abgesicherten Prozentsätzen vergleichbarer Objekte kalkuliert und berücksichtigen die Vorgaben der BeWertV. Unter Berücksichtigung der Objektart sowie der vorhandenen Grundstückseigenschaften werden die zugrunde gelegten Ansätze für die Baunebenkosten und die Außenanlagen als angemessen beurteilt.

### **Alterswertminderung**

Im vorliegenden Fall wird die lineare Abschreibungsmethodik gewählt.

### **Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau**

Die Gebäude insgesamt vermitteln derzeit einen durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Die laufenden Instandhaltungsarbeiten wurden an den Gebäuden augenscheinlich durchgeführt. Der Ansatz für einen Instandsetzungsrückstau ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Allgemeine Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Alterswertminderung hinreichend berücksichtigt.

### **Anmerkungen Sachwert**

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Derzeit liegen keine vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt. Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet. Zudem handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein klassisches Renditeobjekt bei dem sich der Marktwert am Ertragswert orientiert.

## 10 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		RoE	Bodenvz.
w	A	In Gebäude					Jahre	%		
		Nutzung / Beschreibung								
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen vermietet	35	6,00	5	250	4,49	4,49	13.470	828
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	35	6,00	5	270		4,30	13.932	857
g	B	gewerblich / Discounter / Lidl	15	6,00	1	1.262	5,94	5,94	89.955	5.531
g	B	gewerblich / Bäckerei	15	6,50	1	80	8,13	8,13	7.805	520
g	C	gewerblich / Getränkemarkt EG	30	6,50	1	274	6,57	6,57	21.602	1.439
g	C	gewerblich / Blumenladen EG	30	6,50	1	236	6,48	6,48	18.351	1.222
g	C	gewerblich / Textilgeschäft EG	30	6,50	1	56	7,38	7,38	4.959	330
w	C	wohnwirtschaftlich / 3 Wohnungen vermietet	30	6,00	3	153	4,67	4,67	8.574	527
w	C	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	30	6,00	5	297		4,30	15.325	942
g	D	gewerblich / Pflegedienst EG	30	6,50	1	228	5,92	5,92	16.197	1.079
g	D	gewerblich / Kita 1./2. OG	30	6,50	1	433	1,85	1,85	9.613	640
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen vermietet	35	6,00	8	552	4,41	4,41	29.212	1.796
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend	35	6,00	8	606		4,30	31.270	1.923

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 26

Ø 6,14

□ 41

□ 4.697

□ 280.265

□ 17.634

## Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
			€/m <sup>2</sup>	% HK	€/WE	% RoE	% RoE	€/m <sup>2</sup>	% RoE	% RoE
In Gebäude			(/Stk.)		(/Stk.)			(/Stk.)		
		Nutzung / Beschreibung								
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen vermietet	13,00	0,99	280	10,4	3,0			37,5
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	13,00	0,99	280	10,0	3,0			38,2
g	B	gewerblich / Discounter / Lidl	10,00	0,81	1.799,1	2,0	4,0			20,0
g	B	gewerblich / Bäckerei	10,00	0,81	234,15	3,0	4,0			17,2
g	C	gewerblich / Getränkemarkt EG	12,00	0,76	432,04	2,0	5,0			22,2
g	C	gewerblich / Blumenladen EG	12,00	0,76	367,02	2,0	5,0			22,4
g	C	gewerblich / Textilgeschäft EG	12,00	0,76	148,77	3,0	5,0			21,6
w	C	wohnwirtschaftlich / 3 Wohnungen vermietet	12,00	0,76	280	9,8	3,0			34,2
w	C	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	12,00	0,76	280	9,1	3,0			35,4
g	D	gewerblich / Pflegedienst EG	12,00	0,76	323,94	2,0	5,0			23,9
g	D	gewerblich / Kita 1./2. OG	12,00	0,76	288,39	3,0	5,0			62,1
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen vermietet	13,00	0,99	280	7,7	3,0			35,2
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend	13,00	0,99	280	7,2	3,0			35,4

w = Wohnen, g = Gewerbe

<b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks</b>	<b>280.265</b>
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	28,3% 79.271
<b>Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>200.994</b>
- Bodenwertverzinsungsbetrag	17.634
<b>Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	<b>183.360</b>
x durchschnittlicher Barwertfaktor	16,18
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>2.966.765</b>
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	<b>2.966.765</b>
+ Bodenwert	436.582
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>3.403.347</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertminderungen	
Leerstandskosten	95.917
<b>Ertragswert (ungerundet)</b>	<b>3.307.430</b>
<b>ERTRAGSWERT (gerundet)</b>	<b>3.300.000</b>

## 11 Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²)		RoE	Bodenvz.	
w	A	In Gebäude					Jahre	%			Stk.
		Nutzung / Beschreibung									
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen vermietet		35	7,00	5	250	4,49	4,49	13.470	966
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend		35	7,00	5	270		4,30	13.932	999
g	B	gewerblich / Discounter / Lidl		15	7,00	1	1.262	5,94	5,94	89.955	6.453
g	B	gewerblich / Bäckerei		15	7,50	1	80	8,13	8,13	7.805	600
g	C	gewerblich / Getränkemarkt EG		30	7,50	1	274	6,57	6,57	21.602	1.660
g	C	gewerblich / Blumenladen EG		30	7,50	1	236	6,48	6,48	18.351	1.411
g	C	gewerblich / Textilgeschäft EG		30	7,50	1	56	7,38	7,38	4.959	381
w	C	wohnwirtschaftlich / 3 Wohnungen vermietet		30	7,00	3	153	4,67	4,67	8.574	615
w	C	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend		30	7,00	5	297		4,30	15.325	1.099
g	D	gewerblich / Pflegedienst EG		30	7,50	1	228	5,92	5,92	16.197	1.245
g	D	gewerblich / Kita 1./2. OG		30	7,50	1	433	1,85	1,85	9.613	739
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen vermietet		35	7,00	8	552	4,41	4,41	29.212	2.096
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend		35	7,00	8	606		4,30	31.270	2.243

