STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **Sondereigentums (Wohnungseigentum) Nr. 11**
auf dem mit einer Mehrfamilienwohnhausanlage **bebauten Grundstück,**
gelegen in 01723 Wilsdruff OT Kesselsdorf, Am Wüsteberg 13, 13a, 13b

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden **Az: 511 K 253/19**
Auftragnehmer:	STAHN + THOMAS PartG mbB Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Mathias Stahn Karl-Marx-Straße 11a in 01109 Dresden Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 79 58 38 35 email: svb-dresden@stahn-thomas.de
Zubehör:	**vorhanden**
Verkehrswert (Marktwert)	**120.000,00 €**
Ausfertigung Nr.	**Das Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus 57 Seiten inkl. 4 Anlagen.**

1. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten	4
4	Allgemeine Angaben	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	6
6	Qualitätsstichtag	7
6.1	Grundstücksmerkmale	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)	8
6.1.5	Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)	8
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)	9
6.1.7	Beschreibung der Mehrfamilienwohnhausanlage Am Wüsteberg 13, 13a, 13b und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum)	10
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftl.) Restnutzungsdauer	14
7	Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 11 im EG links	16
7.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	16
7.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)	16
7.3	Lage und Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 11	17
7.4	Raumausstattung und Ausbauzustand	17
7.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
7.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
8	Ermittlung des Verkehrswertes	19
8.1	Bodenwertermittlung	21
8.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	24
8.2	Ertragswertermittlung	25
8.3	Vergleichswertermittlung	30
8.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
9	Verkehrswert	36
10	Zubehör gem. § 97 BGB, wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB oder Scheinbestandteile gem. § 95 BGB	37
11	Haftungsausschluss	39
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40
13	Verwendete objektbezogene Unterlagen und Quellenangaben	41
14	Verzeichnis der Anlagen	41

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m²	Quadratmeter
ha	Hektar
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	**Sondereigentum an der Wohnung im EG Nr. 11 und dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 81**
Grundstücksadresse:	Am Wüsteberg 13, 13a und 13b 01723 Wilsdruff OT Kesselsdorf
Kataster:	Gemarkung: Kesselsdorf Flurstück: 407 mit 4.166 m²
Grund der Gutachtenerstellung:	**Zwangsversteigerung**
Wertermittlungsstichtag:	**09.08.2024**
Qualitätsstichtag:	**09.08.2024**

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag.

Gebäude/Objekt: **Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienwohnhausanlage** Baujahr: ca. 1992 (gemäß eingeholten Unterlagen)	
Wohnfläche Sondereigentum	rd. 59,00 m²
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Bauschäden und sonstige objektspezifische Besonderheiten	-14.500,00 Euro
Ertragswert	119.000,00 Euro
Vergleichswert	122.500,00 Euro
Besonderer Abschlag / Zuschlag	-0,00 Euro
Besonderheiten	*Es wurde Zubehör in Form einer Einbauküche vorgefunden und separat wertmäßig erfasst.*
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	rd. 2.034,00 Euro/m²
Verkehrswert (Marktwert):	**rd. 120.000,00 Euro**

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum
Objektadresse:	Am Wüsteberg 13a in 01723 Wilsdruff OT Kesselsdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kesselsdorf, Wohnungsgrundbuchblatt 750, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Flurstück 407 mit 4.166 m²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	09.08.2024
Teilnehmer am 1. Ortstermin:	• die Hilfskraft des Sachverständigen und • der Sachverständige
Teilnehmer am 2. Ortstermin:	• der Mieter • die Hilfskraft des Sachverständigen und • der Sachverständige (aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen im Gutachten genannt)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Ausdruck aus dem Grundbuch vom 14.12.2023. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • planrechtliche Auskünfte der Stadt Wilsdruff vom 28.05.2024; • Unterlagen zum Gemeinschafts- und Sondereigentum wurden (z.B. Energieausweis, Gebäudeversicherung, Teilungserklärung, Grundrisse, etc.) über die Hausverwaltung und über die Zwangsverwaltung in Kopie zur Verfügung gestellt; • Auskunft Altlasten vom Landkreis Sächs. Schweiz - Osterzgebirge vom 03.06.2024; • Auskunft Baulasten vom Landkreis Sächs. Schweiz - Osterzgebirge vom 28.05.2024; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.05.2024; • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge vom 21.08.2024; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris.sachsen.de; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen

	(Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Sächs. Schweiz Osterzgebirge, Internetrecherchen zu Kaufpreisen und Vergleichsmieten über Datenportal on-geo, Mietspiegel Dresden und weiteren Immobilienportalen); • Kartenmaterial über www.on-geo.de.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung der Ortstermine.
Maßgaben des Auftraggebers:	Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB** beauftragt. Etwaige dingliche Rechte in Abt. II des Grundbuches sind nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Jedoch ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastung mindern würde, anzugeben. Vorgefundene Gegenstände gem. § 97, 93, 94 und 95 BGB (Zubehör, wesentliche Bestandteile und Scheinbestandteile) sind gesondert aufzuführen und frei zu schätzen.

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:	09.08.2024
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	Wilsdruff wird dem Demografietyp 4 zugeordnet. Der Typ 4 steht für stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen. Insgesamt sind diesem Typ 513 Kommunen zugeordnet. Diese Kommunen stehen für eher mittelgroße Gemeinden, die ein moderates Wachstum durch Zuwanderung aufweisen, eine durchschnittliche Kaufkraft und eine geringe Armutslage haben. Es handelt sich eher um Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung. Die Städte und Gemeinden befinden sich überwiegend im Westen und Süden von Deutschland, vereinzelt auch im Norden und Osten.

	Wilsdruff	Landkreis Sächs. Schweiz - Osterzgebirge
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	7,60	0,00
Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre	2,90	0,30
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	-62,20	-32,50
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre %)	13,30	3,70
Beschäftigtenquote (%)	74,70	69,50
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.
Durchschnittsalter (Jahre)	44,80	47,90

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht August 2024

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	09.08.2024

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:	**baureifes Land**; vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV („(4) baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich laut Auskunft der Stadt Wilsdruff nicht im Bereich eines Flächennutzungsplanes.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich laut Auskunft der Stadt Wilsdruff im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet „(Süd) Kesselsdorf, einschl. 3. Änderungsatzung. Hier bestehen u.a. nachfolgende Festlegungen: Art der baulichen Nutzung: WA – Allg. Wohngebiet GRZ: 0,4 Anzahl der Geschosse: II Sonstige Festlegungen: S *(hier sind im Obergeschoss an der Straßenseite Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zugelassen)* Bauweise: offen
Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich von Ortssatzungen gemäß Auskunft der Stadt Wilsdruff.
Bauordnungsrechtliche Belange:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer evtl. Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angetroffenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt. ***Hinweis:*** *Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen.* *Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.*

Denkmalschutz:	Laut Auskunft der Stadt Wilsdruff und auf Grund des Baujahres, steht das Objekt nicht unter Denkmalschutz.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. *(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Wilsdruff keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)*

6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen sh. unter der Beschreibung des Wohnungseigentums (Sondereigentum)

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.05.2024 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis existiert.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte teilten dem Sachverständigen im Ortstermin mit, ob ihnen darüber hinaus bekannte Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen. *(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Ortstermin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)*

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:	abgabenfrei laut Auskunft der Stadt Wilsdruff

6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Landeshauptstadt:	Dresden ca. 11 km entfernt (bis Zentrum)
Ort:	Wilsdruff inkl. Gemeindeteil Kesselsdorf und anderen mit ca. 14.600 Einwohnern (Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum): Wilsdruff ca. 5 km entfernt, Dresden ca. 11 km, Meißen ca. 22 km entfernt Bundesstraßen: an bzw. durch den Ortsteil Kesselsdorf verläuft die B173 (Dresden – Chemnitz – Zwickau), die Zufahrt erfolgt auf die Kesselsdorfer Straße (B173) in ca. 1 km Entfernung

