

Amtsgericht Dresden
Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über das mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebaute Grundstück

in 01589 Riesa, Dr.-Külz-Straße 8



Der Marktwert des Wohngrundstücks, beschrieben im Grundbuch
des Amtsgerichtes Riesa von Riesa, Blatt 5573 unter BVNr. 1
wurde zum **Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 14.06.2024**
auf der **Basis einer Außen- und Innenbesichtigung**

ermittelt mit rd. **122.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, 520 K 28/24
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 23. August 2024

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 35 25/73 03 87
Funk +49 (0) 173/883 17 76

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/75 42 15
Fax +49 (0) 35 21/75 42 16

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Riesa, Blatt 5573, BVNr. 1 Gemarkung Riesa, Flurstück 433 (510 m²) (Gebäude- und Freifläche)
Postanschrift:	Dr.-Külz-Straße 8 01589 Riesa
Objektart:	kleines Mehrfamilienhausgrundstück
Wohnlage:	zentrale innerstädtische Wohnlage
Kurzbeschreibung zum Gebäude und den Außenanlagen:	kleines, teilsaniertes Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit 5 Wohneinheiten, Wäscheboden und bitumengedecktes Flachdach; Baujahr geschätzt um 1920; Gebäude voll unterkellert; Errichtung in zweiseitiger Grenzbebauung; Teilsanierung des Gebäudes um 2000 mit der Nachfolgenutzung als kleine, einfach ausgestattete Pension; Gaszentralheizung (Kesseltyp Fröling, Einbau um 2000, Generalüberholung 2020); insgesamt einfache Wohnraumausstattung; Erneuerung von Hauseingangstür und Bitumendachhaut im Jahr 2020; bestehender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf mit ggf. notwendiger Änderung der Grundrissgestaltung (ermittelter Kostenabzug 44.000 €); Energieeffizienzklasse B/C, mittelfristig notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen, vor allem betreffs der Heizungsanlage durchschnittlich gestaltete Außenanlagen in teil vernachlässigtem Zustand; elektr. Zufahrtstor; Pforte mit Video-Klingelanlage und 1 Briefkasten; 4 PKW-Stellplätze für höhergelegte Fahrzeuge; mit für den Außenwohnbereich ungeeigneten Fliesen befestigte Terrassenfläche im Eingangsbereich zum Treppenhaus
Wohneinheiten:	Erdgeschoss: 4-Zimmer, Küche und Dusche/WC (68,63 m²) 1.OG links: 2-Zimmer, Kitchenette, Dusche/WC (36,49 m², Durchgangszimmer) 1.OG rechts: 2-Zimmer, Kitchenette, Dusche/WC (36,32 m², Durchgangszimmer) 2.OG links: 2-Zimmer, Kitchenette, Dusche/WC (36,49 m², Durchgangszimmer) 2.OG rechts: 2-Zimmer, Kitchenette, Dusche/WC (36,32 m², Durchgangszimmer) Gesamtwohnfläche: 214,25 m²

Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	leerstehend, nicht umfassend beräumt
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Grundbuch von Riesa, Blatt 5573, Auszug vom 14.03.2024)	<u>Abt. II/2:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 14.03.2024
Sonstige Informationen:	keine Baulasteneintragung keine Altlasteintragung kein Kulturdenkmal
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	1 kleine Einbauküche mit Ceranfeld und Backofen (frei geschätzter Zeitwert: 100,00 €) 4 Kitchenetten (frei geschätzter Zeitwert: 0,00 €)

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	14.06.2024
Basis der Wertermittlung:	Außen- und Innenbesichtigung
Marktwert: (i.S.d. § 194 BauGB)	rd. 122.000,00 €
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)
Ergebnisbezogene Kennzahlen der Immobilie:	Nettoanfangsrendite: 6,2 % Rohertragsfaktor: 10,5 relativer Marktwert: 776 €/m² Wfl.
Standortqualität:	mittel
Objektqualität:	einfach
Drittverwendung / Vermietbarkeit:	gegeben (im unteren Preissegment nach Durchführung von Instandsetzungen)
Objektrisiko:	erhöht
Verkäuflichkeit:	unterdurchschnittlich

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag / Ortsbesichtigung	5
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten bzw. den vorliegenden Unterlagen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Makrolage	7
2.1.2	Mikrolage	8
2.2	Gestalt / Form / Topographie	8
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten	8
2.4	Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bodenordnung	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.5.4	Bauplanungsrecht	10
2.5.5	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	12
3.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad /-zeitraum	12
3.2	Raumaufteilung / Wohnfläche	12
3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster, Türen etc.)	12
3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.5	Wohnraumausstattung	13
3.6	Belichtung, Grundrissgestaltung, Raumhöhen	14
3.7	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	14
3.8	Baulicher Zustand des Gebäudes	14
3.9	Wesentliche Außenanlagen	15
3.10	Energieeffizienz des Wohngebäudes und die Auswirkung auf den Grundstücksmarkt	15
4	Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren	18
5	Marktwertermittlung	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	19
5.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	19
5.1.4	Anmerkungen zur Modellkonformität	20
5.2	Bodenwertermittlung	21
5.3	Ertragswertermittlung	22
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.3.3	Ertragswertberechnung	24
5.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5.4	Sachwertermittlung	30
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.4.3	Sachwertberechnung	33
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	33
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
5.5.5	Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen	37
5.6	Marktwert	38
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mehrfamilienhausgrundstück
Objektadresse:	Dr.-Külz-Straße 8 01589 Riesa
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Riesa, Blatt 5573, BVNr. 1 Gemarkung Riesa, Flurstück 433 (510 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 30.04.2024)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.3 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag / Ortsbesichtigung

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag:	14.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	14.06.2024
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 23.05.2024 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (14.06.2024, 9 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Der Ortstermin wurde fristgemäß seitens der Sachverständigen durchgeführt. Die Gläubigerin nahm in Vertretung am Ortstermin teil und hatte die Schlüsselgewalt zum Objekt. Eine Begehung des Grundstücks als auch eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes wurden somit ermöglicht.
Hinweis zu Fotoaufnahmen zum Ortstermin:	Da eine Zustimmung der Eigentümer zur Veröffentlichung von Innenfotoaufnahmen nicht vorliegt, sind diesem Gutachten nur Außenfotoaufnahmen beigelegt.

1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten bzw. den vorliegenden Unterlagen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft: • lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1) • Auszug aus der Katasterkarte vom 22.05.2024 (vgl. Anlage 2) • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Riesa vom 17.05.2024 (vgl. Anlage 3) • Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom
--	---

23.07.2024 (vgl. Anlage 4)

- Grundrisszeichnungen zum EG sowie 1.OG/2.OG zur Verfügung gestellt durch die Antragstellerin (vgl. Anlage 7)
- Informationen zum der Antragstellerin vorliegenden Energieausweis (Bedarfsausweis ohne Anspruch auf Genauigkeit)
- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<http://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de>)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)
- Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen (<https://www.umwelt.sachsen.de/>)
- Bevölkerungsmonitoring Sachsen (<https://bevoelkerungsmonitor.sachsen.de>)
- MB-Research – internationale Marktdaten (<https://mb-research.de/>)

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022
- Marktinformation des Landkreises Meißen 2024
- Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen 2023
- Mietspiegel der Stadt Riesa 2021
- Sprengnetter ImmoWertReport vom 15.08.2024
- vdp- Immobilienpreisindex 4. Quartal 2023, 1. Quartal 2024
- 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Stadt Riesa

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil des Gutachtens soll einem Bietinteressenten weitestgehend alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

Bauzeichnungen konnten seitens der örtlichen Bauarchive nicht bereitgestellt werden. Die Antragstellerin konnte selbst angefertigte Grundrisszeichnungen zur Verfügung stellen, deren Verwendung zum Zwecke dieser Gutachtenerstellung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ausdrücklich zugestimmt wurde. Seitens der Sachverständigen erfolgte ein örtliches Aufmaß der Wohnungen zur Plausibilisierung.