Ø 26    Ø 7,14    □ 41    □ 4.697    □ 280.265    □ 20.507

## Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Beleihungswert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe*
			€/m <sup>2</sup> (/Stk.)	% HK	€/WE (/Stk.)	% RoE	% RoE	€/m <sup>2</sup> (/Stk.)	% RoE	% RoE
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung								
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen vermietet	13,00	0,99	280	10,4	3,0			37,5
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	13,00	0,99	280	10,0	3,0			38,2
g	B	gewerblich / Discounter / Lidl	10,00	0,81	1.799,1	2,0	4,0			20,0
g	B	gewerblich / Bäckerei	10,00	0,81	234,15	3,0	4,0			17,2
g	C	gewerblich / Getränkemarkt EG	12,00	0,76	432,04	2,0	5,0			22,2
g	C	gewerblich / Blumenladen EG	12,00	0,76	367,02	2,0	5,0			22,4
g	C	gewerblich / Textilgeschäft EG	12,00	0,76	148,77	3,0	5,0			21,6
w	C	wohnwirtschaftlich / 3 Wohnungen vermietet	12,00	0,76	280	9,8	3,0			34,2
w	C	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	12,00	0,76	280	9,1	3,0			35,4
g	D	gewerblich / Pflegedienst EG	12,00	0,76	323,94	2,0	5,0			23,9
g	D	gewerblich / Kita 1./2. OG	12,00	0,76	288,39	3,0	5,0			62,1
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen vermietet	13,00	0,99	280	7,7	3,0			35,2
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend	13,00	0,99	280	7,2	3,0			35,4

\* ggf. angepasst an Mindestansatz von 15%

Ø 28,3

w = Wohnen, g = Gewerbe

## Modernisierungsrisiko (Beleihungswert)

Nutzung			Modernisierungsrisiko			BWK Gesamt	
	In Gebäude		% HK	€/m <sup>2</sup>	% RoE	€	% RoE
		Nutzung / Beschreibung					
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen vermietet				5.054	37,5
w	A	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend				5.328	38,2
g	B	gewerblich / Discounter / Lidl	0,20	2,46	3,5	21.122	23,5
g	B	gewerblich / Bäckerei	0,20	2,46	2,5	1.543	19,8
g	C	gewerblich / Getränkemarkt EG	0,20	3,16	4,0	5.666	26,2
g	C	gewerblich / Blumenladen EG	0,20	3,16	4,1	4.863	26,5
g	C	gewerblich / Textilgeschäft EG	0,20	3,16	3,6	1.246	25,1
w	C	wohnwirtschaftlich / 3 Wohnungen vermietet				2.933	34,2
w	C	wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend				5.424	35,4
g	D	gewerblich / Pflegedienst EG	0,20	3,16	4,4	4.590	28,3
g	D	gewerblich / Kita 1./2. OG	0,20	3,16	14,2	7.333	76,3
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen vermietet				10.292	35,2
w	E	wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend				11.056	35,4

□ 86.450    ∅ 30,8

w = Wohnen, g = Gewerbe

<b>Jahresrohertrag</b>		<b>280.265</b>
- Bewirtschaftungskosten	30,8%	86.450
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>193.815</b>
- Bodenwertverzinsungsbetrag		20.507
<b>Gebäudereinertrag</b>		<b>173.308</b>
x durchschnittlicher Barwertfaktor	14,12	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>2.447.109</b>
<small>Σ Barwerte der Nutzungen(RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor</small>		
- Abschläge		
Leerstandskosten		95.783
+ Bodenwert		436.582
<b>Ertragswert (Beleihungswert ungerundet)</b>		<b>2.817.908</b>
<b>ERTRAGSWERT (Beleihungswert gerundet)</b>		<b>2.820.000</b>

## Erläuterungen zum Ertragswert

### Tatsächliche Mieten / Erträge

Gemäß einer vorgelegten Mietaufstellung sowie der zur Verfügung gestellten Mietverträge werden folgende, monatlichen Nettokaltmieten erzielt:

#### Hauptstr. 1

Wohnung EG li.	: rd. 54 m <sup>2</sup> WF zu 242,10 € = rd. 4,48 €/m <sup>2</sup> WF
Wohnung EG re.	: rd. 48 m <sup>2</sup> WF zu 216,90 € = rd. 4,52 €/m <sup>2</sup> WF
Wohnung OG li.	: rd. 56 m <sup>2</sup> WF zu 249,75 € = rd. 4,46 €/m <sup>2</sup> WF
Wohnung OG re.	: rd. 49 m <sup>2</sup> WF zu 221,40 € = rd. 4,52 €/m <sup>2</sup> WF
Wohnung DG	: rd. 43 m <sup>2</sup> WF zu 192,15 € = rd. 4,47 €/m <sup>2</sup> WF

Durchschnittsmiete vermietete Wohnungen = rd. 4,49 €/m<sup>2</sup> WF

#### Hauptstr. 3

Wohnung EG li.	: rd. 50 m <sup>2</sup> WF - leerstehend
Wohnung EG re.	: rd. 53 m <sup>2</sup> WF - leerstehend
Wohnung OG li.	: rd. 52 m <sup>2</sup> WF - leerstehend
Wohnung OG re.	: rd. 54 m <sup>2</sup> WF - leerstehend
Wohnung DG	: rd. 61 m <sup>2</sup> WF - leerstehend

