

---

Aktenzeichen: 42 K 23/20

## **Ergänzung des zum Wertermittlungs- /Qualitätsstichtag 15.09.2021 erstellten Gutachtens**

für das mit einem  
**Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück  
Gosdaer Straße 11 in 03229 Luckaitztal OT Schöllnitz**



---

**Der Verkehrswert / Marktwert wird geschätzt auf:**

**164.000 €**

(einhundertvierundsechzigtausend Euro)

---

Ausfertigung Nr. 6

Die digitale Ausfertigung der Ergänzung des Gutachtens wurde für die Veröffentlichung im Internet komprimiert.

## 2 Grundstücksbeschreibung

Zu Punkt 2 mit seinen Unterpunkten wird auf die Ausführungen im Gutachten des Unterzeichners zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.09.2021 verwiesen.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Zum Punkt 3 mit seinen Unterpunkten wird zunächst auf die Ausführungen im Gutachten des Unterzeichners zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.09.2021 verwiesen.

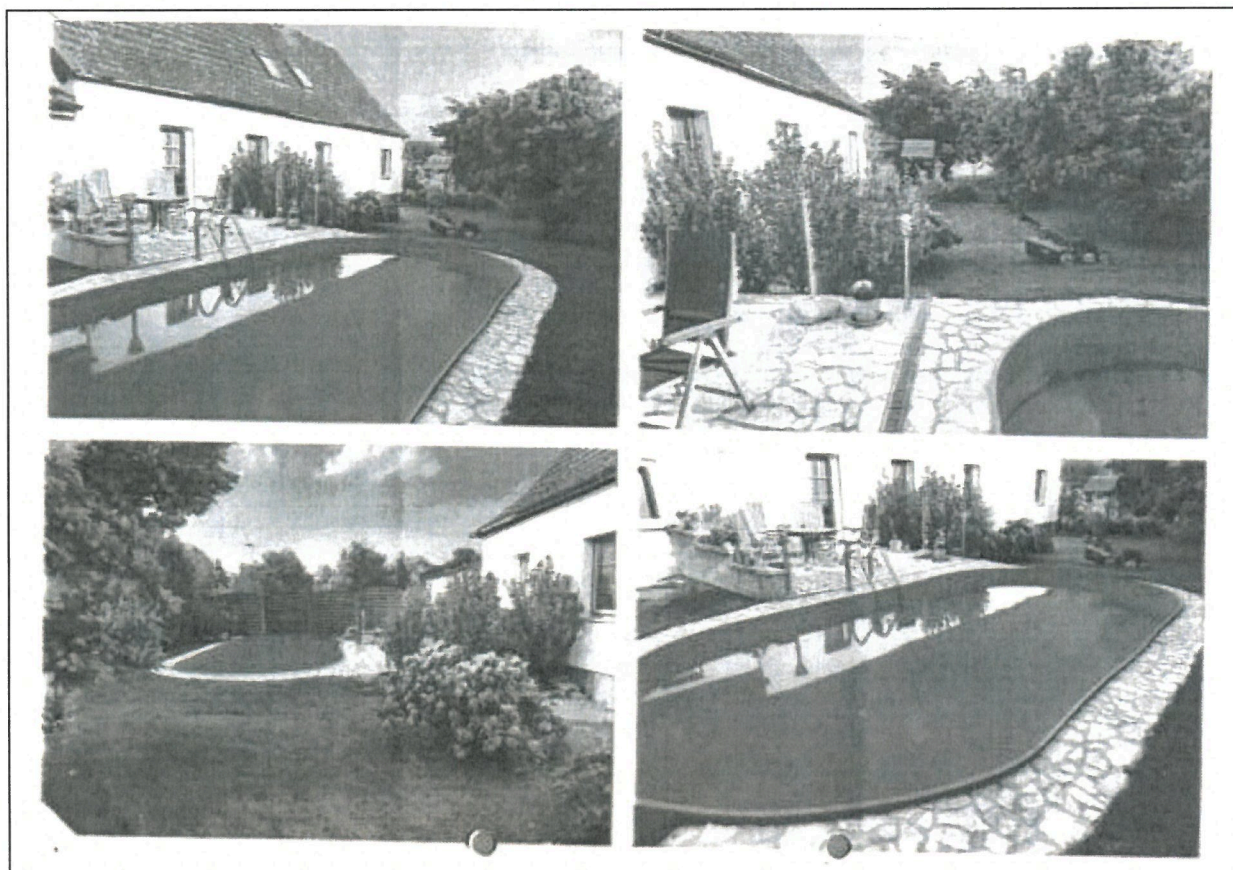
Ergänzend und auftragsgemäß zu berücksichtigen ist das Schreiben des Eigentümer 07.02.2021:

- Baujahr Wohnhaus 1948/1949
- Wärmedämmung Haus komplett 1999
- Dachgeschoss mit separater Einliegerwohnung (3 Zimmer, Bad, Küche) und ein Büro mit Bad
- Erdgeschoss mit 3 Zimmer, Bad, Küche
- Wasserleitungen aus Friatherm
- Elt. neu
- Pool und Terrasse 2020 neugebaut (Pool von Terrasse aus zugänglich, Pool ca. 8 x 4 Meter, belegt und umrandet mit gelben ital. Sandstein, Herstellungskosten ca. 30.000 €)

Da das Grundstück mit seinen gesamten Anlagen nicht zugänglich war, auch keine entsprechenden Belege vorliegen, kann eine Einschätzung durch den Unterzeichner nicht erfolgen. Mithin können nur Annahmen getroffen werden. Um etwaige Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu berücksichtigen, wird vorsorglich bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Die Wohnfläche wurde den Baugenehmigungsunterlagen entnommen.

Fotodokumentation „Pool“ durch den Eigentümer



Fotodokumentation durch den Unterzeichner zum Ortstermin am 19.09.2023

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Vergleiche Ausführungen im Gutachten des Unterzeichners zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.09.2021.

### 4.2 Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben: Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39).

Die Verfahrensanwendung ist gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021 abhängig von der Art des Wertermittlungsobjektes, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, den Umständen des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Daten.

### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden, welche üblicherweise zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Eine Renditeerzielung steht somit nicht im Vordergrund, ist jedoch möglich.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.