Ein Energieausweis wurde seitens der Antragstellerin in Auftrag gegeben. Dieser bildet jedoch lt. mündlicher Information zum Ortstermin den tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag nicht ab. Er findet aus diesem Grund im Rahmen dieses Marktwertgutachtens keine Verwendung.

Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigelegt. Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen. Für den Bewertungsfall bestehen keine diesbezüglichen Besonderheiten.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben im Rahmen einer Marktwertermittlung regelmäßig unberücksichtigt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o.a.) ausgeglichen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Meißen

Gemeinde/Ort: **Riesa**

Die große Kreisstadt Riesa mit ihren ca. 29.000 Einwohnern liegt im Städtedreieck Dresden-Leipzig-Chemnitz. Die Region um Riesa, einst Stahlstandort bzw. Agrargebiet, erlebte in den 90iger Jahren eine stetige dynamische Wirtschaftsentwicklung. Heute sind zahlreiche innovative Wirtschaftsunternehmen in der Stadt ansässig. Stahlerzeugung und Metallverarbeitung sind ebenso ein Riesaer Markenzeichen wie die Reifenindustrie, die Elektronikbranche und die Teigwarenherstellung. Der Riesaer Hafen gilt als größter Binnenhafen Sachsens mit leistungsstarken Umschlaganlagen für Stück- und Schüttgut.

Riesa verfügt über eine gute Infrastruktur mit nahegelegenen bzw. durch die Stadt führenden Bundesstraßen. Die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz auf die A 14 (Dresden/Chemnitz – Leipzig) bzw. A 13 (Dresden – Berlin) ist jedoch erst in jeweils ca. 20 - 30 km Entfernung gewährleistet. Riesa liegt an den Bahnstrecken Dresden – Hannover – Köln und Chemnitz – Berlin. Der ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut.

Die Stadt bietet seinen Bewohnern zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt, eine Vielzahl an Freizeit- und Sporteinrichtungen, eine gute soziale Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, Gymnasium, mehrere berufsbildende Schulen, eine Berufsakademie als auch Förderschulen.

Überörtliche Entfernungen:
(vom Bewertungsobjekt,
vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Mittelzentren:

Oschatz (ca. 17 km entfernt)

Großenhain (ca. 24 km entfernt)

Meißen (ca. 24 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden (ca. 45 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen:

(innerorts sowie im Umkreis von 5 km)

B 169, B 182, B6, B98

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:

Döbeln-Nord auf A 14 (Nossen - Leipzig - Magdeburg)
(ca. 25 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:

Riesa (Regional- und Fernverkehr, ca. 3 km entfernt)

Flughafen:

Dresden-Klotzsche (ca. 45 km entfernt)

Einwohnerentwicklung:	per 31.12.2021: insgesamt 28.850 Einwohner
	Prognose lt. Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen: Variante 1:
	2021-2025: - 3,0 % 2021-2030: - 8,6 % 2021-2035: - 13,2 % 2021-2040: - 17,0 %
	(Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Stadt Riesa)
Kaufkraftentwicklung:	Landkreis Meißen
	Kaufkraftindex 2023 (D = 100) → 91,9
	Kaufkraftindex 2024 (D = 100) → 92,7
	Wachstumsrate 2023 → 2024 in Euro/Kopf: +3,6 %
	(Quelle: MB-Research: Kaufkraft 2023 in Deutschland)

2.1.2 Mikrolage

(vgl. Anlage 1)

Das Mehrfamilienwohnhaus Dr.-Külz-Straße 25 befindet sich in zentrumsnaher Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zu Rathausplatz, Stadtpark sowie der Haupteinkaufsstraße des Stadtgebietes einerseits und zum Elblandklinikum Riesa andererseits.

Die Dr.-Külz-Straße zählt zu den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen und weist einen erhöhten Anteil an Durchgangsverkehr auf. Die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr ist erhöht.

Das Grundstück ist unmittelbar über die Dr.-Külz-Straße erschlossen und befahrbar. Ein Gehweg schließt unmittelbar an die Grundstücksgrenze an. Auf dem Grundstück stehen ca. 4 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Im unmittelbar angrenzenden Straßenabschnitt der Dr.-Külz-Straße befinden sich keine Stellplätze. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch eine geschlossene, mehrgeschossige Wohnbebauung. Das Wohnumfeld ist gepflegt. Entlang der nordöstlichen Grundstückslängsseite verläuft ein Wirtschaftsweg zur hinteren Erschließung der umliegenden Anliegergrundstücke.

Bushaltestelle, Busbahnhof sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Einrichtungen und Arztpraxen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **mittlere Wohnlage**

2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:
(vgl. dazu auch Anlage 2)

Straßenfront: ca. 15 m
mittlere Tiefe: ca. 34 m
Grundstücksgröße: 510 m²
fast rechteckige Grundstücksform

Topographie:

Geländeoberfläche von der Dr.-Külz-Straße aus ansteigend; Befahrbarkeit des Grundstücks aufgrund der ansteigenden Geländeoberfläche aktuell nur mit höhergelegten Fahrzeugen möglich

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten

Straßenart/ Straßenausbau:

Dr.-Külz-Straße:

innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit teils Durchgangsverkehr; Straße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; beidseitig befestigte Gehwege; Straßenbeleuchtung vorhanden; keine Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung/

Versorgung:

- Stromhausanschluss
- Trinkwasserhausanschluss
- Erdgashausanschluss
- Telefonhausanschluss

Entsorgung:

- zentraler Anschluss an das öffentliche Abwassernetz

Grenzverhältnisse:

- Grenzbebauung des Wohngebäudes an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze
- keine Überbauten
- keine Grenzbebauung durch Nachbargebäude
- Grundstück umfassend eingefriedet

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

- normal tragfähiger Baugrund
- augenscheinlich normaler Grundwasserspiegel

Hinweis:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster registriert (vgl. Anlage 4).

2.4 Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Riesa, Blatt 5573 folgende Eintragung:

Abt. II/1:
gelöscht

Abt. II/2:
Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 14.03.2024

Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigelegt. Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteeinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen.

Im Bewertungsfall gibt es keine diesbezüglich zu berücksichtigenden Besonderheiten.

Grundbuchlich nicht gesicherte
Rechte und Lasten:

Sonstige Besonderheiten wurden im Rahmen der Recherche zum Grundstück nicht bekannt.

Grundstücksnutzung:	Das Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 5 kleinen Wohnungen steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Die Wohnräume waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vollumfänglich bebaut. Ursprünglich wurde das Gebäude bis 2019 als kleine Pension genutzt. Im Anschluss erfolgte ausschließlich eine Wohnnutzung im Erdgeschoss.
Bestehende Miet-/Pachtverträge:	Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet-/Pachtverhältnisse.
Nachbarschaftsrechtliche Besonderheiten:	Es waren im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine diesbezüglichen Besonderheiten erkennbar.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Betreffs des Bewertungsgrundstücks besteht lt. Auskunft der Stadt Riesa vom 17.05.2024 keine Baulasteneintragung im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 3).
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, befindet sich jedoch in unmittelbarer Sichtweite eines bzw. mehrerer Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 SächsDSchG (Umgebungsschutz).