#### Hauptstr. 5

Discounter : rd. 1.262 m<sup>2</sup> NF zu 7.500,00 € = rd. 5,94 €/m<sup>2</sup> NF  
 Mieter: Lidl  
 MV-Laufzeit: bis zum 31.12.2021

Bäckerei : rd. 80 m<sup>2</sup> NF zu 650,00 € = rd. 8,13 €/m<sup>2</sup> NF  
 Mieter: Bäckerei Kroschupf  
 MV-Laufzeit: bis zum 31.12.2021

#### Vogtstr. 2A

Getränkemarkt EG : rd. 274 m<sup>2</sup> NF zu 1.800,00 € = rd. 6,57 €/m<sup>2</sup> NF  
 Mieter: k.A. wg. Datenschutz  
 MV-Laufzeit: bis zum 31.03.2024

Blumenladen EG : rd. 236 m<sup>2</sup> NF zu 1.530,00 € = rd. 6,48 €/m<sup>2</sup> NF  
 Mieter: k.A. wg. Datenschutz  
 MV-Laufzeit: bis zum 31.07.2023

Textilgeschäft EG : rd. 56 m<sup>2</sup> NF zu 413,55 € = rd. 7,38 €/m<sup>2</sup> NF  
 Mieter: k.A. wg. Datenschutz  
 MV-Laufzeit: bis zum 31.12.2021

Wohnung OG li.	: rd. 76 m <sup>2</sup> WF - leerstehend
Wohnung OG Mi. li.	: rd. 38 m <sup>2</sup> WF - leerstehend
Wohnung OG Mi. re.	: rd. 38 m <sup>2</sup> WF zu 195,00 € = rd. 5,13 €/m <sup>2</sup> WF
Wohnung OG re.	: rd. 76 m <sup>2</sup> WF zu 319,72 € = rd. 4,21 €/m <sup>2</sup> WF
Wohnung DG li.	: rd. 72 m <sup>2</sup> WF - leerstehend
Wohnung DG Mi. li.	: rd. 39 m <sup>2</sup> WF - leerstehend
Wohnung DG Mi. re.	: rd. 39 m <sup>2</sup> WF zu 200,00 € = rd. 5,13 €/m <sup>2</sup> WF
Wohnung DG re.	: rd. 72 m <sup>2</sup> WF - leerstehend

Durchschnittsmiete vermietete Wohnungen = rd. 4,67 €/m<sup>2</sup> WF

## Bahnhofstr. 83

Pflegedienst EG : rd. 228 m<sup>2</sup> NF zu 1.350,00 € = rd. 5,92 €/m<sup>2</sup> NF  
Mieter: Genscher  
MV-Laufzeit: unbefristet

Kita 1./2. OG : rd. 433 m<sup>2</sup> NF zu 800,00 € = rd. 1,85 €/m<sup>2</sup> NF  
Mieter: SV Waldheim  
MV-Laufzeit: bis zum 31.12.2023

## Bahnhofstr. 85

Wohnung 1 : rd. 84 m<sup>2</sup> WF zu 364,15 € = rd. 4,34 €/m<sup>2</sup> WF  
Wohnung 2 : rd. 86 m<sup>2</sup> WF zu - leerstehend  
Wohnung 3 : rd. 89 m<sup>2</sup> WF zu - leerstehend  
Wohnung 4 : rd. 79 m<sup>2</sup> WF zu - leerstehend

## Bahnhofstr. 87

Wohnung 1 : rd. 69 m<sup>2</sup> WF zu 284,00 € = rd. 4,12 €/m<sup>2</sup> WF  
Wohnung 2 : rd. 71 m<sup>2</sup> WF zu - leerstehend  
Wohnung 3 : rd. 68 m<sup>2</sup> WF zu 279,00 € = rd. 4,10 €/m<sup>2</sup> WF  
Wohnung 4 : rd. 70 m<sup>2</sup> WF zu - leerstehend  
Wohnung 5 : rd. 72 m<sup>2</sup> WF zu 320,00 € = rd. 4,44 €/m<sup>2</sup> WF  
Wohnung 6 : rd. 70 m<sup>2</sup> WF zu - leerstehend  
Wohnung 7 : rd. 70 m<sup>2</sup> WF zu 320,00 € = rd. 4,57 €/m<sup>2</sup> WF  
Wohnung 8 : rd. 56 m<sup>2</sup> WF zu 255,00 € = rd. 4,55 €/m<sup>2</sup> WF  
Wohnung 9 : rd. 76 m<sup>2</sup> WF zu - leerstehend

## Bahnhofstr. 89

Wohnung 1 : rd. 65 m<sup>2</sup> WF zu 297,73 € = rd. 4,58 €/m<sup>2</sup> WF  
Wohnung 2 : rd. 68 m<sup>2</sup> WF zu 312,00 € = rd. 4,59 €/m<sup>2</sup> WF  
Wohnung 3 : rd. 65 m<sup>2</sup> WF zu - leerstehend

Durchschnittsmiete vermietete Wohnungen Hausnr. 87-89 = rd. 4,41 €/m<sup>2</sup> WF

Für die auf dem Grundstück vorhandenen Frestellplätze werden keine gesonderten Mieten erhoben. Diese sind innerhalb der o.a. Grundmieten enthalten.