	Autobahnzufahrten: BAB 17 (Dreieck Dresden-Wilsdruff – Tschechien - Grenzübergang), die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Dresden-Gorbitz in ca. 1,6 km Entfernung Bahnhof: Dresden – Hauptbahnhof - ca. 4 km entfernt (überregionale Anbindungen) Flughafen: Dresden – Klotzsche ca. 20 km entfernt, Leipzig - Halle ca. 117 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 178 km entfernt
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	die Straße ist ausgebaut und mit Bitumen befestigt, Parkbuchten sind nicht vorhanden, Parken auf der Fahrbahn in Teilbereichen ist erlaubt, Gehwege sind beiderseitig befestigt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasser, Schmutzwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation, Elektrizität, Erdgas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Rand von Kesselsdorf, einem Ortsteil von Wilsdruff. Einkaufsmöglichkeiten (1,5 km entfernt), Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, Handel und weiteres Gewerbe sind angrenzend an das Wohngebiet in Kesselsdorf vorhanden. In Kesselsdorf gibt es 2 Kitas, weitere in umliegenden Ortsteilen. In Wilsdruff befindet sich eine Grundschule, eine Oberschule und ein Gymnasium. Weitere Schulen in umliegenden Gemeindeteilen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Straße des Friedens in ca. 950 m Entfernung. Hier verkehren die Buslinien 162,333 und 337. mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnliche Nutzung, tlw. in 2-geschossiger Mietwohnungsbauweise (MFH)
Umwelteinflüsse:	normal

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Die Mehrfamilienwohnhausanlage wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.
Topografie:	leicht nach Norden abfallend
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	Straßenfront, insgesamt: ca. 125,0 m mittlere Tiefe: ca. 50,0 m Grundstücksgröße: 4.166 m² Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster (SALKA) vom 03.06.2024, wird das Grundstück dort nicht als Altlastenfläche oder –verdachtsfläche geführt, sh. Auskunft im Anhang. *(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten nie von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)*
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

6.1.7 Beschreibung der Mehrfamilienwohnhausanlage Am Wüsteberg 13, 13a, 13b und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum)

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in Form einer äußeren und tlw. inneren Inaugenscheinnahme sowie den Ausführungen von Beteiligten hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums. Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 konnte von Innen besichtigt werden. Das Gebäude und die 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 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.

(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein 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. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Bausachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)

Mehrfamilienwohnhausanlage – hier gemeinschaftl. Eigentum – Am Wüsteberg 13a

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhausanlage, mit Unterkellerung, EG, OG und ausgebautem DG, laut *Aufteilungsplan* befinden sich im Gebäudekomplex insgesamt 47 Sondereigentume
Baujahr:	ca. 1992 (gemäß eingeholten Unterlagen)
Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	Ein aktueller Energieausweis wurde in Kopie durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Er ist bis zum 09.11.2028 gültig. Dieser wurde auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Hinweis: Verbrauchsabhängige Energieausweise stehen immer in einem kausalen Zusammenhang mit der Vermietung (Vollvermietung versus Leerstand) und dem Nutzerverhalten bzw. -anspruch. Daher kann der laut Energieausweis angegebene Verbrauchswert (hier 2015 bis 2017) nur einen temporären Ausschnitt unter Berücksichtigung von witterungsbedingten Außentemperaturen wiedergeben. Laut Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 101 kWh/(m²*a). Dies entspricht einem Zustand zwischen einem energetisch gut modernisierten EFH und einem durchschnittlichen Wohngebäudebestand. Das Gebäude befindet sich einem nicht aktuellen baulichen und energetischen Ausstattungszustand. Es wurden im Energieausweis mögliche Maßnahmen zur Verbesserung empfohlen, hier die Prüfung der Dämmung des Daches, der Dämmung der obersten Geschossdecke, der Dämmung der Außenwände, der Prüfung der Fenster, der Erneuerung der Heizungsanlage und der Dämmung der Kellerdecke. *Hier ist zu beachten, das energetische Defizite durch einen Käufer nach erfolgtem Kauf laut rechtlichen Vorgaben umzusetzen sind, sollten die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden.*
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:	Es wird hier die vorgefundene Nutzung (Mehrfamilienwohnhausanlage als Folgenutzung wirtschaftlich nachhaltig weiterhin unterstellt.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude besitzt nur Treppenhäuser, keine Fahrstühle, rückwärtig sind die Eingänge ohne Stufen (mit Rampe).
Modernisierungen:	Soweit im Ortstermin erkennbar und auf Nachfrage bei der Hausverwaltung mitgeteilt, erfolgten in den letzten 15 Jahren keine wesentlichen Modernisierungen.
Außenansicht:	Die massiv errichtete Anlage besitzt eine einfache Putzfassade mit hellem Anstrich. Die Hauseingänge befinden sich sowohl auf der Straßenseite, als auch auf der Gebäuderückseite. Die Gebäudeansicht wird von Vor- und Rücksprüngen der Fassaden mit Balkonen, Gauben, Erkern und Verbindungsbauten, geprägt.

Nutzungseinheiten des Gebäudeteiles Am Wüsteberg 13 a (laut zur Verfügung gestellten Grundrissen aus der Teilungserklärung)

Kellergeschosse:
Unterhalb des Gebäudebereichs Am Wüsteberg 13a befindet sich der Tiefgaragenbereich und unterhalb des Gebäudebereichs Am Wüsteberg 13b sind ein gemeinschaftlicher Raum (Fahrradabstellraum) und die Technikräume wie Heizungsraum und Hausanschlussraum sowie 23 Kellerabstellräume, untergebracht. Flure führen zum Treppenhaus und zur Tiefgarage.

Erdgeschoss:
Hier befinden sich der Hauseingang in das Gebäude mit dem Geschosstreppenhaus und der Zugang zu 6 Wohneinheiten.

Obergeschoss:
Grundriss und Aufteilung analog EG.

Dachgeschoss:
Hier befinden sich die Geschosstreppenhäuser sowie weitere Wohneinheiten.

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) – Angaben laut Baubeschreibung und soweit erkennbar, bzw. vor Ort sichtbar

Konstruktionsart:	massiv, in einer dem Baujahr entsprechenden Ausführung
Fundamente:	Streifenfundamente und Stahlbetonbodenplatten
Keller:	Außenwände – Stahlbeton Innenwände – Mauerwerk bzw. Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende / nichttragende Innenwände: überwiegend massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken
Treppen:	Geschosstreppen: – massive Treppenanlagen als Geschosstreppen mit Kunststeinbelag und einfachen Metallgeländern
Hauseingang(sbereiche):	Der Hauseingang zu den Wohneinheiten Am Wüsteberg 13a besteht aus einer einflügeligen Türanlage mit seitlichen, feststehenden Glaselementen und eingebauten Klingelpaneel. Neben dem Haupteingang befindet sich die Briefkastenanlage. Über dem Hauseingang befindet sich ein größeres Vordach einer Glas-/ Metallkonstruktion als Witterungsschutz. Gegenüber dem Hauseingang auf der Straßenseite gelangt man von Treppenhaus über eine mehrere Stufen höher gelegene Haustüranlage (analog des Haupteinganges) zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier führt eine flache Rampenanlage von der Haustür zur hinteren Grundstückszufahrt. Unterhalb des Gebäudeteils Am Wüsteberg 13a befindet sich die Zufahrt in die Tiefgarage, in welche man über ein elektrisches Rolltor, gelangt. Die Eingänge hinterlassen einen leicht vernachlässigten Eindruck.