2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.
-------------------------	--

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht:	Die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen (Baugenehmigung etw.) wurden nicht vorgelegt noch bei der Kommune eingesehen. Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass die Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurden.
-------------------	---

2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Riesa als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Es existiert kein Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB.. Das Grundstück ist im unbeplanten Innenbereich gelegen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB.
Sonstige Satzungen:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich sonstiger Satzungen.
Zulässige Grundstücksausnutzung und tatsächliche Grundstücksnutzung:	Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich betreffs des zu bewertenden Grundstücks demnach durch die Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot). Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 17 BauNVO (1990): 0,40+50%, max. 0,80 Tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ II): 0,78 Überbaute Grundstücksfläche¹: ca. 400 m² Baulandfläche: 510 m² (400 m² / 510 m² = 0,78)

¹ Die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche kann betreffs der befestigten Nebenanlagen nur überschlägig anhand des digitalen Luftbildes ermittelt werden.

Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) i.S.d. § 17 BauNVO: 1,2

Tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ): 0,67

Geschossfläche²: 341,04 m²

Baulandfläche: 510 m²

(341,04 m² / 510 m² = 0,67)

Baumassenzahl (BMZ): hier ohne Bedeutung

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

i.S.d. § 16, Abs. 4 ImmoWertV: 0,67

Geschossfläche³: 341,04 m²

Baulandfläche: 510 m²

(341,04 m² / 510 m² = 0,67)

2.5.5 Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken

Immissionsschutz:	Betreffs des Grundstücks bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange.
Umweltschutz:	Das Grundstück ist im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserkörper (entspr. WRRL) Jahna – 3 gelegen. Betreffs des Grundstücks bestehen keine sonstigen umweltschutzrechtlichen Belange.
Naturschutz:	Betreffs des Grundstücks bestehen keine naturschutzrechtlichen Belange.
Naturrisiken:	Für das Grundstück besteht lt. Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen keine Hochwassergefahr. (https://www.umwelt.sachsen.de/) Das Grundstück befindet sich weder in einem Hohlraumgebiet noch in einem seismologischen Gefahrengebiet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Das Grundstück ist umfassend als baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV) einzustufen.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, jedoch kommunalabgabepflichtig.

² Anzurechnende Geschossflächen (vgl. dazu Anlage 5):

Wohnhaus Erdgeschoss: 113,68 m²

Wohnhaus 1.Obergeschoss: 113,68 m²

Wohnhaus 2.Obergeschoss: 113,68 m²

Summe: 341,04 m²

³ analog GFZ-Berechnung

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war zum Ortstermin möglich. Da eine Zustimmung der Eigentümer zur Veröffentlichung von Innenfotoaufnahmen nicht vorliegt, sind diesem Gutachten nur Außenfotoaufnahmen beigelegt. Die Gebäudeinnenausstattung wird nachfolgend detailreich beschrieben.

3.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad /-zeitraum

Gebäudeart:	dreigeschossiges, freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit Flachdach; Wäschetrockenboden im Dachgeschoss mit einer Raumhöhe < 2,00 m (nicht ausbaufähig); zentraler Treppeneingang an der südlichen Gebäudelängsseite, Gebäude voll unterkellert
Baujahr:	um 1920 (geschätzt)
Modernisierungsgrad zum WST:	teilsaniert
Modernisierungszeitraum:	überwiegend um 2000 2020 – Haustür 2020 – Dacheindeckung (lt. Auskunft zum Ortstermin)

3.2 Raumaufteilung / Wohnfläche

Dem Gutachten liegen Grundrisszeichnungen der Antragsstellerin zum Erdgeschoss sowie 1./2. Obergeschoss bei (vgl. Anlage 7). Zum Wertermittlungsstichtag wurde zusätzlich ein örtliches Aufmaß angefertigt (vgl. Anlage 6).

Die räumliche Aufteilung des Mehrfamilienhauses gliedert sich wie folgt:

Keller:

Hausanschlussraum, Heizungsraum, 3 Abstellräume

Erdgeschoss:

Hauseingang mit Flur und Treppenhaus

4-Raumwohnung bestehend aus Küche, Dusche/WC (68,63 m² Wfl.)

(1 Wohnraum mit Zugang zu kleiner Gartenfläche)

1. Obergeschoss:

Treppenhaus mit Zugang zu den Wohnungen (Zweispänner, jede Wohnung mit 2 Eingängen)

rechts: 2-Raumwohnung mit Kitchenette, Dusche/WC (36,32 m² Wfl.)

links: 2-Raumwohnung mit Kitchenette, Dusche/WC (36,49 m² Wfl.)

2. Obergeschoss:

Treppenhaus mit Zugang zu den Wohnungen (Zweispänner, jede Wohnung mit 2 Eingängen)

rechts: 2-Raumwohnung mit Kitchenette, Dusche/WC (36,32 m² Wfl.)

links: 2-Raumwohnung mit Kitchenette, Dusche/WC (36,49 m² Wfl.)

Dachgeschoss:

Wäschetrockenboden / Bodenkammern

Die Gesamtwohnfläche beträgt **214,25 m²**

3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster, Türen etc.)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk; Putzfassade mit Farbgebung; keine Außenwandwärmeeisolation; in den Wohnungen der Obergeschosse teils Vorsatzschale aus Trockenbau
Innenwände:	vorrangig massive Innenwände

Geschossdecken:	KG/EG: Ziegelkappengewölbe EG/1./2.OG: Holzbalkendecke aus dem Baujahr (oberste Geschossdecke mit unzureichender baujahrestypischer Wärmedämmung)
Treppen:	KG/EG: im Austritt viertelgewendelte Betontreppe mit Fliesen EG/1.OG: im Austritt viertelgewendelte Betontreppe mit Fliesen 1.OG/2.OG: im Austritt viertelgewendelte Holztreppe mit Laminatverkleidung 2.OG/DG: Podesttreppe aus Holz
Fenster:	vorrangig isolierverglaste Kunststofffenster als Dreh-/Kippflügel (Einbau in Etappen seit Ende der 90iger Jahre); Außenjalousien aus Kunststoff nur im EG; in den oberen Etagen teils noch iso- lierverglaste DDR-Holzfenster
Hauseingangsbereich:	1 Eingangsstufe gefliest; isolierverglaste Kunststofftür mit Drei- fachverriegelung; Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinder- schloss (Stand 2020); Klingelanlage; Außenbeleuchtung
Dach:	Holzunterkonstruktion aus dem Baujahr mit Holzlattung und Bi- tumeneindeckung (Stand 2020 lt. Auskunft zum Ortstermin); Flachdach ohne Dämmung; Dachentwässerung vorhanden und in den Regenwasserkanal eingebunden

3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Leitun- gen unter Putz verlegt (Stand um 2000 oder älter)
Abwasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das öffentliche Abwassernetz; Leitungen unter Putz verlegt (Stand um 2000 oder älter)
Elektroinstallation:	teilmodernisierte, eher einfache Ausstattung mit wenigen Steck- dosen; Hauptsicherungskasten erneuert, FI-Schutzschalter vor- handen; Wohnung im EG mit separatem Sicherungskasten; Lei- tungen in den Wohnungen unter Putz verlegt, in Keller und Dach- boden auf Putz; Video-Klingelanlage mit Gegensprechfunktion; Außenbeleuchtung; Fernsehanschluss je Wohnung
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung (Kesseltyp Fröling, Einbau um 2000, Gene- ralüberholung lt. Auskunft zum Ortstermin 2020); Standort der Heizung im Keller; Heizflächen: Standard-Plattenradiatoren mit Thermostatregelung, Leitungsnetz auf Putz verlegt; zentrale Warmwasserbereitung; keine sonstige Heizungsunterstützung
Sonstige technische Installationen:	keine

3.5 Wohnraumausstattung

Fußbodenbeläge:	Keller: Ziegelpflaster; Flur und Treppenhaus als auch Sanitärbe- reiche im einfachen Standard gefliest; Wohn- und Schlafräume mit Laminatfußboden
Wandbekleidungen:	Flur und Treppenhaus mit Putz und Anstrich; Wohn- und Schlaf- räume mit Raufasertapeten; Küchen und Sanitärbereiche mit Fliesensockel im einfachen Standard

Deckenbekleidungen:	in den Wohnungen Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. auch Styropordeckenplatten; Treppenhaus und Kellerräume mit Putz und Anstrich
Sanitärausstattung:	Dusche/WC (in allen Wohnungen im allgemeinen ausstattungs-gleich): Handwaschbecken, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Eckdusche mit Duschwanne, Fensterlüftung
Innentüren:	einfache Röhrenspantüren mit einfachen Schlössern und Beschlägen; Wohnungseingangstüren als Massivholztüren aus dem Baujahr

3.6 Belichtung, Grundrissgestaltung, Raumhöhen

Belichtung:	gut - ausreichend
Grundrissgestaltung:	5 kleine in sich abgeschlossene Wohneinheiten; Raumaufteilung umfassend kleinteilig; Zuschnitt der Wohnungen im Obergeschoss entspr. der letzten Nutzung als Pension; alle 4 Wohnungen in den Obergeschossen zuschnittsgleich mit Durchgangszimmern und Kitchenetten ohne Fenster (jede Wohnung mit 2 Eingangstüren zum Treppenhaus); Wohnräume teils nicht winklig; jede Wohnung mit Dusche/WC und Fensterlüftung ausgestattet; Wohnung im EG zusätzlich mit unmittelbarem Zugang zu einer kleinen Gartenfläche neben dem Hauseingang
Raumhöhen: (geschätzt, kein Aufmaß)	EG/1.OG/2.OG: ca. 2,60 m DG: ca. 1,90 m

3.7 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine

3.8 Baulicher Zustand des Gebäudes

Das um 1920 errichtete Gebäude befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem teilsanierten Zustand. Ursprünglich vermutlich zu gewerblichen Zwecken errichtet, zuletzt in den 90iger Jahren bzw. um 2000 um- und ausgebaut als Pension, im Zeitraum um 2020 erneut in Teilen revitalisiert, stand das Gebäude zum Wertermittlungstichtag leer. Die Wohnräume sind nicht vollumfänglich geräumt.

Die Wohnraumausstattung des Gebäudes entspricht dem einfachen Standard und die Raumaufteilung vor allem in den Obergeschossen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Wohnraum. Ein Großteil der Ausbaumaßnahmen in den Wohnungen erfolgte nicht durch Fachbetriebe. Die Haustechnik mit der Elektrik ist nicht auf einem zeitgemäßen Stand.

Die Gaszentralheizung wurde 2020 zwar lt. Aussagen zum Ortstermin generalüberholt, jedoch steht eine Erneuerung aufgrund des Alters der Anlage mittelfristig an. Die Anforderungen des GEG sind entsprechend zu beachten, d.h. eine anteilige Wärmeerzeugung mittels erneuerbarer Energieträger ist gefordert. Insgesamt verfügt das Gebäude über eine eher schlechte Energiebilanz mit mittelfristig notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Als Baumangel ist aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit in den Kellerräumen zu benennen, welche auch in der Erdgeschosswohnung sichtbar und spürbar ist.

3.9 Wesentliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofbefestigung sowie PKW-Stellplätze mit Betonpflaster; Gebäudevorplatz sowie im Bereich der Grundmauern des ehem. giebelseitigen Anbaus Fliesenbelag mit Ornamenten (kein fachgerechter Unterbau; Fliesenbelag augenscheinlich nicht rutschhemmend bei Nässe)
- kleine Gartenfläche mit Rasen, Sandsteinmauer bzw. Maschendrahtzaun
- zur Straße Stabmattenzaun mit zweiflügligem elektrischen Zufahrtstor und Pforte mit Video-Klingelanlage und 1 einfachen Briefkasten

Die Außenanlagen des Grundstücks waren zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich gestaltet und befanden sich bedingt durch den Gebäudeleerstand in einem vernachlässigten Zustand.

3.10 Energieeffizienz des Wohngebäudes und die Auswirkung auf den Grundstücksmarkt

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde ein Energieverbrauchsausweis seitens der Antragstellerin vorgelegt, welcher den Energieverbrauch des Gebäudes jedoch eher unzureichend abbildet. Er weist einen Endenergieverbrauch von 73 kWh/(m²*a) aus, d.h. Energieeffizienzklasse B. Es ist zu vermuten, dass das Gebäude eher in die Energieeffizienzklasse C einzuordnen ist.

Es gibt 2 Varianten von Energieausweisen, von denen sich die eine auf den Energiebedarf, die andere auf den Energieverbrauch bezieht. Der Energiebedarfsausweis ist in § 81 GEG geregelt. Auf der Grundlage von Baujahr, Gebäudetyp, Anzahl der Wohnungen, Gesamtwohnfläche und technischen Gebäude- und Heizungsdaten sowie standardisierten Rahmendaten wird hier ein rechnerischer Bedarfswert ausgewiesen.

Der Energieverbrauchsausweis ist in § 82 GEG definiert. Dieser Ausweis basiert auf den tatsächlichen Verbrauchsangaben für Heizung und Warmwasser, die über mindestens drei zusammenhängende Jahre angefallen sind. Das Ende des Abrechnungszeitraumes darf höchstens 18 Monate zurückliegen. Es ist naheliegend, dass für neu errichtete Wohngebäude mangels Verbrauchsangaben keine Verbrauchs-, sondern nur Energiebedarfsausweise ausgestellt werden. Die Energieeffizienzklassen reichen von A+ - H und beziffern den Energieverbrauch einer Immobilie.

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude		
Seit Mai 2014		
Energie-effizienzklasse	Endenergiebedarf oder -verbrauch in kWh/m²	Ungefähre jährliche Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche
A+	unter 30	etwa 3 Euro
A	30 bis unter 50	8 Euro
B	50 bis unter 75	13 Euro
C	75 bis unter 100	18 Euro
D	100 bis unter 130	24 Euro
E	130 bis unter 160	30 Euro
F	160 bis unter 200	37 Euro
G	200 bis unter 250	47 Euro
H	über 250	60 Euro und mehr

Die berechneten Energiekosten sind Durchschnittswerte, inklusive Mehrwertsteuer, die je nach Lage der Wohnung und individuellem Verbrauch stark abweichen können. Angenommene Energiepreise: 13 ct/kWh

Quelle: Verbraucherzentrale NRW

(Quelle: Falk Rüdiger, Webinarunterlagen: ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung v. 10./11.06.2024)

Eine energetische Sanierung des Mietshauses Dr.-Külz-Str. 8 ist mittelfristig erforderlich.

Folgende energetische Maßnahmen wären unter Beachtung der Anforderungen des GEG zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes erforderlich:

- Verbesserung der Dämmung der Außenhülle
- Austausch der Heizung unter Beachtung der Hinzuziehung erneuerbarer Energien entspr. GEG
- Wärmedämmung der obersten Geschossdecke
- Wärmedämmung der Kellerdecke

Neues GEG: Das gilt ab Januar 2024 für Neubauten und Bestandsgebäude

Öl- oder Gasheizungen, die zwischen dem 1. Januar 2024 und bis zum Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung eingebaut werden:

Bis zum Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung (30. Juni 2026 in Kommunen ab 100.000 Einwohner, 30. Juni 2028 in Kommunen bis 100.000 Einwohner) dürfen weiterhin neue Heizungen eingebaut werden, die mit Öl oder Gas betrieben werden. Allerdings müssen diese ab 2029 einen wachsenden Anteil an Erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen:

2029: mindestens 15 Prozent

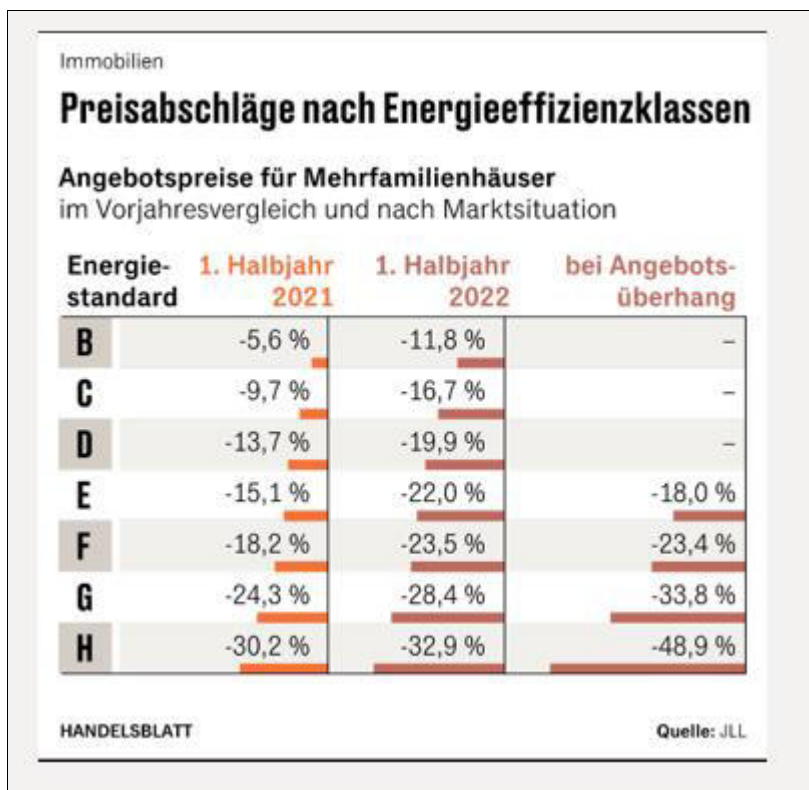
2035: mindestens 30 Prozent

2040: mindestens 60 Prozent

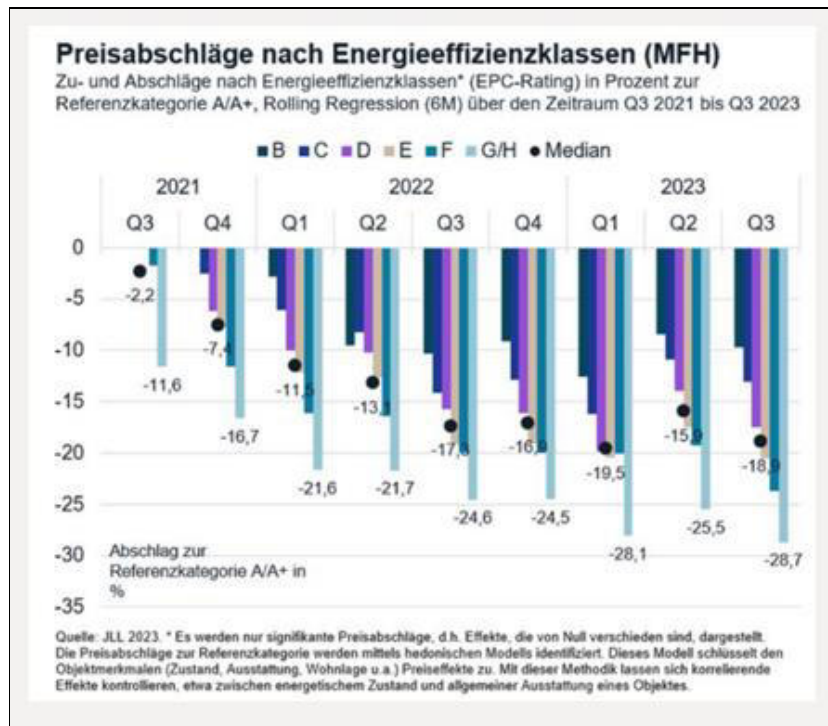
2045: 100 Prozent

(Quelle: Falk Rüdiger, Webinarunterlagen: ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung v. 10./11.06.2024)

Die Auswirkungen der europäischen als auch der nationalen Klimapolitik sind am Immobilienmarkt mittlerweile spürbar, was nachfolgende Abbildungen belegen:



(Quelle: Falk Rüdiger, Webinarunterlagen: ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung v. 10./11.06.2024)



(Quelle: Falk Rüdiger, Webinarunterlagen: ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung v. 10./11.06.2024)

Diese Immobilien sind die größten Verlierer der Energiekrise

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend stärker den Immobilienmarkt in Deutschland. Laut einer Analyse der Immobilienspezialisten Jones LangSalle (JLL) sowie Daten des Immobilienportals Immoscout24 sind die gestiegenen Preise sogar dafür verantwortlich, dass es zu einer „Spaltung des Wohnungsmarktes“ kommt.

Gemeint ist damit, dass Gebäude mit einer schlechten Energiebilanz mit höheren Preisabschlägen auf den Markt kommen als energieeffiziente Immobilien. „Die Preisabschläge für energetisch schlechtere Mehrfamilienhäuser nehmen zu“, bestätigt Sören Gröbel, Leiter des Researchs bei JLL.

Die Trendwende am deutschen Immobilienmarkt mit sinkenden Preisen trifft damit schlecht sanierte Immobilien deutlich stärker als andere....

An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer stieg der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen im zweiten Halbjahr 2022 gegenüber den besten Einzelfällen sogar auf fast 50 Prozent, wie JLL-Experte Roman Heidrich berichtet.....

Quelle: Handelsblatt 19.01.2023

(Quelle: Falk Rüdiger, Webinarunterlagen: ESG-Kriterien in der Immobilienbewertung v. 10./11.06.2024)

4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

Standortkriterien

- Freistaat Sachsen, Landkreis Meißen, Stadt Riesa
- sehr zentrale Lage nahe der Innenstadt mit fußläufiger Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Ärzte, Krankenhaus, Stadtpark
- Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit erhöhter Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr
- keine PKW-Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Straßenrandbereich
- weitestgehend gepflegtes Wohnumfeld
- umgebende Wohnhäuser in geschlossener Bauweise
- Quartier mit nur geringem Grünanteil

Objektkriterien

- ortsüblich erschlossenes, innerstädtisches Wohngrundstück mit 510 m²
- Bebauung mit einem freistehenden, dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Bj. um 1920) mit nicht ausbaubarem Wäschetrockenboden und Flachdach
- Gebäude voll unterkellert
- letzter größerer Um- und Ausbau als kleine Pension um 2000, zuletzt reine Wohnnutzung
- teilsanierter Gebäudezustand zum Wertermittlungstichtag
- bestehender Instandsetzungsbedarf
- mittelfristig notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen (Einstufung in die Energieeffizienzklasse C mit einem Endenergieverbrauch von > 75 kWh/(m² *a))
- 1 x 4-Raum-Wohnung mit Dusche/WC (rd. 69 m² Wfl.) und 4 x 2-Raum-Wohnungen mit Dusche/WC und Kitchenette (je rd. 36 m² Wfl.)
- Gesamtwohnfläche rd. 214 m²
- Erdgaszentralheizung (Kesseltyp Fröling, Einbau um 2000, Generalüberholung um 2020)
- 4 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück befahrbar mit höhergelegten Fahrzeugen
- durchschnittlich gestaltete Außenanlagen in vernachlässigtem Zustand
- Gebäudeleerstand zum Wertermittlungstichtag, keine Miet-/Pachtverhältnisse
- Wohnungen teils noch nicht beräumt

Zusammenfassende Markteinschätzung:

Standortqualität:	mittel
Objektqualität:	einfach
Drittverwendung / Vermietbarkeit:	gegeben (im unteren Preissegment nach Durchführung von Instandsetzungen)
Objektrisiko:	erhöht
Verkäuflichkeit:	unterdurchschnittlich

5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 01589 Riesa, Dr.- Külz - Straße 8 zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 14.06.2024 ermittelt.

Grundbuchamt Meißen

Grundbuch <i>Riesa</i>	Blatt <i>5573</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Riesa</i>	Flurstück <i>433</i>	Fläche <i>510 m²</i>

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.4 Anmerkungen zur Modellkonformität

§ 10 ImmoWertV 21 fordert:

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellkonformität ist im Rahmen der Wertermittlungsverfahren gemäß § 10 ImmoWertV zu beachten. Bis nach dieser Verordnung abgeleitete Wertermittlungsdaten veröffentlicht sind, kann von den Maßgaben der ImmoWertV 21 demnach abgewichen werden. Diese Notwendigkeit besteht für den Bewertungsfall. Nähere Ausführungen zum angewandten Modell ist in den Verfahrenserläuterungen zum Wertermittlungsverfahren zu finden.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **102,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	510 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	102,00 €/m²	
---	---	-------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.06.2024	× 1,00	Keine konjunkturelle Veränderung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 102,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	510	× 1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 102,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	102,00 €/m²	
Fläche	×	510 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	52.020,00 € rd. 52.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 insgesamt **52.000,00 €**.

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: VW-RL

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	510,00	1,03
Vergleichsobjekt	800,00	0,99

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,00**

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag 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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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.

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. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	6	WE 2.OG re.	36,32	4	6,10	221,55	2.658,60
	5	WE 1.OG re.	36,32		6,10	221,55	2.658,60
	4	WE 2.OG li.	36,49		6,10	222,59	2.671,08
	3	WE 1.OG li.	36,49		6,10	222,59	2.671,08
	2	WE EG	68,63		5,15	353,45	4.241,40
	1	Stellplatz			20,00	80,00	960,00
Summe			214,25	4		1.321,73	15.860,76

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag	15.860,76 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.647,97 €
jährlicher Reinertrag	= 12.212,79 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,50 % von 52.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.340,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.872,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,234
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 110.910,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 52.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 162.910,92 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 162.910,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 44.000,00 €
Ertragswert	= 118.910,92 €
	rd. 120.000,00 €

5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Vorbemerkung:

Die Modellkonformität ist im Rahmen des Ertragswertverfahrens insbesondere beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes zu beachten. Aktuell stehen keine nach der ImmoWertV 21 abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, so dass im Rahmen der Ertragswertermittlung von der ImmoWertV entsprechend § 10, Abs. 2 abgewichen wird. Grundlage ist das Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen vom 01.01.2022 auf deren Grundlage die regionalen Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden.

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden anhand eines örtlichen Aufmaßes der Sachverständigen ermittelt (vgl. Anlage 6).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Objekte

- aus dem Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen 2023
- aus dem Mietspiegel der Stadt Riesa 2021

als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung der Baujahresklasse, Gebäudeausstattung und Wohnungsgröße mit monatlich 5,15 €/m² Wfl. bzw. 5,65 €/m² Wfl. und 15 €/PKW-Stellplatz sachverständig abgeleitet.

Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen 2023

(Mietauswertung ohne die Mittelzentren des Landkreises)

Region 3.1, PKW-Außenstellplätze → 10-30 €/Stellplatz/Monat

marktübliche Nettokaltmiete: 20 €/Stellplatz/Monat

Mietspiegel (Stand 01.07.2021)					
für nicht öffentlich geförderten Wohnraum					
Größe \ Baujahr		I.	II.	III.	IV.
		bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1990	1991 - 2001
A	bis 39,99 m ²	6,45 - 8,05 7,20	5,20 - 6,60 5,95	4,70 - 5,95 5,50	6,55 - 8,15 7,30
B	40 – 59,99 m ²	4,60 - 7,65 5,85	4,75 - 6,75 5,55	4,35 - 5,70 5,00	4,00 - 5,60 4,75
C	60 – 79,99 m ²	4,05 - 5,40 4,85	4,70 - 6,30 5,25	4,10 - 5,60 4,80	4,15 - 5,95 5,25
D	80 – 99,99 m ²	4,20 - 5,60 4,90	4,35 - 6,10 4,95	4,15 - 5,00 4,45	4,85 - 6,40 5,60
E	ab 100 m ²	4,65 - 5,90 5,20	4,40 - 5,55 5,00		

Angaben in Euro/m²

(Quelle: Mietspiegel der Großen Kreisstadt Riesa 2021)

Wohnwertmindernde Merkmale Maximaler Abschlag			Wohnwerterhöhende Merkmale Maximaler Zuschlag		
Wohnungsausstattung			Wohnungsausstattung		
1	kein Fenster in Küche und/oder Bad	-6%	1	Bad mit Dusche und Wanne, zusätzliches Gäste WC oder zweites Bad	+7%
2	ungünstiger Wohnungsgrundriss oder Durchgangszimmer	-7%	2	separater Abstellraum in der Wohnung	+4%
3	kein Satelliten- oder Kabelanschluss	-3%	3	überdurchschnittliche Ausstattung (z. B. Fußbodenheizung, Fensterrollläden, Einbauküche)	+15%
4	keine Zubehörräume (z. B. Keller, Boden oder Gemeinschaftsräume)	-6% Zu 50 % - 3 %	4	barrierefreier Zugang und Wohnung mit schwellenlosem Fußboden	+7%
5	Wohnung im Gebäude im 3. OG und höher ohne Aufzug	-10%	5	Balkon/Wintergarten/Terrasse	+8%
6	Einrohrheizung, Heizungsanlage älter als 25 Jahre, fehlende Isolierung der heiz- und WW-führenden Rohrleitungen	-13%	6	Autostellfläche/Carport anmietbar	+4%
7	fehlende Kellerdeckendämmung oder fehlende Dämmung oberste Geschossdecke	-13%	7	Wohnung im Gebäude mit 1 bis 2 Etagen	+7%
8	Fenster mit Einfachverglasung	-13%	8	WDVS, dreifachverglaste Fenster, Heizung max. 5 Jahre alt	+15%
			9	Aufzug	+7%
Wohnumfeld			Wohnumfeld		
1	Belästigung durch störendes Gewerbe, Außengastronomie (Lärm, Geruch oder Staub)	-10%	1	ruhige Wohnlage, gepflegte Wohnumgebung, aufgelockerte Bebauung	+12%
2	verdichtete Bebauung, wenig Grün- und Freiflächen	-6%	2	Hofbereich mit Gartengestaltung und/oder Spielmöglichkeit	+7%
3	keine Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen	-6%	3	sehr gute Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen	+7%
4	Lage an Hauptverkehrsstraße	-7%			

(Quelle: Mietspiegel der Großen Kreisstadt Riesa 2021)

(farbige Eintragungen vorgenommen durch Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich)



alle Wohnungen betreffend



nur Wohnungen im 1. und 2.OG betreffend

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Erdgeschosswohnung:

Wertmindernde Merkmale in Summe: - 36 %

Werterhöhende Merkmale in Summe: +11 %

Differenz: - 25 %

Mittelwert: 4,95 €/m² Wfl.

Spannenuntergrenze: 4,35 €/m² Wfl.

Differenz: 0,60 €/m² Wfl.

Minderung: - 25 %

Wert der wertmindernden Merkmale: -0,15 €/m² Wfl.

Ortsübliche Vergleichsmiete per 01.01.2021: 4,95 €/m² Wfl. - 0,15 €/m² Wfl. = 4,80 €/m² Wfl.

Konjunkturelle Mietentwicklung:

- ImmoWertReport der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
(Mietentwicklung 2023-2024, Stadt Riesa: + 2,2 %)
- Immobilienscout24, Stadt Riesa,
Q2 2021: Durchschnittsmiete 5,45 €/m² Wfl.
Q2 2024: Durchschnittsmiete 5,81 €/m² Wfl.
Mietsteigerung ((5,81/5,45 €/m² Wfl.)/100) → 6,6 %
(entspricht analog einer Mietsteigerung pro Jahr von 2,2 %)

Ortsübliche Vergleichsmiete zum WST 14.06.2024:

4,80 €/m² Wfl. x 1,066 €/m² Wfl. = 5,12 €/m² Wfl., rd. 5,15 €/m² Wfl.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Obergeschosswohnungen:

Wertmindernde Merkmale in Summe: - 42 %
Werterhöhende Merkmale in Summe: +11 %
Differenz: - 31 %

Mittelwert: 5,95 €/m² Wfl.
Spannenuntergrenze: 5,20 €/m² Wfl.
Differenz: 0,75 €/m² Wfl.

Minderung: - 31 %

Wert der wertmindernden Merkmale: -0,23 €/m² Wfl.

Ortsübliche Vergleichsmiete per 01.01.2021: 5,95 €/m² Wfl. - 0,23 €/m² Wfl. = 5,72 €/m² Wfl.

Konjunkturelle Mietentwicklung:

- ImmoWertReport der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
(Mietentwicklung 2023-2024, Stadt Riesa: + 2,2 %)
- Immobilienscout24, Stadt Riesa,
Q2 2021: Durchschnittsmiete 5,45 €/m² Wfl.
Q2 2024: Durchschnittsmiete 5,81 €/m² Wfl.
Mietsteigerung ((5,81/5,45 €/m² Wfl.)/100) → 6,6 %
(entspricht analog einer Mietsteigerung pro Jahr von 2,2 %)

Ortsübliche Vergleichsmiete zum WST 14.06.2024:

5,72 €/m² Wfl. x 1,066 €/m² Wfl. = 6,10 €/m² Wfl., rd. 6,10 €/m² Wfl.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen).

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 (vgl. Abschnitt 5.4.4) beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert

(d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der SW-RL beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde um 2000 tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,5	2,0

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1900 = 124$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($66 \text{ Jahre} - 124 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz wird daher auf der Grundlage

- der veröffentlichten Orientierungswerte im Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2022 des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen

(Region 3.1, MFH, Typ 4.1 bis 6 WE, 9 Kauffälle: 3,51 – 15,5 %, Median 4,57 %)

(Region 3.1, MFH, Typ 4.1 bis 6 WE, 152-604 m² Wfl., Median 335 m² Wfl., 9 Kauffälle: 259 – 1.217 €/m² Wfl., Median 780 €/m² Wfl.)

(Region 3.1, MFH, Bj. 1919-1945, 152-604 m² Wfl., Median 384 m² Wfl., 4 Kauffälle: 386 – 1.042 €/m² Wfl., Median 817 €/m² Wfl.)

- der Marktinformation des Landkreises Meißen 2023

(Region 3.1, MFH, Kaufpreis Median 225.000 €, Median 320 m² Wfl., Median 720 €/m² Wfl.)

- vdp- Immobilienpreisindex für MFH (4. Quartal 2023, 1. Quartal 2024)

(Veränderung zum Vorjahresquartal: Kapitalwert – 4,5 % / Liegenschaftszinssatz + 9,4 %)

- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lage- und Objektqualität, der geringen Restnutzungsdauer und der konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag

mit 4,50 % bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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 Verkehrswertgutachtens 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 pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-43.700,00 €
Mehrfamilienhaus	-43.700,00 €
Summe	rd. -44.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“**Modernisierungskosten u.ä:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,00 Modernisierungspunkten, vgl. Ableitung Restnutzungsdauer)		229,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	214,25 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	49.063,25 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	49.063,25 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,95
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	46.610,09 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	46.610,09 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.314,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	214,25 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	710.024,50 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,07
Erstnutzungsfaktor		1,23

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 161.048,05 €	x	0,07	x (1,23 – 1)	= 2.592,87 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		16,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	214,25 m ²
Kostenanteil	×	2,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	342,80 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	46.610,09 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	2.592,87 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	342,80 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]

=	–43.674,42 €
rd.	–43.700,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,938$

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das

durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	777,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	454,72 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	353.317,44 €
Baupreisindex (BPI) 14.06.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	645.510,96 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	645.510,96 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre
• prozentual		75,76 %
• Faktor	x	0,2424
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	156.471,86 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		156.471,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.258,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	162.730,73 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	214.730,73 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	171.784,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	44.000,00 €
Sachwert	=	127.784,58 €
	rd.	128.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Vorbemerkung:

Die Modellkonformität ist im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere beim Ansatz des Sachwertfaktors zu beachten. Aktuell stehen keine nach der ImmoWertV 21 abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung, so dass im Rahmen der Sachwertermittlung von der ImmoWertV entsprechend § 10, Abs. 2 abgewichen wird. Grundlage des nachfolgenden Sachwertverfahrens ist das Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL), da auf der Basis dieser Richtlinie bis zum 01.01.2022 Sachwertfaktoren im Landkreis Meißen abgeleitet wurden.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt anhand der vorliegenden bemaßten Bauzeichnungen (vgl. Anlage 6 und 7). Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	15,0 %	57,0 %	28,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	15,0	99,00
2	720,00	57,0	410,40
3	825,00	28,0	231,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2			= 740,40

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 740,40 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21
 - Ø Wohnungsgröße x 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 777,42 €/m² BGF
rd. 777,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin üblicherweise getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Üblicherweise liegt die Wertigkeit in einer Spanne von 2-8 % der Gebäudezeitwerte. Im Bewertungsfall ordnet sich der Zeitwert der Außenanlagen im unteren Bereich der Spanne ein.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (156.471,86 €)	6.258,87 €
Summe	6.258,87 €

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 (vgl. Abschnitt 5.3.4)

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wurde auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2022 für

(Region 3.1, MFH, Typ 4.1 bis 6 WE, 9 Kauffälle: SW-Faktor 0,24 – 0,77, Median 0,66)

(Region 3.1, MFH, Typ 4.1 bis 6 WE, 152-604 m² Wfl., Median 335 m² Wfl., 9 Kauffälle: 259 – 1.217 €/m² Wfl., Median 780 €/m² Wfl.)

(Region 3.1, MFH, Bj. 1919-1945, 152-604 m² Wfl., Median 384 m² Wfl., 4 Kauffälle: 386 – 1.042 €/m² Wfl., Median 817 €/m² Wfl.)

- der Marktinformation des Landkreises Meißen 2023

(Region 3.1, MFH, Kaufpreis Median 225.000 €, Median 320 m² Wfl., Median 720 €/m² Wfl.)

- vdp- Immobilienpreisindex für MFH (4. Quartal 2023, 1. Quartal 2024)

(Veränderung zum Vorjahresquartal: Kapitalwert – 4,5 % / Liegenschaftszinssatz + 9,4 %)

- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lage- und Objektqualität, des niedrigen vorläufigen Sachwertes und der konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag

mit 0,80 bestimmt und angesetzt.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 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.

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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 Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **120.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **128.000,00 €** ermittelt.

5.5.4 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. 4 ImmoWertV 21).

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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in gerade ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,80 (d) = 0,320$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[128.000,00 \text{ €} \times 0,320 + 120.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,320 = \text{rd. } 122.000,00 \text{ €}.$

5.5.5 Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

Aus dem Bewertungsergebnis ergeben sich folgende Kennzahlen:

Nettoanfangsrendite: 6,2 % ¹

Rohertragsfaktor (ohne boG): 10,5 ²

Relativer Marktwert (ohne boG): 776 €/m² Wfl.³

¹ Reinertrag: Rohertrag 15.860 € abzgl. reguläre BWK nach Anlage 1 ImmoWertV von 32 %

Reinertrag: 15.860 € - 5.075 € = 10.785 €

Kaufpreis zzgl. 7,5 % Ankaufsnebenkosten: 131.150 €

Kaufpreis zzgl. Ankaufsnebenkosten zzgl. boG von 44.000 €: 175.150 €

Nettoanfangsrendite: $(10.785 \text{ €} / 175.150 \text{ €}) / 100 = 6,2 \%$

² Marktwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / marktüblichen Rohertrag

$(122.000 \text{ €} + 44.000 \text{ €}) / 15.860 \text{ €} = 10,5$

³ Marktwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Gesamtwohnfläche

$(122.000 \text{ €} + 44.000 \text{ €}) / 214 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = \text{rd. } 776 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}$

5.6 Marktwert

Der Marktwert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 01589 Riesa, Dr.- Kütz - Straße 8

Grundbuchamt Meißen

Grundbuch <i>Riesa</i>	Blatt <i>5573</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Riesa</i>	Flurstück <i>433</i>	Fläche <i>510 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag 14.06.2024 mit rd.

122.000,00 €

(in Worten: einhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meißen, den 23. August 2024

.....
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „ProSa“ erstellt.

Anlagen

1 Lizenzierte Karten
 Übersichtskarte, Stadtplan

2 Liegenschaftskarte

3 Baulastauskunft

4 Altlastenauskunft

5 Fotodokumentation

6 Flächenberechnungen

7 Grundrisszeichnungen

Der digitalen Fassung des Gutachtens ist aus Datenschutzgründen nur die Anlage 5 beigelegt.

Fotodokumentation vom 14.06.2024
(nur Außenfotoaufnahmen)

(3 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 14.06.2024

Mehrfamilienhaus - Dr.- Külz-Straße 8 in 01589 Riesa



Bild 1: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses

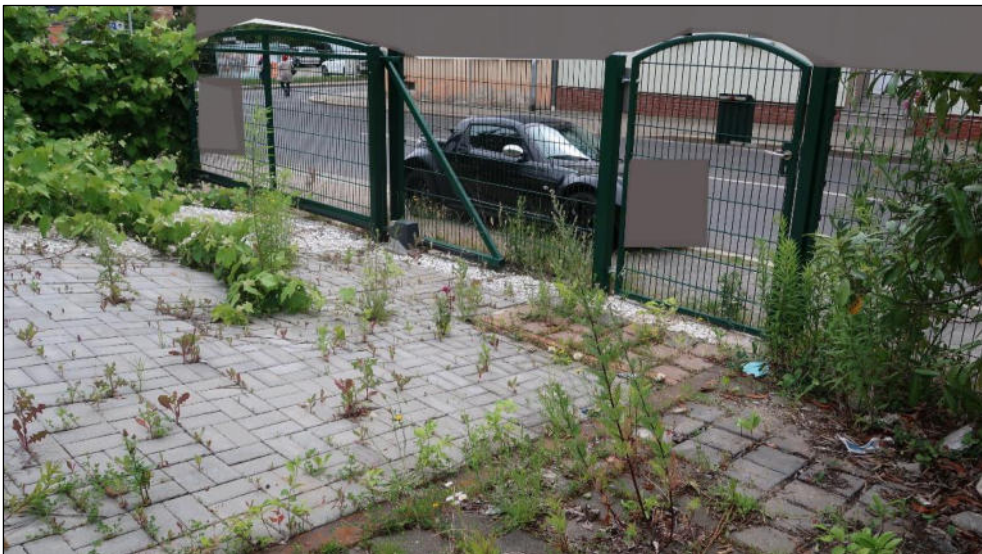


Bild 2: Grundstückszufahrt nebst Pforte



Bild 3: PKW-Stellplatzfläche

Fotoaufnahmen vom 14.06.2024



Bild 4: Grundmauern der ehem. Anbauten am Gebäude



Bild 5: Zugangsbereich zum Treppenhaus mit nicht rutschfestem Fliesenbelag



Bild 6: kleiner Gartenbereich neben dem Treppenhauseingang

Fotoaufnahmen vom 14.06.2024



Bild 7:
Südwestansicht des Wohngebäudes

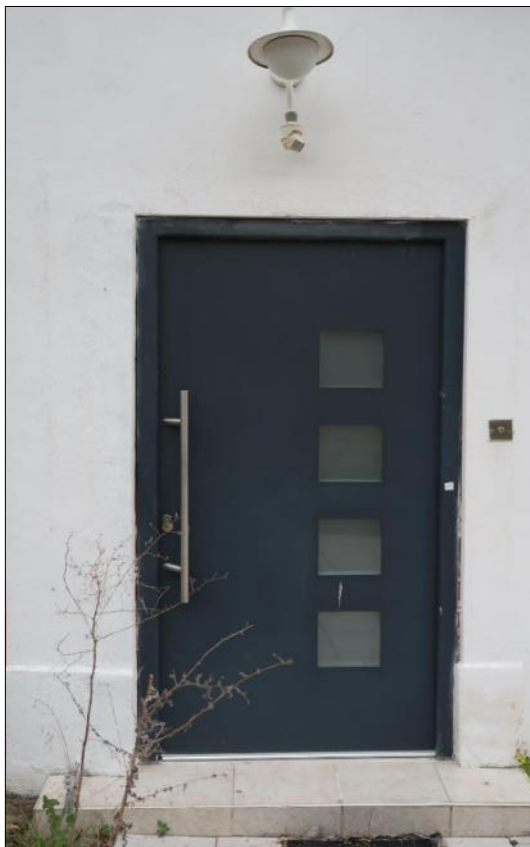


Bild 8:
Treppenhauseingang