## **Nachhaltige Mieten / Erträge**

### **Wohnen**

Für die Stadt Waldheim existiert kein Mietspiegel. Auch der IVD weist in seinem aktuellen Wohn-Preisspiegel 2019/2020 keine Vergleichsmieten für Waldheim aus. Für die rd. 35 km entfernte Stadt Freiberg weist der IVD in seinem Wohn-Preisspiegel 2019/2020 eine Durchschnittsmiete von 6,00 €/m<sup>2</sup> WF für Wohnraum mit einem mittleren Wohnwert aus (Bestandswohnungen, Wiedervermietung/Neuvertragsmiete). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Mietniveau in Freiberg allgemein über dem in Waldheim liegt.

Im Capital Immobilien-Kompass wird für Waldheim eine allgemeine Vergleichsspanne für Bestandswohnungen von 4,37 - 5,49 €/m<sup>2</sup> WF (Mittel: 4,91 €/m<sup>2</sup> WF) angegeben.

Für den Wohnraum sind unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen, der Art, der Ausstattungsmerkmale, der Beschaffenheiten und der Lage sowie sonstiger Faktoren die tatsächlich gezahlten Mieten als marktüblich und nachhaltig erzielbar zu bezeichnen. Für die leerstehenden Einheiten werden folgende durchschnittliche Mieten als angemessen beurteilt:

Hauptstr. 3 : 4,30 €/m<sup>2</sup> WF  
Vogtstr. 2A : 4,30 €/m<sup>2</sup> WF  
Hauptstr. 85-89 : 4,30 €/m<sup>2</sup> WF

## **Gewerbe**

Die nachhaltig erzielbaren Mieten für die gewerblich genutzten Flächen werden auf der Basis verschiedener Gewerbemietenspiegel, sonstiger Marktberichte sowie eigener Vergleichsmieten und Recherchen ermittelt. In Bezug auf die Lage handelt es sich allgemein um durchschnittliche Standorteigenschaften, wobei die jeweiligen Handelsnutzungen von den gegenseitigen Synergieeffekten profitieren. Der Mieter "Lidl" fungiert hier als Ankermieter.

Allgemein liegen gewerbliche Vergleichsmieten für die Stadt Waldheim nur in sehr eingeschränktem Umfang vor. Im gewerblichen Mietenspiegel der IHK Chemnitz (Stand: 07/2018) sind folgende Vergleichsmieten für die umliegenden Städte Döbeln, Mittweida und Roßwein ausgewiesen (für die Stadt Waldheim erfolgten keine Auswertungen in diesem Mietenspiegel):

### Döbeln

Ladenlokale	: 7,00 - 28,00 €/m <sup>2</sup> NF (Median: 5,00 €/m <sup>2</sup> NF / Citylage bis 100 m <sup>2</sup> NF) 4,00 - 11,00 €/m <sup>2</sup> NF (Median: 6,90 €/m <sup>2</sup> NF / Citylage ab 100 - 500 m <sup>2</sup> NF) 6,60 - 7,80 €/m <sup>2</sup> NF (Median: 7,20 €/m <sup>2</sup> NF / Citylage ab 500 m <sup>2</sup> NF)
Büroraum	: 3,50 - 13,00 €/m <sup>2</sup> NF (Median: 6,20 €/m <sup>2</sup> NF / mittlerer Standard)

### Mittweida

Ladenlokale	: 4,50 - 5,50 €/m <sup>2</sup> NF (Median: 9,00 €/m <sup>2</sup> NF / Citylage bis 100 m <sup>2</sup> NF) 4,50 - 9,00 €/m <sup>2</sup> NF (Median: k.A. / Citylage ab 100 - 500 m <sup>2</sup> NF)
Büroraum	: 5,00 - 8,00 €/m <sup>2</sup> NF (Median: k.A. / mittlerer Standard)

### Roßwein

Ladenlokale	: 1,80 - 5,00 €/m <sup>2</sup> NF (Median: 3,00 €/m <sup>2</sup> NF / Citylage bis 100 m <sup>2</sup> NF) 5,60 - 9,00 €/m <sup>2</sup> NF (Median: 7,30 €/m <sup>2</sup> NF / Citylage ab 100 - 500 m <sup>2</sup> NF) 9,20 €/m <sup>2</sup> NF (Citylage ab 500 m <sup>2</sup> NF)
Büroraum	: k.A.

Innerhalb der HypZert-Studie "Bewertung von Einzelhandelsimmobilien" (Stand: 2019) ist für Discounter eine allgemeine Vergleichsmiete zwischen 8,00 - 16,00 €/m<sup>2</sup> NF ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften, der regionalen Marktgegebenheiten sowie der aufgeführten, marktüblichen Vergleichsspannen wird das Bestandsmietniveau der Gewerbeflächen als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingestuft.

## **Leerstand**

Der vorhandene Leerstand im Bereich der Wohneinheiten wird als vorübergehend beurteilt. Es werden Leerstandskosten über einen angemessenen Zeitraum von 12 Monaten berücksichtigt.

## **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Würdigung der BelWertV sowie den Angaben in der Ertragswerttrichtlinie und der II. BVO angesetzt und sind für das Bewertungsobjekt angemessen. Das Mietausfallwagnis sowie die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten wurden nach Erfahrungssätzen vergleichbarer Objekte gewählt. Die gewählten Ansätze berücksichtigen im vorliegenden Bewertungsfall die Objektart, die entsprechenden Flächennutzungen im Objekt, die Ausstattung und den Objektzustand.