Dach:	Dachform/Dacheindeckung: räumlich versetzte Satteldächer, Tonnendächer im Bereich der Zwerchgiebel, die Dachflächen sind mit Betondachsteinen eingedeckt, die Tonnendächer besitzen eine Eindeckung aus Metall (Kupfer), Dämmung laut Baubeschreibung ca. 120 mm zwischen den Sparren verlegt, Dachrinnenanlagen sind vorhanden, Schneefanggitter
Fenster:	isolierverglaste Fenster aus dem ursprünglichen Baujahr, tlw. mehrteilig, mit Rollläden, tlw. feststehende Fensterbrüstungselemente, im DG Wohnraumdachflächenfenster mit Isolierverglasung; Außensohlbänke: Alufensterbank in weiß Innensohlbänke: Kunststein

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in öffentliches Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechende, normale Ausstattung, im Kellergeschoss entsprechend der Nutzung hin ausgelegte Installationen (z.B. für Tiefgarage mit Doppelparker), Türgegensprechanlage in den Wohneinheiten
Heizung:	erdgasbetriebene Zentralheizungsanlage für das gesamte Gebäude (116 kW, Brennwerttherme), Beheizung über Heizkörper mit separaten Verbrauchsmessgeräten
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung

Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	3 Stück Vordächer vor Hauseingang (Straße) 2 Stück Vordächer auf der Ostseite (Rückseite) Balkonanlagen, Loggien Tiefgaragenzufahrt
besondere Einrichtungen:	Doppelparker in der Tiefgarage
Besonnung und Belichtung:	gut
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	keines vorhanden im gemeinschaftlichen Eigentum
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, etc.:	- **Allg. Innenbereich des Gemeinschaftseigentums (Flure, etc.) mit Unterhaltungsstau;** - **Allg. Unterhaltungsstau der Gebäudehülle (Fassade, sichtbare Holzteile, etc.);** - **Unterhaltungsstau im Zufahrtsbereich der Tiefgarage (Entwässerungsrinne vor Einfahrtstor defekt, Rissbildungen und Abplatzungen an der Böschungswand der Tiefgaragenzufahrt, etc.).**

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insg. mit **gut** einzuschätzen.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV)
Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1).

Die Immo WertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen ist.

Das Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge leitet Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Anlage 4 II ImmoWertV nur für EFH und ZFH ab.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Mehrfamilienwohnausanlage. Es wird hier das Modell der Anlage 1 ImmoWertV für die zu bewertende Mehrfamilienwohnhausanlage mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zum Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.
Diese wird allerdings dann verlängert (d.h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Sanierungen oder wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen die unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung für die Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden.
Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei Modernisierungen von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden ebenso entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.
Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude (Modell der Anlage 1 der ImmoWertV)

Gebäude: keine Gebäudeaufteilung

Baujahr:	1992
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	32 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	**48 Jahre**

Modernisierungselemente (sowohl *fiktiv unterstellte als auch bereits durchgeführte*):

Bezeichnung	maximal	Ansatz
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	0 Punkte
Verbesserung/Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	0 Punkte
Einbau/Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	0 Punkte
Fassade Sanieren/Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern/WC`s etc.	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	0 Punkte
Änderung / Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte

Modernisierungsgrad in Punkten: 0 von 20 Punkten entspricht dem Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“

Restnutzungsdauer, gerundet: **rd. 50 Jahre**

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen und fiktiv unterstellten Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024, eine ***Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren*** *festgelegt.*

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz in ortsüblicher Weise vorhanden. Das Bewertungsgrundstück besitzt mit Betonverbundpflaster befestigte Zufahrten, Wegeflächen, Stell- und Parkplatzflächen. Die rückwärtige Zufahrt zur Tiefgarage ist mit Böschungsmauern aus Stahlbeton eingefasst. Teilweise sind Zaunanlagen vorhanden, es besteht nur tlw. eine Einfriedung. Weiterhin befinden sich straßenseitig einige Fertiggaragen auf dem Grundstück. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch mit Rasenflächen, Gehölzanpflanzungen und Solitärbäumen, angelegt.
Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen normalen, gepflegten Eindruck.

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse. Hier wurde anstatt der beschriebenen Terrasse auf Grund der Lage; eine flächenmäßig identische Balkonanlage vorgefunden. Da sich das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 genau über der Einfahrt zur Tiefgarage befindet, ist hier statt einer Terrasse, eine Balkonanlage vorhanden.

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Die Abstellplätze Nr. 1 bis 15 im Freien sind als Sondernutzungsrechte den jeweiligen Wohnungseigentumen zugeordnet. Weiterhin sind die an der Straßenseite gelegenen 10 Garagen (Nr. 48 bis 57) als Sondernutzungsrechte den jeweiligen Wohnungen zugeordnet.

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem für das Baujahr normalen, gepflegten Zustand.

7 Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 11 im EG links

7.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im EG im Hauseingang Am Wüsteberg 13a sowie dem Kellerraum Nr. 11 im Kellergeschoss und dem Sondernutzungsrecht an dem Doppelparker Nr. 81 und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse vor der Wohnung
Objektadresse:	Am Wüsteberg 13a in 01723 Wilsdruff OT Kesselsdorf
Grundbuchangaben, Katasterangaben:	sh. gemeinschaftliches Eigentum

7.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchlich-rechtliche Eintragungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.12.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Kesselsdorf, Blatt 750 für das Sondereigentum Nr. 11 folgende Eintragungen:

lfd.Nr. 1: gelöscht

lfd.Nr. 2: Insolvenzverfahrensvermerk

lfd.Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

lfd.Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk

(Anmerkung: Eventuell vorhandene Lasten und Rechte gem. Abteilung II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstücks durchgeführt (gemäß Zwangsversteigerungsgesetz).

7.3 Lage und Aufteilung des Wohnungseigentums Nr. 11

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 befindet sich im EG links und hier hinten rechts gelegen. Der Kellerraum Nr. 11 befindet sich im Kellergeschoss unterhalb des Gebäudebereichs Am Wüsteberg 13b.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt laut zur Verfügung gestellten Mitvertrag = rd. 59,00 m².
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und ausgerichtet (laut zur Verfügung gestellten Unterlagen – hier Grundrisszeichnung aus der Teilungserklärung): • Flur- innen gelegen (4,41 m²) • Abstellraum – innen gelegen (1,02 m²) • Dusche/WC – innen gelegen (5,11 m²) • Kochnische- innen gelegen (5,84 m²) • Wohnen – nach Osten gelegen (23,04 m²) • Schlafen – nach Osten gelegen (17,10 m²) • Terrasse/Balkon - nach Osten gelegen (3,98 m²). gesamt ca. 60,50 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

7.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Wohnräume – einfaches Laminat, Kochecke und Du/WC – einfache Fliesen, Balkon – keramische Beläge Alle Beläge überaltert und in einfacher Ausstattung und Qualität.
Wandbekleidungen:	Allg. – einfache Tapete mit Anstrich, Du/WC – einfache Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe darüber einfache Tapete mit Anstrich, Kochecke – mit Fliesenspiegel im Objektbereich Alle Beläge in einfacher Ausstattung und Qualität.
Deckenbekleidungen:	einfache Tapete mit Anstrich
Fenster:	sh. gemeinschaftliches Eigentum
Türen:	einfache, leicht überalterte Innentüren mit weißer Holzdekorfolie und einfachen Beschlägen, die Tür zum Abstellraum wurde durch eine einfache Falt-Schiebetür ersetzt
sanitäre Installation:	Dusche/WC - 1 Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, Zähleinrichtungen für Kalt- und Warmwasser, Küche - ein Spülenanschluss, Terrasse/Balkon – 1 Außenwasserhahn
Heizung:	über Heizkörper mit separaten Verbrauchsmessgeräten

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, Türöffner-/ Gegensprechanlage
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	**Allg. Unterhaltungsstau der Innenausstattung (Wand- und Fußbodenbeläge, hier ist vor allem das Laminat stark überaltert und tlw. sehr schlecht verlegt – tlw. Fehlstellen zwischen den einzelnen Laminatplatten).**

7.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB:	Ist in Form einer Einbauküche vorhanden und wird separat wertmäßig unter Punkt 11 im Verkehrswertgutachten erfasst.
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand wird mit **gut bis befriedigend** eingeschätzt.

7.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Instandhaltungsrücklage:	Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht derzeit eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 250.889,40 € zum 01.07.2024 für das gesamte Objekt.
Sondernutzungsrechte:	Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 81 und der Terrasse vor dem Wohnungseigentum zugeordnet.

Nebengebäude
Auf dem Grundstück befinden sich Nebengebäude, hier 10 Garagen. Diese sind anderem Sondereigentumen an Wohnungen zugeordnet.

8 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition
„Der Verkehrswert wird 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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. (§ 194 BauGB)

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. 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 den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts
- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).
Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten,* zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 6 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten
Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 20,80/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienwohnhausanlage bebauten Grundstück in 01723 Wilsdruff OT Kesselsdorf, Am Wüsteberg 13, 13a, 13b verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG laut Aufteilungsplan Nr. 11 und an dem Kellerraum Nr. 11 sowie dem Sondernutzungsrecht an den Tiefgaragenstellplatz Nr. 81 und der der Wohnung vorgelagerten Terrasse/Balkon zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kesselsdorf	750	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kesselsdorf	407	4.166 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 - 26, ImmoWertV) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Solche Vergleichsgrundstücke sind dann heranzuziehen, wenn diese hinsichtlich ihrer grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück sich befindet, nicht genügend geeignete vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen, vergleichbaren Bereichen herangezogen werden. Hier ist jedoch die Eignung gem. § 9 Abs. 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen dazu vor Verwendung als Vergleichspreis bereinigt werden (vgl. § 9 Abs. 1).

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 26 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

In diesem Bewertungsfall konnten 6 Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden, die sich im Bereich des Bewertungsobjekts und vergleichbarer Lage in Kesselsdorf befinden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.
(Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage der am Wertermittlungsstichtag ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Erträge, wird die nachhaltige Ertragssituation eingefangen, wenn zur Kapitalisierung dieser Erträge der Liegenschaftszinssatz herangezogen wird.)

Für diesen Bewertungsfall wurden gleichartige Objekte in den Recherchen im Wohnanlagenbereich des Bewertungsobjektes und in der Umgebung eruiert und herangezogen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) werden auf Grund der zur Verfügung stehenden Daten das **Ertragswertverfahren** ***und*** **das Vergleichswertverfahren** herangezogen. ***Der Verkehrswert wird aus beiden Ergebnissen abgeleitet bzw. wichtend abgeleitet.***

Das Ergebnis wird mit abgeleiteten Kaufpreisangaben für Wohnungseigentum im Weiterverkauf nach Stadt/Gemeinde aus dem Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge als Plausibilitätsprüfung verglichen.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

8.1 Bodenwertermittlung

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Grundstücksgröße:	**4.166 m²**

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen, vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

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. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechender vergleichbarer Qualität und Quantität, ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten ermittelt. *

*) Bodenrichtwerte über www.boris.sachsen.de mit Stand vom 01.01.2024

Verfahren zu Bodenwertermittlung hier: **indirekter vergleich (Richtwert)**

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **134,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
Ergänzung Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	--
WGFZ	=	--
Grundstücksfläche	=	1.000 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.08.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
Ergänzung Nutzung	=	MFH
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	4.166 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**134,00 €/m²**	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.08.2024	×	1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BZW am Wertermittlungsstichtag			=	134,00 €/m²	
Fläche (m²)	1.000	4.166	×	0,77	E03
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	×	1,05	E04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	W (Wohnen)	×	1,00	
Vollgeschosse	--	II	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	108,34 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			=	**108,34 €/m²**	
Fläche			×	4.166,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert			=	451.344,44 € **rd. 451.344,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 09.08.2024 insgesamt geschätzt auf

451.344,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01
Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben eruiert. *Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.*

E02
Erkundigungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks und für die allgemeine Lage auf dem Grundstücksmarkt weder positive noch negative Veränderungen.

E03
23%iger Abschlag auf Grund der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück. Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert (€/m²). Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h., der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

E04
Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ab.

Bei Abweichungen vom „Idealfall" können Erschwernisse dabei sowohl hinsichtlich der Schaffung zweckmäßiger Grundrisse, der Anbindung an die Erschließungseinrichtungen und Medienverläufe, als auch der Freiflächennutzung entstehen. Die Lage(-situation) des Bewertungsgrundstücks ist entsprechend der Einschätzung von wohn- und erholungsrelevanten Vor- und Nachteilen (Eckgrundstück mit zwei Zuwegungsmöglichkeiten - hier rückwärtig Tiefgaragenzufahrt und straßenseitig Garagenzufahrten, sowie Zuwegungen zu den Hausengängen) als geringfügig besser gegenüber der des Richtwertgrundstücks einzuschätzen.
In Auswertung der o.g. Gründe wird hier ein Anpassungsfaktor von 1,05 ermittelt und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

8.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 20,80 / 1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	451.344,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte *)	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	451.344,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 20,80/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.387,96 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte *)	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 9.387,96 € **rd. 9.388,00 €**

Der **anteilige Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 09.08.2024 ermittelt mit rd.

9.388,00 €.

) Anmerkung: In diesem Bewertungsfall sind Sondernutzungsrechte in weitestgehend gleichem Umfang dem zu bewertenden und dem fremden Wohnungseigentum zugeordnet, so dass nach sachverständiger Schätzung, ihr Werteinfluss auf den Gesamtbodenwert in der Summe als wertneutral eingeschätzt wird. Eine Berücksichtigung der Sondernutzungsrechte im Rahmen der Ermittlung des anteiligen Bodenwertes erfolgt aus diesem Grund nicht.

8.2 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34 ImmoWertV geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken, sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 - 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Abs. 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4, Abs. 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggfs. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

Ertragswertberechnung (Allgemeines Ertragswertverfahren) unter Berücksichtigung einer fiktiv unterstellten, zeitnah durchgeführten Behebung des Unterhaltungsstaus

Das Wohnungseigentum war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken vermietet.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich und nachhaltig erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Wertermittlung und der fiktiv unterstellten Ausstattung der Wohnung in einem mittleren Standard).

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	Anzahl	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	WET Nr. 11	59,00		4,66	275,00	3.300,00
	Stellplatz Nr. 81		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe		59,00	1,00		305,00	3.660,00

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	Anzahl	***marktüblich erzielbare* Nettokaltmiete**		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	WET Nr. 11	59,00		8,00	472,00	5.664,00
	Stellplatz Nr. 81		1	35,00	35,00	420,00
Summe		59,00	1		507,00	6.084,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -2.424,00 € ab.**
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

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)		**6.084,00 €**
Bewirtschaftungskosten (23,93 % - nur Anteil des Vermieters) (sh. Einzelaufstellung unter Bewirtschaftungskosten)	–	**1.454,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**4.630,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,50 %** von **9.388,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	**234,70 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**4.395,30 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und n = **50** Jahren Restnutzungsdauer	×	**28,36**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**124.650,71 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**9.388,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**134.038,71 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**14.500,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 11	=	**119.538,71 €**
	rd.	**119.500,00 €**

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag/Rohertrag (ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, Unterabschnitt 3, § 31))

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück (Wohnungseigentum) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.
Diese wurde auf der Grundlage der zur Zeit tatsächlich erzielbaren Mieten *) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

*) Recherchen (Immobilienplattformen im Internet, Auskünfte über on-geo, u.a.) zur Angebots- und Nachfragesituation innerhalb der Mikrolage und des direkten Umfeldes des Bewertungsobjektes, einschl. Mietansätze (Angebote, Gesuche), etc.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 und Anlage 3 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Bewirtschaftungskosten p.a.:

Wohnungseigentum

Wohnung		
Instandhaltungskosten:	13,28 Euro / W-/NFL	783,52 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	405,19 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 % von 5.664,00 Euro	113,28 Euro
Summe Bewirtschaftungskosten (insgesamt):		1.301,99 Euro
Stellplatz		
Instandhaltungskosten:	pschl.	99,88 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	44,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 % von 420,00 Euro	8,40 Euro
Summe Bewirtschaftungskosten (insgesamt):		152,28 Euro