## **Modernisierungsrisiko**

Im vorliegenden Fall ist angesichts der Objektart ein Modernisierungsrisiko für den Bereich der Gewerbeeinheiten zu berücksichtigen. Mit Hilfe des quantifizierten Modernisierungsrisikos sollen die notwendigen Anpassungsmaßnahmen abgedeckt werden, die zusätzlich zu den Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der zum Bewertungsstichtag festgestellten Ertragsfähigkeit (Mietausgangsniveau) notwendig sind. Diesbezüglich ist ausschließlich der Modernisierungs-/Revitalisierungsaufwand zu berücksichtigen, der erforderlich ist, um das Ausgangsmietniveau dauerhaft zu sichern. Unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Gebäudealters und der im Objekt vorgefundenen Nutzungen erfolgt hier gem. BelWertV ein Ansatz für ein Modernisierungsrisiko i.H.v. 0,2 % der Neubauerstellungskosten.

## **Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Mittelsachsen veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2019 (ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Mittelsachsen existiert nicht) folgende Liegenschaftszinssätze:

Mehrfamilienwohnhäuser	: 4,4 - 7,1 % (Mittel: 5,3 %) BRW: 21 - 40 €/m <sup>2</sup> / RND > 20 Jahre
Wohn-/Geschäftshäuser	: 4,3 - 8,8 % (Mittel: 5,5 %) Gewerbe > 50 %

Für "Discounter" ist innerhalb der HypZert-Studie "Bewertung von Einzelhandelsimmobilien" (Stand: 2019) eine Spanne von 4,0 - 7,0 % veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage, der mittleren Büro- und Geschäftslage, der allgemein durchschnittlichen Objekteigenschaften, der Nutzungsarten, des Mietniveaus sowie der derzeitigen, regionalen Marktgegebenheiten ist im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich rd. 6,14 % (Discounter: 6,0 % / Einzelhandel: 6,5 % / Büro und Kita: 6,5 % / Wohnen: 6,0 %) als angemessen zu beurteilen.

## **Kapitalisierungszinssatz**

Der Kapitalisierungszinssatz i.H.v. durchschnittlich rd. 7,14 % (Discounter: 7,0 % / Einzelhandel: 7,5 % / Büro und Kita: 7,5 % / Wohnen: 7,0 %) berücksichtigt die in der BeWertV verankerten Mindestanforderungen. Der Ansatz liegt innerhalb der in der BeWertV ausgewiesenen Spanne für Kapitalisierungszinssätze vergleichbarer Objekte und bildet in angemessener Weise das objektspezifische Risiko der Immobilie ab.

## **Ergebnisplausibilisierung**

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises Mittelsachsen 2019 werden folgende Vergleichsfaktoren ausgewiesen:

Mehrfamilienwohnhäuser	: 4,4- bis 20,8-fache des JRoE (Mittel: 12,2-fache) BRW: 21 - 40 €/m <sup>2</sup> / RND > 20 Jahre
Wohn-/Geschäftshäuser	: 2,3- bis 16,0-fache des JRoE % (Mittel: 9,5-fache) Gewerbe > 50 %

Der in diesem Gutachten ermittelte Marktwert ordnet sich im Bereich dieser Vergleichsspannen ein und wird unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften sowie der derzeitigen Marktsituation als plausibel beurteilt.

## 12 Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)
A	Hausnr. 1-3 / Mehrfamilienhaus	520	27.402	0	0
B	Hausnr. 5 / Discounter mit Bäckerei	0	0	1.342	97.760
C	Hausnr. 2A / Wohn- und Geschäftshaus	450	23.899	566	44.912
D	Hausnr. 83 / Bürogebäude mit Kita	0	0	661	25.810
E	Hausnr. 85-89 / Mehrfamilienhaus	1.158	60.482	0	0
		□ 2.128	□ 111.783	□ 2.569	□ 168.482

**Gesamte WNfl. (m<sup>2</sup>)** **4.697**  
**Gesamtrohertrag (€)** **280.265**

## 13 Leerstand (Marktwert)

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Anz. Stk.	Fläche m <sup>2</sup>	Leerstand			strukturell	Leerst.-kosten €
				Stk.	m <sup>2</sup>	%		
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	A	5	270	5	270	100	nein	22.078
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	C	5	297	5	297	100	nein	24.285
wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend	E	8	606	8	606	100	nein	49.554
				□ 1.173	Ø 25			□ 95.917

## Leerstandskosten (Marktwert)

Miet- und Nebenkostenausfälle

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer Monate	Mietausfall €/a	Nebenkostenausfall		Ausfall gesamt €/a	Zins %	Vf	Ausfall Barwert €
				€/m <sup>2</sup>	€/a				
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	A	12	13.932	18,00	4.860	18.792	6,00	1,00	18.792
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	C	12	15.325	18,00	5.346	20.671	6,00	1,00	20.671
wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend	E	12	31.270	18,00	10.908	42.178	6,00	1,00	42.178
				□ 60.527	□ 21.114	□ 81.641			□ 81.641

## Vermietungskosten

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Verm.-dauer Monate	Vermarktung		Modernisierung/ Restbaukosten		Incentives		Disk.-faktor	Vermietung Barwert €
			MM Anz.	€	€/m <sup>2</sup>	€	MM Anz.	€		
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	A	12	3,0	3.483					0,9434	3.286
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	C	12	3,0	3.831					0,9434	3.614
wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend	E	12	3,0	7.818					0,9434	7.376

□ 15.132

□

□

□ 14.276

## Leerstandskosten

**95.917**

## 14 Leerstand (Beleihungswert)

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Anz. Stk.	Fläche m <sup>2</sup>	Leerstand			strukturell	Leerst.-kosten €
				Stk.	m <sup>2</sup>	%		
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	A	5	270	5	270	100	nein	22.047
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	C	5	297	5	297	100	nein	24.251
wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend	E	8	606	8	606	100	nein	49.485

□ 1.173 Ø 25

□ 95.783

## Leerstandskosten (Beleihungswert)

### Miet- und Nebenkostenausfälle

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Verm.-dauer Monate	Mietausfall €/a	Nebenkostenausfall		Ausfall gesamt €/a	Zins %	Vf	Ausfall Barwert €
				€/m <sup>2</sup>	€/a				
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	A	12	13.932	18,00	4.860	18.792	7,00	1,00	18.792
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	C	12	15.325	18,00	5.346	20.671	7,00	1,00	20.671
wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend	E	12	31.270	18,00	10.908	42.178	7,00	1,00	42.178

□ 60.527

□ 21.114

□ 81.641

□ 81.641

# Gass

## Vermietungskosten

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer <i>Monate</i>	Vermarktung		Modernisierung/ Restbaukosten		Incentives		Disk.- faktor	Vermietung Barwert €
			MM <i>Anz.</i>	€	€/m <sup>2</sup>	€	MM <i>Anz.</i>	€		
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	A	12	3,0	3.483					0,9346	3.255
wohnwirtschaftlich / 5 Wohnungen leerstehend	C	12	3,0	3.831					0,9346	3.580
wohnwirtschaftlich / 8 Wohnungen leerstehend	E	12	3,0	7.818					0,9346	7.307

□ 15.132

□

□

□ 14.142

**Leerstandskosten**

**95.783**

## 15 Ergebnisübersicht

		<b>Marktwert</b>	<b>Beleihungswert</b>
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 16 PfandBG	lastenfrei (§ 16 PfandBG)
<b>Werte</b>	Sachwert	4.600.000	3.540.000
	Ertragswert	3.300.000	2.040.000
<b>Marktwert</b>		<b>2.820.000</b>	
<b>Beleihungswert</b> (84% vom MW)			<b>2.040.000</b>
Ableitung vom Ertragswert			
Ableitung vom Ertragswert			
<b>Vergleichsparameter</b>	€/m <sup>2</sup> WNfl.	520	430
	x-fache Jahresmiete	8,6	7,3
	RoE Wohnen / Gewerbe	40 / 60	40 / 60
	Bruttorendite (RoE/x)	11,6%	13,7%
	Nettorendite (ReE/x)	8,3%	9,5%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	2.128 m <sup>2</sup>	2.128 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	2.569 m <sup>2</sup>	2.569 m <sup>2</sup>
	□	4.697 m <sup>2</sup>	4.697 m <sup>2</sup>
<b>Leerstand</b>	gesamt / strukturell	25% / 0%	25% / 0%
	Wohnen / Gewerbe	1.173 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>	1.173 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	280.265	280.265
	Jahresreinertrag	200.994	193.815
<b>Liegenschafts-/ Kapitalisierungszinssatz</b>	Wohnen	6,00%	7,00%
	Gewerbe	6,23%	7,23%
	i.D.	6,14%	7,14%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	35,9%	35,9%
	Gewerbe	23,3%	27,5%
	i.D.	28,3%	30,8%

## 16 Anlagenverzeichnis

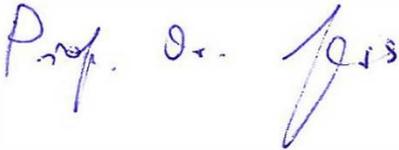
Fotodokumentation  
Makro- und Mikrolage  
Flurkarte

## 19. Zusammenfassung:

Der Unterzeichner kommt zum Ergebnis, dass der Verkehrswert der Grundstücke, Läden, Büros, der Kita und der Wohnungen nach dem Ertragswertverfahren 3,3 Mio. € beträgt. Nachdem die Grundstücke im Mischgebiet liegen und sowohl Wohnbau als auch gewerbliche Nutzung anzutreffen ist, erscheint es gerechtfertigt, die Bewertung in erster Linie nach dem Ertragswertverfahren vorzunehmen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Gingen, den 14.03.2021



Erstellt am:  
14.03.2021

---

## **Abschnitt 2**

### **Foto-Dokumentation**

#### **des Objektes bzw. Gebäudes**

sowie gegebenenfalls

#### **des Umfeldes** (wenn erforderlich)

## 17 Fotodokumentation

**Ansicht Gebäude Hausnr. 2A**



**Umfeldansicht "Hauptstraße"**



**Umfeldansicht "Hauptstraße"**



Umfeldansicht "Hauptstraße"