Summe Wohnung und Tiefgaragenstellplatz: 1.301,99 € + 152,28 € = 1.454,27 € = **rd. 1.454,00 €**

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 - 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft werden und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.
Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und Hinweise, sowie eigener Ableitung des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung mit

  2,50 % bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Punkt 8.1.8

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).
Zu deren Berücksichtigung wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertV (derzeit noch in der Entwurfsverfassung 12/2021) verwiesen. Hier erden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer, etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h., die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachten durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.
Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag, noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes, des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Verkehrs-/Marktwertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**anteilige 20,8 / 1.000** Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten **fiktiv unterstellte Beseitigung des Sanierungs- und Unterhaltungsstaus** (Berechnungsansätze nach Baukosten sirados Altbau 2022 und Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel) nach Einzelpositionen berechnet)	**Gesamt -7.500,00 €** **anteilig -156,00 €**
• Feuchtigkeitsbedingte Putzabplatzungen am Sockel des Einfahrtsbereiches zur Tiefgarage reparieren -2.500,00 € • Entwässerungsrinne im Einfahrtsbereich der Tiefgarage instand setzen, reparieren, etc. -5.000,00 €	
(-7.500 € gesamt - davon ME-Anteil 20,8/1.000 = -7.500,00 € : 1.000,00 x 20,8 = -156,00 €)	
Die oben genannten Angaben sind Schätzungen und wurden nach und mit sachverständigem Ermessen auf der Grundlage der vorgefundenen und angenommenen Zustände und den vorliegenden Kostengrundlagen geschätzt.	
Summe, anteilig, gerundet	**-160,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
fiktiv unterstellte Beseitigung des Unterhaltungsstaus (Berechnungsansätze nach Baukosten sirados Altbau/Neubau 2024 und Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel) nach Wohnfläche 59,00 m² und nach Einzelpositionen berechnet)		
Unterhaltungsbesonderheiten		**-12.000,00 €**
Innenbereich erneuern (Wände streichen - ca. 2.000,00 €, Laminat neu - ca. 4.000,00 €, Du/WC komplett sanieren - ca. 6.000,00 €)	-12.000,00 €	
Ertragsbesonderheiten		**-2.391,00 €**
Mietabweichungen *)	-2.391,30 €	
Die oben genannten Angaben sind Schätzungen und wurden nach und mit sachverständigem Ermessen auf der Grundlage der vorgefundenen und angenommenen Zustände und den vorliegenden Kostengrundlagen geschätzt.		
Summe		**-14.391,00 €**
Summe, gerundet		**-14.400,00 €**

***) Barwert Mietabweichungen**

Wohnung hinten - Berechnung des Barwerts einer Zeitrente :

- jährliche Rentenrate R = -2.424,00 EUR
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 12
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Laufzeit der Rente n = 1 Jahr
- Kapitalisierungszinssatz k = 3 %/ Jahr
- Dynamik(zins)satz s = 1,0 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor $a_n^{(t)}$ = 0,986508

Barwert der Zeitrente B_n = **-2.391,30 EUR**

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Summe gemeinschaftliches Eigentum	**-160,00 €**
Summe Sondereigentum	**-14.400,00 €**
Summe	**-14.560,00 €**
Summe, gerundet	**-14.500,00 €**

8.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 - 26 geregelt.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke) und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Abs. 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses - indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Das wären insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Einfamilienhäuser (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisen eines Marktbereichs können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis pro m² Wohnfläche), abgeleitet werden. Diese eigenen sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens.

Das indirekte und/oder direkte Vergleichswertverfahren kann in der Praxis oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall sind 6 geeignete Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge als Auszug aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt worden.

Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e)*, für Wohnungseigentum, ermittelt. Hier wurden 5 Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt.

*hier Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge vom 21.08.2024.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (mit Tiefgaragenstellplatz)						
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 1	2	3	4	5
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		**E1**	**E2**	**E3**	**E4**	**E5**
Vergleichswert [€]	-------	137.000,00	120.000,00	153.100,00	130.000,00	129.500,00
Wohnfläche [m²]	59,00	57,00	59,20	58,30	54,00	54,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	2.403,51	2.027,03	2.626,07	2.407,41	2.398,15
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 18.12.2023						
Kaufdatum/Stichtag	09.08.24	03/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	x 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		2.403,51	2.027,03	2.626,07	2.407,41	2.398,15
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Wohnfläche [m²]	59,00	57,00	59,20	58,30	54,00	54,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	x 1,00	× 1,00
Denkmalschutz	nein	nein	nein.	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	x 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	OG	EG	OG	EG	OG
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,00	× 0,95	x 1,00	× 0,95
Aufzug	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	x 1,00	× 1,00
Ausstattung	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Balkon/Terrasse	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Vermietung	vermietet	vermietet	Eigennutzung	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,00	x 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	x 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.283,33	2.128,38	2.494,77	2.407,41	2.278,24
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.283,33	2.128,38	2.494,77	2.407,41	2.278,24

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 5)

Quelle: schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden vom 21.08.2024

***E1 - Lage**: Kesselsdorf, Am Wüsteberg*

***E2 - Lage:** Kesselsdorf, Zur Erholung*

E3 - Lage: *Kesselsdorf, Talblick*

E4 - Lage: *Kesselsdorf, Am Wüsteberg*

E5 - Lage: *Kesselsdof, Talblick*

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen 5 Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Alle 5 angepasste Vergleichswerte/-preise liegen innerhalb der Ausschlussgrenzen (+/- 25 %) und werden als Kaufpreis herangezogen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		11.592,13 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= **rd.**	2.318,43 €/m² **2.320,00 €/m²**

Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Anmerkung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.320,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 2.320,00 €/m²	01
Wohnfläche	× 59,00 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 136.880,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 136.880,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 136.880,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- -14.500,00 €	
Vergleichswert	= 122.480,00 € **rd. 122.500,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 09.08.2024 mit rd.

122.500,00 €

ermittelt.

Anmerkung
01

Laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge betrug der Kaufpreis/Wohnfläche im Weiterverkauf bei Wohnungseigentum in Wilsdruff für alle Baujahre im Jahr 2023 im Durchschnitt 2.179 €/m² bei einer Spanne von 1.320 - 3.065 €/m².
Median lag er bei 2.283 €/m².

Bei Wohnungseigentum im Weiterverkauf mit Baujahren von 1990 - 1999 betrug für alle Baujahre die Kaufpreisspanne im gesamten Bereich 804 - 4.315 €/m² mit einem Durchschnittspreis von 2.038 €/m² und einem Medianwert von 2.026 €/m².

Die veröffentlichten Werte stützen den hier ermittelten Vergleichswert in Höhe von rd. 2.320,00 €/m².

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtig, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

8.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung"* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.
Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.
Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **119.000,00 €**, der stützende **Vergleichswert** mit rd. **122.500,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren, nicht ausreichenden Vergleichswerten zur Verfügung.
Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichende Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,900** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [119.000,00 € x 0,900 + 122.500,000 x 0,400] ÷ 1,30 = 120.423,85 € = rd.**120.000,00 €**.

9 Verkehrswert

„Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Wert angesehen wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert (Marktwert) um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises."

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen wie auch demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** (Marktwert) für den 20,8/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienwohnhausanlage bebauten Grundstück in 01723 Wilsdruff OT Kesselsdorf, Am Wüsteberg 13, 13a, 13b verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 und dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 81 und der der Wohnung vorgelagerten Terrasse

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kesselsdorf	*750*	1
Gemarkung		Flurstück
Kesselsdorf		407

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 mit rd.

120.000,00 €

in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

10 Zubehör gem. § 97 BGB, wesentliche Bestandteile gem. §§ 93,94 BGB oder Scheinbestandteile gem. § 95 BGB

§ 97 BGB

„(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

(2)
Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf."

§ 93 BGB

„Bestandteil einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentlicher Bestandteil), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein."

§ 94 BGB

„(1) zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Insbesondere Gebäude, sowie Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen."

§ 95 BGB

„(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes."

Zubehör gem. § 97 BGB, wesentlicher Bestandteil einer Sache gem. § 93, 94 BGB

Pos.	Zubehör im Sondereigentum	frei geschätzter Zeitwert
01	Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken in L-Form aufgebaut, inkl. E-Herd mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube mit Abluft, Edelstahlspüle und Einbaukühlschrank	500,00 €
Pos. 01 - 01		**500,00 €**

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Dresden, den 27.08.2024

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

11 Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden" erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

GEG 2024 (WST ab 01.01.2024):

Alle Neufestlegungen (Pflichten für die Erneuerung und Modernisierung von Wohngebäuden), welche aus dem zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) resultieren, bleiben bei der Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) unberücksichtigt.
Bei einem evtl. Verkauf der Immobilien ist eine „Energieberatung für Wohngebäude" zwingend vorgeschrieben.

Barrierefreiheit:

Barrierefreiheit wird als Ausstattungs- und Qualitätsmerkmal in § 2 Abs. 3 Nr. 10 in der neuen ImmoWertV 2021 gefordert. Eine fehlende ausreichende Barrierefreiheit muss nicht zwingend wertmindernd sein, wenn die Nachfrage danach nicht oder kaum besteht. Der zuständige Gutachterausschuss hat bei Auswertung der Marktdaten in der Kaufpreissammlung keinen Bezug zu einer Barrierefreiheit bei Ein-/Zwei-/Mehrfamilienwohnhäusern hergestellt oder ausgewiesen. Somit wurden in dieser Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) mit Bezug auf alle im Gutachten verwendeten Marktdaten, alle Werte als "nicht barrierefrei" berechnet und ausgewiesen.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:
Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04. Januar 2023

ImmoWertV:
Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Eermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, letzte Änderung vom 04. Januar 2023

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 07. November 2022

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

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

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:
DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 – Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, Peter J. Fröhlich, Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 17. Auflage 2018

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021, zuletzt geändert am 19.12.2022 m.W.v. 28.12.2022

Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):
Gültig seit 01.11.2020, letzte Änderung in Kraft getreten am 01.01.2023

Bischoff – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland", Olzog Verlag München, 2009

Kröll/Hausmann/Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

Dröge – „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum", Luchterhand Verlag, 2004

Simon, Reinhold, Simon –„Wertermittlung von Grundstücken", Luchterhand Verlag, 2006

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.) Baukosten 2022

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020

13 Verwendete objektbezogene Unterlagen

[U1] beglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 14. Dezember 2023

[U2] Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge vom 28. Mai 2024

[U3] Planrechtliche Auskünfte der Stadt Wilsdruff vom 28. Mai 2024

[U4] Auszugsweise eingeholte Kopien beim Grundbuchamt Dresden aus der Grundakte zur Teilungserklärung

[U5] Auszug aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum vom Gutachterausschuss des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge vom 21. August 2024

[U6] Kopien der Gebäudeversicherung, des Energieausweises, Infos zur Instandhaltungsrücklage, Kopien aus der Teilungserklärung, Kopie des Inbesitznahmeberichtes mit Mietvertrag - von der Hausverwaltung und dem Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt

[U7] Auskünfte über Baulasten des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge vom 28. Mai 2024

[U8] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge vom 03. Juni 2024

(Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Mietpreisrecherchen, Vergleichsmieten: über on-geo und verschiedene Internet-Immobilienportale

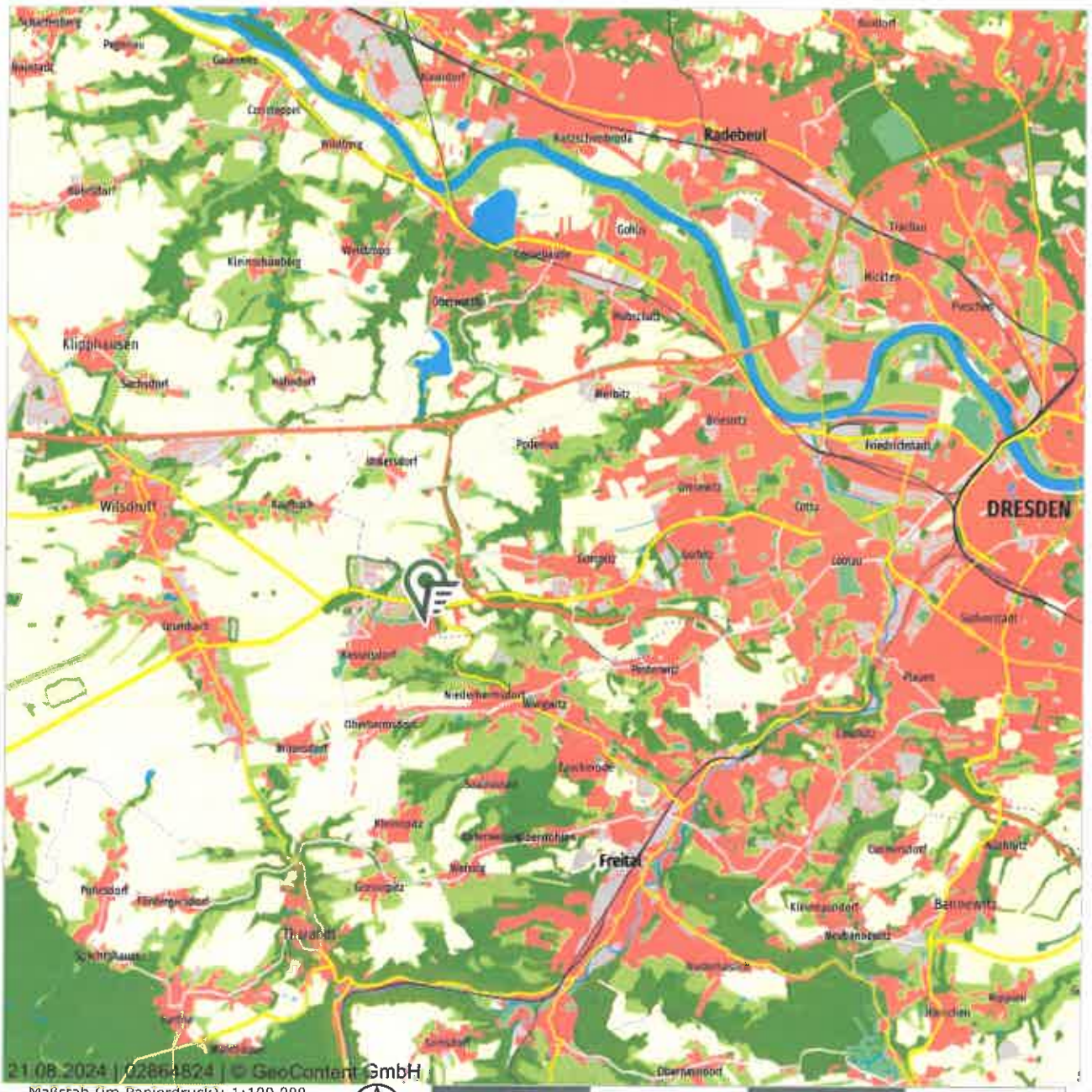
(Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung

(Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de

14 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 14.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 42
Anlage 14.2:	Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)	Seite 43
Anlage 14.3:	Fotodokumentation	Seite 44 – 55
Anlage 14.4:	Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 11, der Lage des Kellerraumes Nr. 11 und des Sondernutzungsrechtes an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 81	Seite 56 – 57

Anlage 14.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m

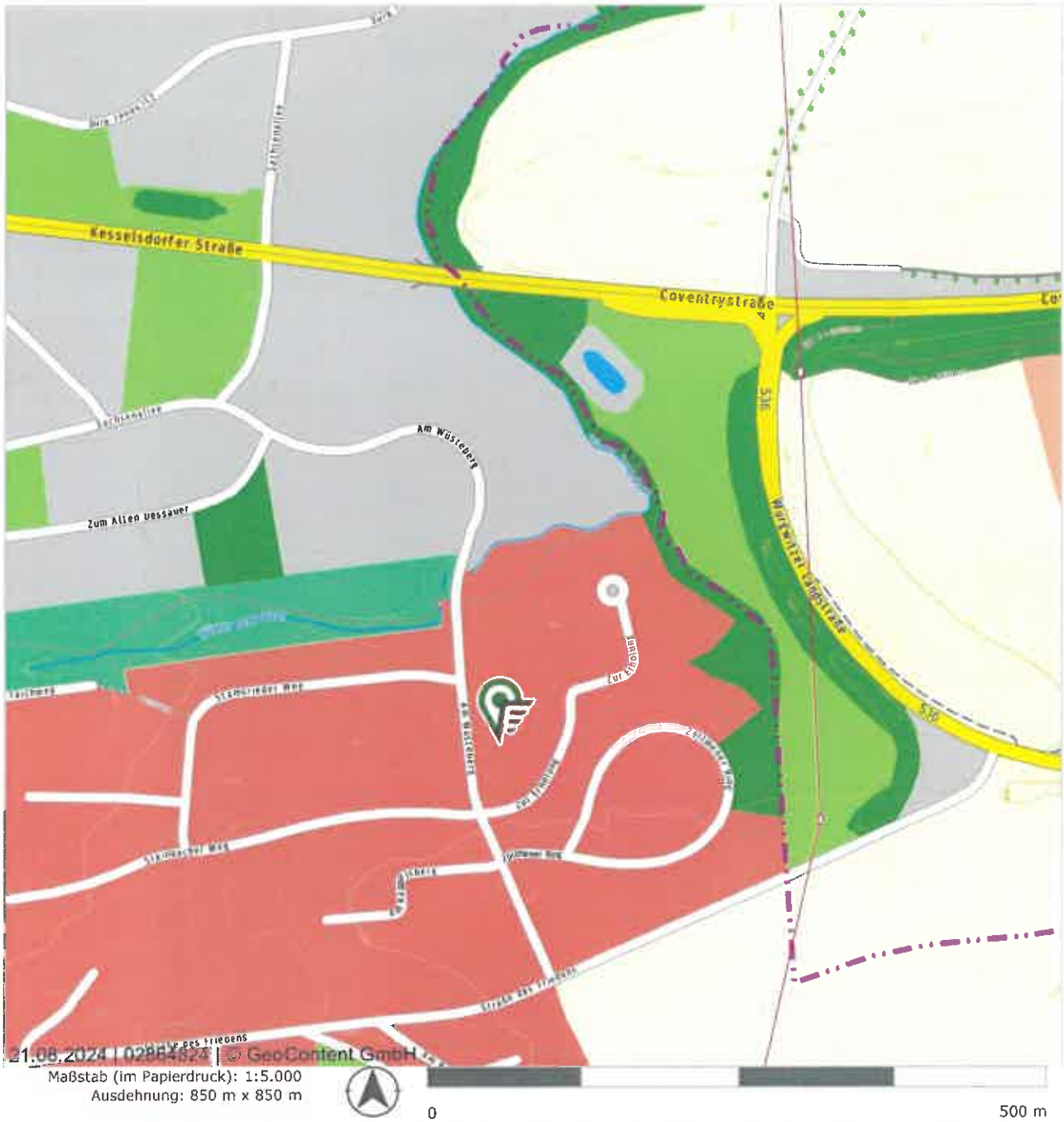
0 10.000 m

Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2024

Anlage 14.2 Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Straßenplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).
Der Straßenplan wird herausgegeben von GeoCentent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:2.500 - 1:10.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle
Straßenplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

Anlage 14.3 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages.

Bild Nr.	*Bilder*	*Bemerkungen*
(1)		***Gemeinschaftseigentum*** Gebäudeansicht von der Straße Am Wüsteberg aus
(2)		Ansicht rechter Giebel (Gebäudeteil Am Wüsteberg 13b)

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(3)		Rückseite der Wohnanlage mit Blick in Richtung Norden über Teilfläche der Außenanlagen
(4)		Ansicht der Tiefgaragenzufahrt mit Lagekennzeichnung des Wohnungseigentums

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(5)		Ansicht Balkon des Wohnungseigentums Nr. 11 über Tiefgaragenzufahrt
(6)		Schadhafte Entwässerungsrinne mit Absperrung im Bereich der Tiefgaragenzufahrt

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(7)		schadhafter Sockelbereich neben Tiefgaragentor
(8)		Hauseingang Nr. 13a

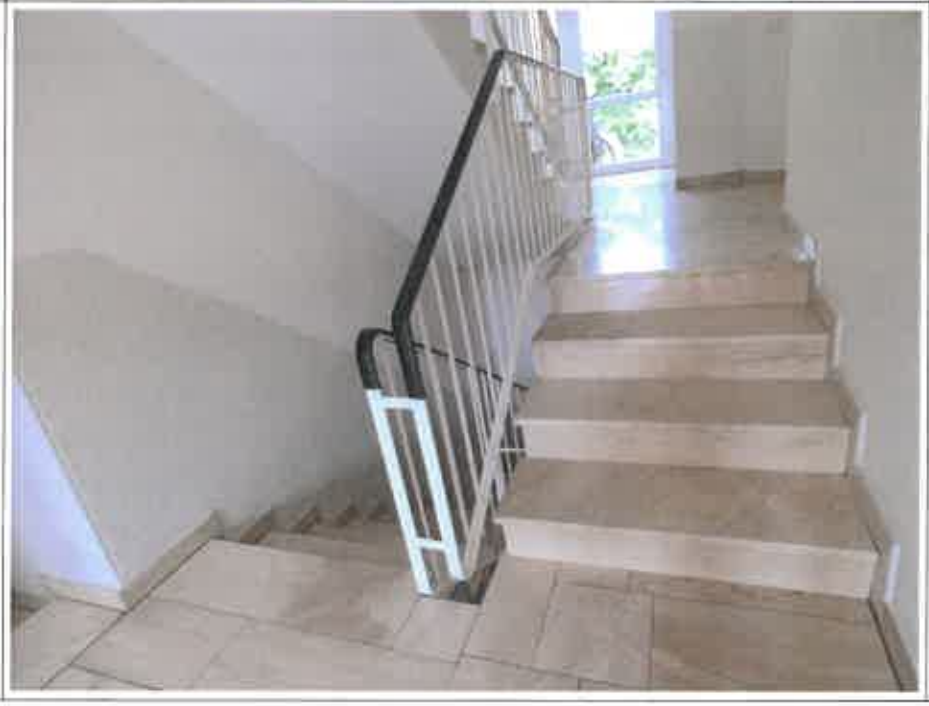
Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(9)		***Innenansichten Gemeinschaftseigentum*** Geschosstreppenhaus
(10)		Geschosstreppe

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(11)		Kellerabstellräume im KG
(12)		Tiefgarage

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(13)		Sondernutzungs-recht an dem Tiefga-ragenstellplatz im Doppelparker Nr. 81, dieser befindet sich auf der unteren Doppelparkerebene
(14)		Flur im EG zum Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 – hinten rechts

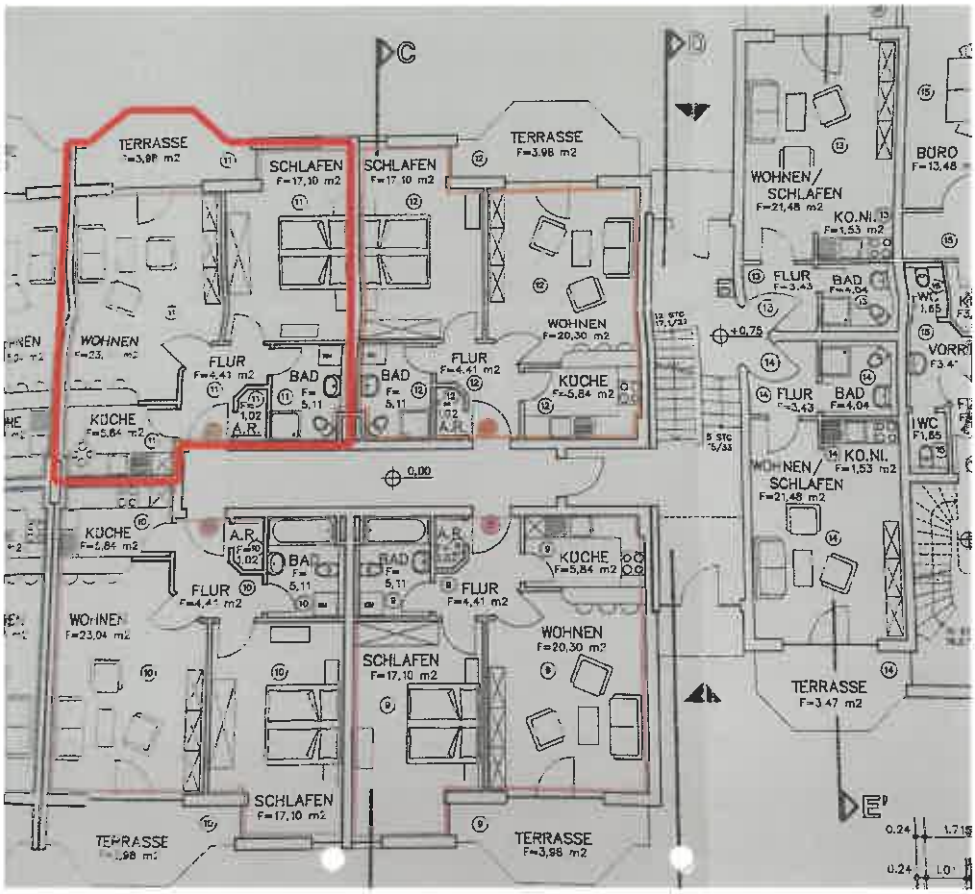
Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(15)		***Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11*** Kochecke in der Wohnung mit Einbauküche als Zubehör gem. § 97 BGB
(16)		Zubehör an einer Einbauküche gem. § 97 BGB

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(17)		Du/WC mit überalterter Duschtasse und Duschabtrennung
(18)		Laminatbelag mit Fehlstellen

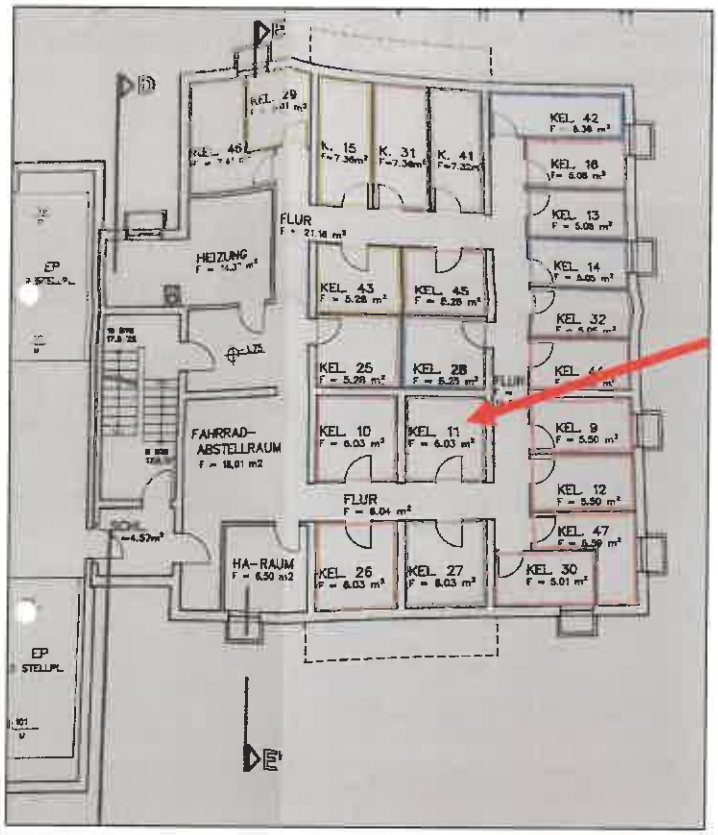
Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(19)		Laminatbelag mit Fehlstellen in der Wohnung
(20)		Balkon (statt Terrasse) mit Außenwasserhahn

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(21)		Balkonanlage mit Zugang vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus

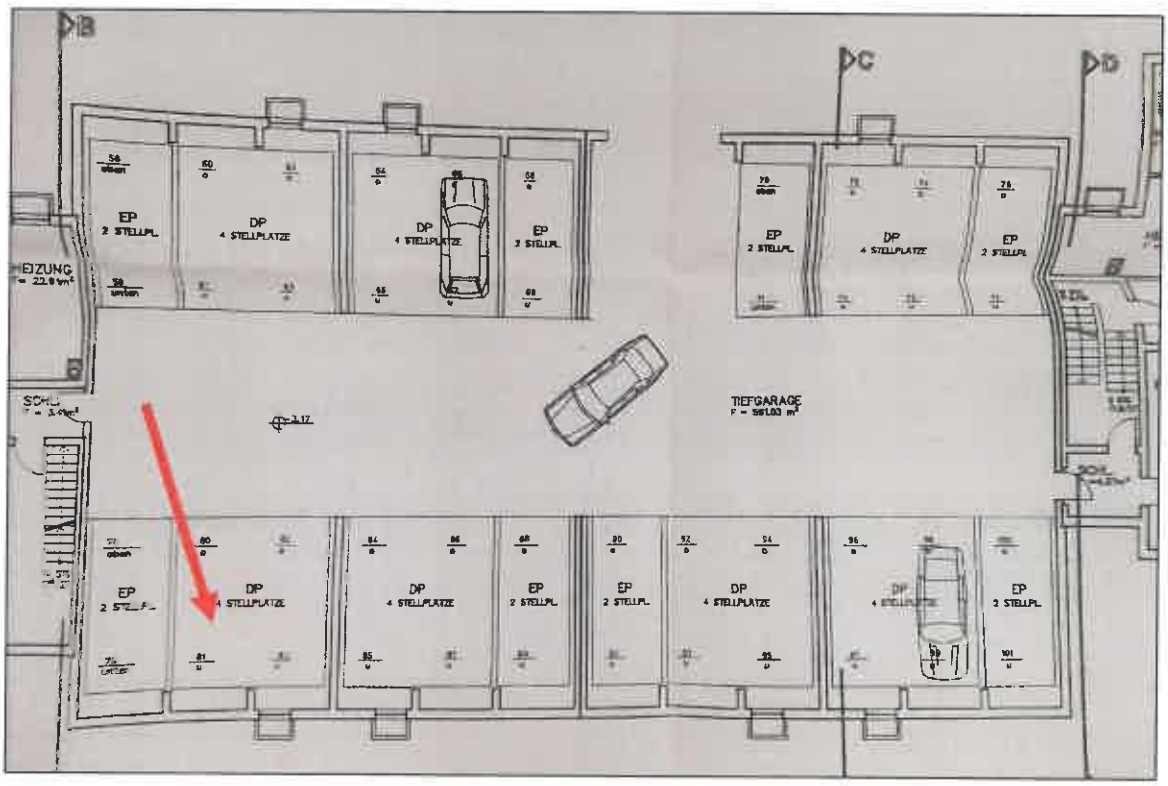
Anlage 14.4 Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 11, des Kellerraumes Nr. 11 und des Sondernutzungsrechtes an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 81



Lage des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 11 im EG und schematischer Wohnungsgrundriss



Lage des Kellerraumes Nr. 11



Tiefgaragenstellplatz Nr. 81

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.