Weitere Ansicht Gebäude Hausnr. 2A



Rückansicht Gebäude Hausnr. 2A



Bsp. Ladenlokal Hausnr. 2A



Bsp. Ladenlokal Hausnr. 2A



Bsp. Ladenlokal Hausnr. 2A



# Gass

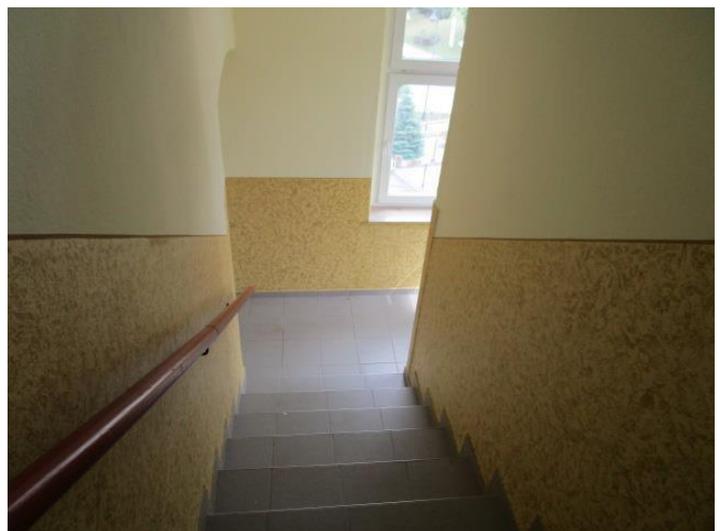
**Ansicht Hausnr. 85-89**



**Ansicht Hausnr. 85-89**



**Bsp. Treppenhaus Hausnr. 85-89**



**Bsp. Wohnung Hausnr. 85-89**



**Bsp. Wohnung Hausnr. 85-89**



**Bsp. Wohnung Hausnr. 85-89**



**Weiteres Bsp. Treppenhaus Hausnr. 85-89**



**Weiteres Bsp. Wohnung Hausnr. 85-89**



**Weiteres Bsp. Wohnung Hausnr. 85-89**



**Ansicht Hausnr. 83**



**Weitere Ansicht Hausnr. 83**



**Weitere Ansicht Hausnr. 83**



**Ansicht Hausnr. 1-3**



**Ansicht Freifläche**



**Ansicht Hausnr. 5 (Lidl-Markt)**



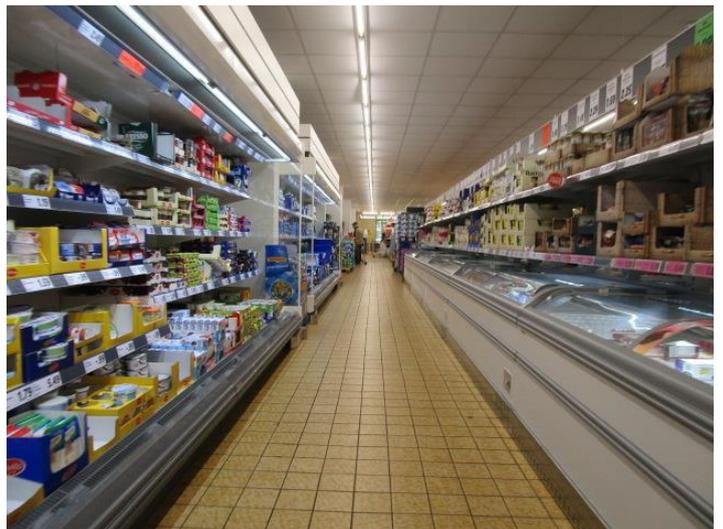
**Weitere Ansicht Hausnr. 5 (Lidl-Markt)**



**Innenansicht Hausnr. 5 (Lidl-Markt)**



**Innenansicht Hausnr. 5 (Lidl-Markt)**



Ersatzneubau LIDL

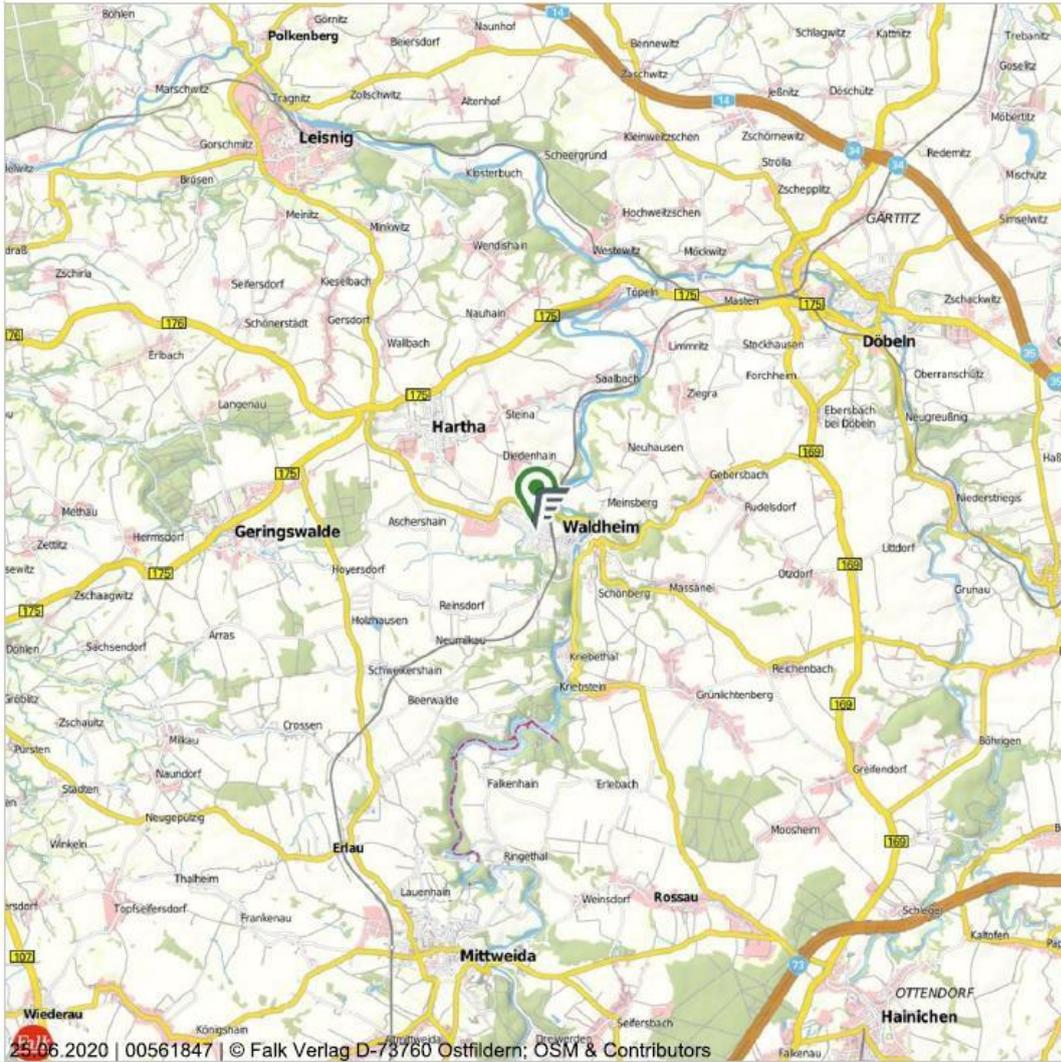


# MAKRO- UND MIKROLAGE

**Übersichtskarte Falk**  
04736 Waldheim , Sachs, Hauptstr. 3



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000  
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



**Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00561847 vom 25.06.2020 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2020

Seite 1

## Stadt-/Straßenkarte Falk

04736 Waldheim , Sachs, Hauptstr. 3



geoport



**Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00561847 vom 25.06.2020 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.  
Copyright © by on-geo® & geoport® 2020

Seite 1

# FLURKARTE



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Landkreis Mittelsachsen

Straße des Friedens 9a  
04720 Döbeln

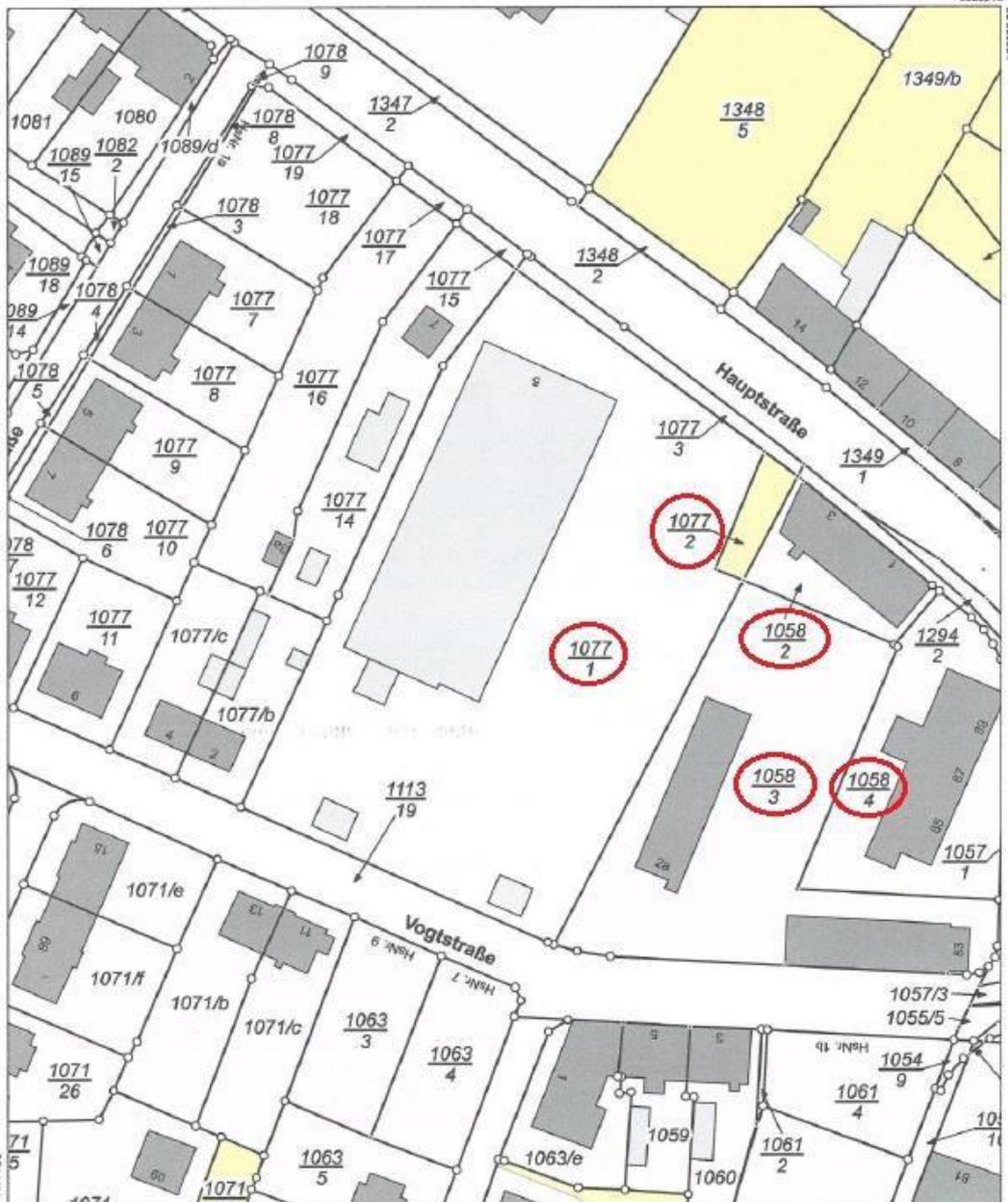
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 13.06.2019

Flurstück: 1077/1  
Gemarkung: Waldheim (2979)

Gemeinde: Stadt Waldheim  
Kreis: Landkreis Mittelsachsen



Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung der Daten des Liegenschaftskatasters nach Maßgabe von § 13 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes.  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Mittelsachsen, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg