Wessel | Hämmerling | Partnerschaft

Grundstückssachverständigengesellschaft

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der

(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Eigentumswohnung Nr. 3

Leßkestraße 5, 01705 Freital

Wohnfläche ca.: 68,54 m²

Verkehrswert: 85.000 €

Flurstück: 302, Größe: 800 m²

Miteigentumsanteil: 165 / 1.000

WERTERMITTLUNGS-OBJEKT:	Sondereigentum an der 2-Zimmerwohnung Nr. 3 nebst Keller Nr. 9 und SNR am Parkplatz im Freien Nr. 20, Sondereigentum zum Wertermittlungsstichtag vermietet
AUFTRAGGEBER:	Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
AKTENZEICHEN:	520 K 43/24
WERTERMITTLUNGS-/ QUALITÄTSSTICHTAG:	8. Oktober 2024
VERFASSER:	Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
GUTACHTENERSTATTUNG:	14. November 2024

Internet-Ausfertigung, gekürzte Ausgabe

AG Berlin-Charlottenburg
PReg Nr. 440 B

Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
Beratender Ingenieur
wessel@gutachten-immobilien.de

Loschwitzer Str. 32
D-01309 Dresden
Fon: 0351 – 88947530

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten....3

2 Allgemeine Angaben....4

3 Grundstückszustand....6

3.1 Rechtliche Gegebenheiten....6
3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch....6
3.1.2 Teilungserklärung + Objektverwaltung....7
3.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen....8
3.1.4 Rechte und Belastungen....9
3.1.5 Beitragsrechtlicher Zustand....10
3.2 Beschreibung der Lagemerkmale....10
3.2.1 Lage und Verkehr....10
3.2.2 Information zur demografischen Situation....11
3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale....11
3.3 Bauliche und sonstige Anlagen....12
3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen....12
3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen....13
3.3.3 Zustand der baulichen Anlagen....14
3.3.4 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 3....14
3.3.5 Ermittlung der Wohnfläche....15
3.3.6 Bemessung der Restnutzungsdauer....15

4 Wertermittlung....16

4.1 Bodenwertermittlung....17
4.2 Ertragswert des Sondereigentums....19
4.2.1 Rohertrag....19
4.2.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten....20
4.2.3 Liegenschaftszinssatz....22
4.2.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale....23
4.2.5 Ertragswert....24
4.3 Plausibilitätskontrolle....25

5 Verkehrswert....25

6 Vorgefundene Gegenstände....26

7 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts....27

8 Abschließende Erklärung....27

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

ZV-Sache:	**Leßkestraße 5, 01705 Freital, Sondereigentum 3**
Geschäftsnummer	520 K 43/24
Baujahr ca., Objektart	• 1953, gelegen in einem modernisierten Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen
Lage	• im mittleren Stadtgebiet im OT Deuben von Freital gelegen
Grundstücksgröße	800 m² (Miteigentumsanteil: 165/1.000)
Wohnfläche ca.	68,54 m² (nach Teilungserklärung/Aufteilungsplan)
Vorschuss, Heizungsart	257,92 € / Monat (WP 2024), Gaszentralheizung
Zuschnitt, Zustand	• 2 Zimmer, Küche, Balkon, Bad, Flur • zeitgemäße Ausstattung, Sanierung ca. 2008 • zzgl. Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz im Freien
Vertragszustand / Ertrag	• nach Auskunft zum Ortstermin ist das Wohnungseigentum vermietet, der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, geschätzte marktübliche Nettokaltmiete p.a. 4.930 €
Wertermittlungsstichtag	8. Oktober 2024
Verkehrswert:	**85.000 €**

hofseitige Ansicht mit SE-Nr. 3 im 1.OG aus Richtung Süden

straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. 3 aus Richtung Nordost

Lage des Sondernutzungsrechts am PKW-Stellplatz Nr. 20

seitliche Ansicht mit SE-Nr. 3 im 1.OG aus Richtung Westen

2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 07. Mai 2024 des Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden, wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

165/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Leßkestraße 5 verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. 3 nebst Keller Nr. 9, bezeichnet laut Aufteilungsplan, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Freital Blatt 14494, gelegen in einem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus.

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)[1] und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021[2] unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)[3].

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 8. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 8. Okto-

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

2 ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

3 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022

ber 2024. Während des Termins wurde das Sondereigentum Nr. 3 in all seinen Räumen, der Aufgang, Teile des Kellergeschosses und die Außenanlagen besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 25.09.2024 eingeladen.

anwesend:
- die Mieterin
- der Sachverständige

nicht anwesend:
- Schuldner
- Gläubigerin

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 07. Mai 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszuges aus dem Grundbuch Blatt 14494 vom 28.03.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Teilungserklärung nebst der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.04.2009
- schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung vom 07.11.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Freital - Stadtplanungsamt vom 30.09.2024 bezüglich Planungsrecht, Erschließungsbeiträge, Schutzgebiete und Satzungen
- schriftliche Auskunft vom Stadtverwaltung Freital - Stadtplanungsamt vom 27.09.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024
- Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 15.11.2024
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie ergänzende mündliche Auskünfte
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.

3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, eine aktuelle Flurkarte des Liegenschaftskatasters hat der Sachverständige recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 28.03.2024 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Wohnungs-Grundbuchaufschrift

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Dippoldiswalde	Freital	14494

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
	165 / 1.000		Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
1	Deuben	302	Leßkestraße 5 Gebäude- und Freifläche	800
	• verbunden mit dem Sondereigentum der Wohnung Nr. 3 und Keller Nr. 9 laut Aufteilungsplan • Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht am Parkplatz im Freien bezeichnet mit Nr. 20 • Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 20.11.2008, 05.05.2009, 26.05.2009			

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
3	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 09.09.2016

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Recht (Grunddienstbarkeit) des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Blattes 1039 von Freital auf eine Abwasserschleuse gemäß Eintragungsbewilligung vom 31.08./13.09.1937.
2-6	1	gelöscht
7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Teilungserklärung + Objektverwaltung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungs- und Teileigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG[4], den Beschlüssen der Wohnungs- und Teileigentümer sowie der Teilungserklärung.

Der Sachverständige hat die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung / ggf. Nachträge vom 20.11.2008, 05.05.2009, 26.05.2009 einschließlich der zugehörigen Aufteilungspläne gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.04.2009 eingesehen. Der Teilungserklärung / ggf. Nachträge sind keine für Wohnungs- und Teileigentum untypischen, positiv oder negativ wertbeeinflussenden Gegebenheiten zu entnehmen, die in der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind.

Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehören u. a. Fußbodenbelag, Deckenputz, nichttragenden Zwischenwände, Innentüren, die Innenseiten der Außenfenster, Wasserleitungen an der gemeinsamen Steigleitung, Versorgungsleitungen für Strom, Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung.

Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum der Wohnungs- und Teileigentümer stehen. Solche Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, zum Beispiel tragende Mauern und Fundamente, Decken und Fußböden in ihren tragenden Elementen, die Fassaden und Dächer u.a..

Sondernutzungsrechte

Es bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an Parkplätzen im Freien, dem Sondereigentum Nr. 3 wurde der PKW-Stellplatz Nr. 20 zugeordnet.

Objektverwaltung

WEG-Verwalter:	• Schwarz-Immobilien, Kaditzer Straße 23, 01139 Dresden
Vorschuss:	• der Vorschuss beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung gemäß Wirtschaftsplan 2024 für das Sondereigentum Nr. 3 → 257,92 € / Monat incl. Kosten für Heizung
Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum:	• keine bekannt gemacht
Erhaltungsrücklage:	• nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage der WEG per 31.12.2023 ca. 41.393€
Sonderumlagen:	• nach vorliegenden Unterlagen (Auskunft WEG-Verwaltung) wurde bis zum Wertermittlungsstichtag kein diesbezüglicher Beschluss das Wertermittlungsobjekt betreffend gefasst

4 Wohnungseigentumsgesetz – WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht) Gesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024

Energieausweis:	• Ein Energieausweis liegt vor
eingesehene Versammlungsprotokolle:	• aus 2022-2024 der Eigentümergemeinschaft ergaben sich keine werterheblich zu berücksichtigenden Informationen
Zwangsverwaltung:	• die Zwangsverwaltung ist nicht angeordnet

3.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan (Satzung) für Freital weist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als gemischte Baufläche aus.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

In der Lage ist kein Bebauungsplan festgesetzt und kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung Freital handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Die Stadtverwaltung Freital hat keine weiteren Satzungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

3.1.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

Lfd. Nr. 1: Recht (Grunddienstbarkeit) des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Blattes 1039 von Freital auf eine Abwasserschleuse. Die Bewilligung vom 31. August 1937 wurde eingesehen. Darin wurden auszugsweise nachfolgende Verpflichtungen auferlegt:

Das Grundstück (Blatt 1039 von Freital) hat das Recht, eine Schleuse für die Abwässer zwecks Abführung derselben in den Hauptentwässerungskanal unmittelbar entlang der Augustusstraße (heute Leßkestraße) zu legen.

Eine signifikante Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit aufgrund der bestehenden sowie genutzten Versorgungs- und Mitbenutzungssituation sowie der genehmigten Bebauung der Gesamtanlage ist für das Sondereigentum Nr. 3 nicht erkennbar, ein Marktteilnehmer würde aufgrund dieser Situation keine Wertrelevanz für das Wertermittlungsobjekt ableiten.

Bauaufsicht

Keine baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen bekannt geworden.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Stadtverwaltung Freital - Stadtplanungsamt bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastenfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft[5] vom 14. November 2024 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Woh-

5 Geoportal Sachsen: https://geoportal.sachsen.de

nungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Gemäß diesbezüglicher Auskunft beim Ortstermin ist das Bewertungsobjekt vermietet.

Der Mietvertrag wurde durch die Eigentümerin, auch auf wiederholte Nachfrage, nicht zur Verfügung gestellt.

3.1.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück (Leßkestraße 5) fallen nach derzeitigen Sach- und Rechtslage gemäß Auskunft keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Grundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der öffentlichen Leßkestraße im mittleren Stadtgebiet von Freital und in unmittelbarer Nähe zum Windberg, dem Hausberg von Freital im OT Deuben.

Freital[6] ist eine Große Kreisstadt in der Mitte des Freistaates Sachsen, etwa neun Kilometer südwestlich vom Zentrum der Landeshauptstadt und angrenzend an Dresden gelegen. Sie ist nach der Einwohnerzahl die größte Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und nach der Landeshauptstadt die zweitgrößte Stadt im Ballungsraum Dresden. In dieser Region gilt sie als Mittelzentrum.

OT Deuben: Durch die Bahnstrecke und das Gelände des Edelstahlwerks ist Deuben in einen kleineren westlichen und einen größeren östlichen Teil getrennt. Der Ostteil ist dicht besiedelt und Standort der wichtigen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen des Stadtteils. Der westliche Teil ist, auch bedingt durch die stärkere Hanglage, lockerer bebaut und durch zwei Waldgebiete von der übrigen Bebauung abgetrennt.

Die Leßkestraße ist eine Ortsstraße von Deuben und dient überwiegend dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten (Individualverkehr). Das Sondereigentum Nr. 3 (Wohnungseigentum) befindet sich auf der südlichen Seite der Leßkestraße. Das nähere Gebiet ist durch die überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

In der näheren Umgebung herrscht eine Bebauung mit aus den Jahren vor/nach 1900 in offener Bauweise vor. In der weiteren Umgebung sind Wohnbau-, Handels-, und Gewerbeflächen gelegen, nördlich angrenzend befindet sich ein Industriegebiet (Edelstahlwerk).

Die Wohn- und Geschäftslage des Wertermittlungsobjektes wird als „mittlere Wohn- und Geschäftslage"[7] eingeschätzt. Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gut gesichert (u.a. City-Center Freital, MVZ).

6 u.a.: Wikipedia
7 mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut

Grün- und Erholungsflächen (z. B. der Windberg, dem Hausberg von Freital) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen. KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner befinden sich auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf gegenüber liegenden öffentlichen Parkflächen.

Die wichtigste Verbindung im Straßenverkehr ist die Dresdner Straße, die auf ihrem kompletten Verlauf im Stadtteil als Staatsstraße 194 eingestuft ist. Die Bahnstrecke Dresden–Werdau durchquert den Stadtteil und hat einen Haltepunkt „Freital-Deuben“, an dem die S-Bahn-Linie 3 (Dresden–Tharandt/Freiberg) und Regionalzüge von Dresden Richtung Zwickau und Hof halten.

3.2.2 Information zur demografischen Situation

Zwischen 2011 und 2022 zeigte sich im LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ein Bevölkerungsentwicklung um ca. -0 %, in der Stadt Freital ein relativer Bevölkerungszuwachs über die letzten 12 Jahre von 2,9 %.

Nach Auskunft der Bertelsmann-Stiftung[8] zur demografischen Entwicklung der Region Deuben, wird der Demografie-Typ 2 eingeschätzt, d. h. „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“. Der Indikatorenpool stellt zu den Politikfeldern Kennzahlen bereit, anhand derer ein detaillierter Blick auf die demographische Entwicklung möglich ist. Er dient als Frühwarnsystem und stellt Transparenz über die demographische Entwicklung in der Kommune her. Er umfasst Indikatoren aus Daten der Statistische Ämter der Länder, der Bundesagentur für Arbeit, der infas GEOdaten und des Stifterverbands Wissenschaftsstatistik.

Die Stadt Freital zählt zum Stichtag 30.04.2024 incl. aller Ortsteile und Hauptwohnsitz insgesamt ca. 39.440 Einwohner.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

Objekt:
- Grundstück bebaut mit 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen in offener Bauweise
- gemäß Teilungserklärung / ggf. Änderungen vom 20.11.2008, 05.05.2009, 26.05.2009 wurde die Gebäudeanlage nach der Sanierung in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Ertragsverhältnisse:
- Die Wohnung ist vermietet, der Mietvertrag lag nicht zur Einsichtnahme vor, seitens der Beteiligten wurden keine Angaben zu den Mietkonditionen, auch auf mehrmalige Nachfrage, mitgeteilt.

Grundstückszuschnitt[9] und Oberfläche

Das 800 m² große Grundstück[10] ist regelmäßig geformt. Die mittlere (Straßen-) Breite beträgt ca. 20 m bei weitgehend ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die Form und Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

Fahrbahn:
- 2- spurige asphaltierte Ortsstraße, lageüblich

Geh- /Radwege:
- beidseitig vorhanden, lageüblich

KFZ-Stellplatzflächen:
- Wertermittlungsgrundstück: Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen

8 www.wegweiser-kommune.de
9 Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.
10 nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch

Beleuchtung:	• im Straßenraum einseitig vorhanden
Unterhaltungszustand:	• insgesamt „mittel“, annähernd vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Mischgebiet
Zuwegung:	• Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Leßkestraße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Gas-, Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen nicht feststellbar.

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 8. Oktober 2024 sowie die vorliegenden Grundakten des Amtsgerichts Dippoldiswalde und sonstigen Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Grundstück mit den zugehörigen Außenanlagen und das Mehrfamilienwohnhaus (Außenflächen, Treppenhaus, Kellergeschoss). Das Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. 3 konnte in all seinen Räumen besichtigt werden

Gebäudeart

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Keller-, Erd- und 2 Obergeschosse, nicht ausbaufähiges Dachgeschoss) bebaut.

Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Da die originäre Baugenehmigung nicht vorlag, wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben u.a.:

- das Mehrfamilienwohnhaus, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 im 1. Obergeschoss befindet, wurde gemäß vorliegenden Unterlagen (Energieausweis) ca. 1953 errichtet
- 2008 grundlegende Sanierung/Modernisierung des Wohngebäudes

Gebäudekonzeption und Nutzung

- Grundstück bebaut mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus in offener Bauweise
- insgesamt stehen 6 Wohnungen (Zweispänner) mit jeweils 2 Zimmern zur Verfügung
- Holz-Balkone wurden nachträglich aufgeständert
- im Kellergeschoss befinden sich Wohnungskeller und Heizungsraum, der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt vom Treppenhaus

Die Aufteilung des Sondereigentums Nr. 3 kann in der Anlage 4 dem abgedruckten Grundrissplan entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in den Grundakten des Grundbuchamtes des AG Dippoldiswalde vorgefundenen Plänen.

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Tragwerkskonstruktion:	• Mauerwerksbauweise
Fundamente:	• Streifen- und Einzelfundamente
Kellerwände:	• Ziegelmauerwerk
Sockel:	• gestrichen, WDVS
Außenwände:	• Ziegelmauerwerk
Decken:	• Massivdecken
Fassade:	• farbige Putzfassade • WDVS vorhanden
Dach:	• leicht geneigtes Satteldach, Eindeckung mit Bitumenbahnen
Entwässerung:	• Außenentwässerung
Innenwände:	• Ziegelmauerwerk, unterschiedliche Stärken • Gipskartonplattenwände
Heizung:	• Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
Treppenraum:	• doppelläufige Treppe mit Zwischenpodest • Podeste + Läufe – Ortbeton • Oberbelag Feinsteinzeug, Holzgeländer • Belichtung über Fensterelemente • verputzte / gestrichene Wandflächen
Hauseingangsbereich:	• 1-flüglige Haustüranlage (Kunststoff) mit Glaseinsatz • Klingeltableau • außen angeordnete Briefkästen
Aufzug:	• Personen-Aufzug nicht vorhanden
Balkone/Terrassen:	• für alle WE vorhanden
Besonderheiten:	• keine wesentlichen vorhanden

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt über eine hofseitige, gepflegte Grünanlage mit durchschnittlicher Aufenthaltsqualität. Die innere Erschließung erfolgt mit Betonpflaster/Rasengittersteinen befestigte Wege und Abstellplätze. Der Außenbereich wird durch eine Hecke straßenseitig abgegrenzt.

Bauliche Außenanlagen, die nicht zum Gebäude gehören – wie Leitungen, Hofbefestigung, Müllstandplatz und Begrünung – sind objekttypisch für Mietwohnhäuser und entsprechend ihrer lageüblich durchschnittlichen Art und Gestaltung üblich im Bodenrichtwert berücksichtigt. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mit weiteren Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Nebengebäude sind nicht vorhanden.

3.3.3 Zustand der baulichen Anlagen

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung sind derzeit keine Maßnahmen geplant. Zwischenzeitlich erfolgte eine abgeschlossene Holzinstandsetzung der Balkonanlage.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis auf Basis des Energiebedarfs des Gebäudes (Erdgas) wurde dem Sachverständigen vorgelegt, der Endenergiebedarf liegt bei 166,8 kwh/(m²a), Stand 02/2024 und liegt somit in einem unterdurchschnittlichen Bereich für die Baujahresklasse.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden:

Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem „normalen“[11], altersbedingten Unterhaltungszustand ohne größere Vandalismusschäden (Graffiti). Weitere auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Notwendige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden offensichtlich durchgeführt.

3.3.4 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 3

Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung (lt. Aufteilungsplan/Ortstermin)

Lage des Sondereigentums:	• Das Sondereigentum Nr. 3 befindet im 1. Obergeschoss links, siehe hierzu auch Anlage 4 zu diesem Gutachten
Raumaufteilung lt Aufteilungsplan:	• 2 Zimmer, Wohnküche, Badezimmer, Flur, Balkon
Orientierung:	• Wohnzimmer nach Süden, 1 Zimmer und Küche nach Norden ausgerichtet, Flur innen liegend
Grundrissgestaltung:	• zeitgemäße Grundrissgestaltung
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	• gut, Querbelüftung ist aufgrund des Wohnungsschnittes möglich
nicht zu (Wohn)zwecken dienende Räumlichkeiten:	• zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum (Sondereigentum)
Sondernutzungsrechte:	• 1 PKW-Stellplatz im Freien Nr. 20

11 Kennzeichnend hierfür: normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums Nr. 3

Fußböden:	• Laminatböden in den Wohnräumen • Badezimmer und Küche gefliest
Wände:	• gestrichen • Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	• gestrichen
Innentüren:	• Qualität wie Wohnungstür
Wohnungstür:	• erneuert, zeitgemäß • Holzoptik
Fenster/ -sicherung:	• Kunststofffenster • elektrisch bedienbare Rollläden – Außen
Sanitäre Installation, Sanitärobjekte:	• Badezimmer mit Fenster • Badewanne, Waschbecken, Wand-WC • zeitgemäßer Standard
Beheizung:	• Fußbodenheizung
Warmwasser:	• zentrale WW-Versorgung
Elektroinstallation:	• erneuerte Ausstattung
Balkon/Terrasse:	• Balkon vorhanden
Besonderheiten:	• keine

Es wird ein zeitgemäßer, durchschnittlicher Ausstattungsstandard[12], der dem Sanierungsjahr 2008 zugeordnet werden kann, festgestellt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen:

- keine wesentlichen erkennbar

3.3.5 Ermittlung der Wohnfläche

Wohn-/Nutzfläche:

Wohnungseigentum Nr.	*Gebäudelage*	*Wohnfläche*	*Grundlage*
3	1. OG	68,54 m²	Aufteilungsplan / Abgeschlossenheitsbescheinigung

gemäß den vorliegenden Unterlagen (Grundakte des Amtsgerichts Dippoldiswalde - Teilungserklärung/Aufteilungsplan, Berechnungsgrundlage WoFIV). In den vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte ist auch eine Grundrisszeichnung enthalten. Eine überschlägige Überprüfung der verzeichneten Maße stimmte weitestgehend mit der Angabe in der Teilungserklärung überein. Daher wird für die weitere Wertermittlung o. g. Nutzfläche als „Wohnfläche“ angenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohnfläche durchgeführt wurde.

3.3.6 Bemessung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags

12 Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen) des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein 2008 umfassend saniertes Mehrfamilienwohnhaus, in dem das Wohnungseigentum Nr. 3 gelegen ist. Aus dem Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzten „mittlerer Modernisierungsgrad„ entsprechend Grundstücksmarktbericht 2024[13] ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

Restnutzungsdauer RDN: ca.	38 Jahre (nach Modellparameter GAA)
Baujahr ca.:	1953
Modernisierungen (Zeit / Umfang):	2008 (gemäß Pkt. 3.3.3)
Modernisierungselemente:	10 Punkte am Wertermittlungsstichtag
Modernisierungsgrad	überwiegend mittlerer Modernisierungsgrad

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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."

Pragmatisch lässt sich nach REUTER[14] unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren:	Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.
Sachwertverfahren:	Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen
Ertragswertverfahren:	Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Objekte vergleichbarer Merkmale (Baujahr, Modernisierung, Lage) liegen nur in geringer

13 Seite 88, Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024
14 Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden

Anzahl bzw. ohne ausreichende Differenzierung werterheblicher Merkmale vor, so dass auf dieser Grundlage keine statistisch ausreichend gesicherte Aussage hinsichtlich des Bewertungsobjektes möglich ist. Der Vergleich der Wertermittlungsergebnisse mit Marktdaten dient stützend der Ergebnisplausibilisierung.

Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Objekten werden den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend nach Ertragsgesichtspunkten getroffen. In nur Einzelfällen erfolgt ein Erwerb auch zur Eigennutzung. Vorliegend wird die Erwerbsmöglichkeit mit der Absicht einer Gewinnerzielung aus Mieteinnahmen entsprechend der Ertragssituation unterstellt, so dass das Ertragswertverfahren gem. ImmoWertV §§ 27 – 34 zur Wertermittlung geeignet ist.

Das Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall ungeeignet und nicht marktgerecht, da keine sachgerechte Zuordnung eines Anteiles der Bruttogrundfläche des Gebäudes möglich ist und Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Objekten nicht substanzorientiert getroffen werden.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2024 mit 83 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 500 m² ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit weiteren Merkmalen:

- baureifes Land, gemischte Baufläche, offene Bauweise, beitragsfrei

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 2: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Die konjunkturelle Entwicklung ab dem 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird keine signifikante Veränderung eingeschätzt.
• Bauliche Nutzung	Geschossflächenzahl/WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Geschossbaugrundstücke MFH, WGH – überwiegend Wohnen) wurden vom GAA nicht veröffentlicht.
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	gemäß Auskunft fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an - keine Anpassung erforderlich
• Infrastruktur, Straßenausbau	übereinstimmend - keine Anpassung erforderlich
• direkte Nachbarschaft	übereinstimmend - keine Anpassung erforderlich
• Richtwertzone, stadträumliche Lage:	überwiegend Wohnen - keine Anpassung erforderlich
• Geometrie	regelmäßig, keine Anpassung erforderlich

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der gewählten Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 3: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	**83 €/m²**	**...**	**x...**
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	Stichtag: 1. Januar 2024	nein	1,00
Bauliche Nutzung	GFZ^{Lage} = k. A.	GFZ^{Ist} = k. A.	1,00
Erschließungsbeiträge:	Sanierungsgebiet	nein	1,00
Infrastruktur, Straßenausbau	vergleichbar	nein	1,00
direkte Nachbarschaft	vergleichbar	nein	1,00
Richtwertzone, stadträumliche	übereinstimmend	nein	1,00

Lage:			
Geometrie	regelmäßig	ja	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenwert		**= rund**	**83 €/m²**

Bodenwert gesamt	800 m² x 83 €/m²	=	66.400 €
hierauf entfallen a. **Sondereigentum Nr. 3** rd.		165 / 1.000	**11.000 €**

4.2 Ertragswert des Sondereigentums

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Hinsichtlich der Ertragsverhältnisse ist zu überprüfen, ob marktübliche Erträge aus zulässigen Nutzungen dauerhaft während der Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes erzielbar sind. Die bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (JNKM, Rohertrag) ist um die nicht auf Mieter umlegbaren marktüblichen Bewirtschaftungskosten (BewK) zu mindern. Der entsprechende Reinertrag ist um den Betrag der angemessenen Bodenwertverzinsung zu vermindern und sodann entsprechend der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Höhe des maßgeblichen und zugrunde zu legenden Kapitalisierungszinssatz i.S. BauGB § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 ist abzuleiten nach ImmoWertV § 14 aus Lage-, Ertrags- und Objektverhältnissen auf Grundlage entsprechender geeigneter Kaufpreise.

4.2.1 Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Vertragsmiete Wohnung

Gemäß diesbezüglicher Auskunft beim Ortstermin ist das Bewertungsobjekt vermietet. Der Mietvertrag lag nicht zur Einsichtnahme vor. Der Mietvertrag wurde durch die Eigentümerin, auch auf wiederholte Nachfrage, nicht zur Verfügung gestellt.

Marktübliche Wohnungsmieten (ortsübliche Vergleichsmieten)

Als marktüblich können nur die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag (ImmoWertV) durchschnittlich erzielbaren Erträge, bei Wohnraum in erster Linie ortsübliche Vergleichsmieten (§ 558 Abs. 2 BGB) zugrunde gelegt werden, für die eine längerfristige Stabilität angenommen werden kann.

Ortsübliche Vergleichsmieten können sich aus dem Mietspiegel ergeben, einer Übersicht über für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten (NKM) je m² Wohnfläche für nicht preisgebundene Wohnungen des freien Wohnungsmarktes („qualifizierter Mietspiegel“). Für die Stadt Freital wurde bisher kein Mietspiegel erstellt.

Für Städte, die keinen aktuellen Mietspiegel haben, können hilfsweise die Mieten der Miet- und Pachtpreisübersicht des Gutachterausschusses und sonstiger diesbezüglichen Veröffentlichungen herangezogen werden. Der GAA im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterz-

gebirge hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 keine Daten dazu veröffentlicht. Weitere nachfolgende Veröffentlichungen wurden recherchiert, hier handelt sich in der Regel um Angebotsmieten aus den jeweiligen Portalen:

Tabelle 4: Mieten für Wohnungen in Freital[15]

Anbieter	Wohnfläche ca.	Unterwert	Mittelwert	Oberwert
wohnungsboerse.net (2023)	60 m²		6,83 €/m²	
Immoportal.com (2024)	61 m² – 90 m²		7,19 €/m²	
Immobilienscout24 (2024)	k.A.		7,49 €/m²	
Wohnpreis.de	60 m²		6,40 €/m²	

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat Angebotsmieten (Wiedervermietung) und ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich untersucht, um den Abstand zwischen diesen beiden Mieten aufzuzeigen und absehbare Tendenzen darzustellen. Dabei wurden im Rahmen von Wohnungsmarktbeobachtungen Angebotsmieten aus Inseraten von Zeitungen und Internetportalen ausgewertet.

Als Ergebnis der gesamtstädtischen Betrachtung ist festzuhalten, dass zwischen den Vergleichsmieten und den Angebotsmieten bei Wiedervermietung deutliche Unterschiede, jeweils abhängig von der jeweiligen Marktsituation, festzustellen waren. Dabei waren die Abweichungen in den teuren und von hoher Nachfrage geprägten Städten besonders groß.

Marktübliche Miete für die Wohnung

Unter Beachtung der aktuellen Marktsituation, des Nutzwertes (Altbau, saniert), der Größe/Schnitt der Wohnung sowie unter Berücksichtigung der Lage im OT Deuben wird für die Wohnung eine durchschnittliche Nettokaltmiete von rd. 6,00 €/m² WF als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht. Es ergibt sich für das Sondereigentum an der 2-Zimmerwohnung Nr. 3 zum Wertermittlungsstichtag:

Tabelle 5: marktüblich erzielbare Erträge

Nutzungsbereich	**Mietfläche** (m²)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
		€/m²	**monatlich**	**jährlich**
Sondereigentum Nr. 3	68,54	6,00	411 €	4.935 €
	marktüblicher Rohertrag gesamt rd.		**411 €**	**4.930 €**

Das Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 20 im Freien wird als in der monatlichen Nettokaltmiete (ca. 20 €/Monat Anteil) enthalten berücksichtigt.

4.2.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

15 Angebotsmieten Qu. wohnungsboerse.net, www.immobilienscout24.de, wohnpreis.de

Die Höhe durchschnittlicher Bewirtschaftungskosten ist modellkonform zu bemessen. Zur Verfügung standen angegebene Höchstsätze in der ImmoWertV (Anlage 3, Stand 1. Januar 2021) übereinstimmend mit den Modellansätzen des örtlichen Gutachterausschusses auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zur Ableitung der in vorliegender Wertermittlung genutzten Liegenschaftszinssätze. Angaben zu Nutzflächen beziehen sich auf vermietbare Flächen.

Die Anpassung an den Modellstichtag 01.01.2023[16] erfolgt unter Heranziehung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Tabelle 6: Anpassung jährliche Indexierungsfaktoren

Änderung Wertverhältnisse	**Verbraucherpreisindex (VPI)**	
Indexbezug	10/2020	10/2022
Indexstand (2015 = 100)	105,9	122,2
Änderung in %:		**15,39**

Verwaltungskosten (§ 32 (2) ImmoWertV)

Gemäß Anlage 3 der ImmoWertV werden 344 €/Wohnung bei vorliegender Wohnnutzung eingeschätzt. Die angesetzten marktüblichen Verwaltungskosten sollen den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Verwaltungskosten v. rund	*298 €*	*x*	*1,154*	=	344 € */Wohnung*

Instandhaltungskosten (§ 32 (3) ImmoWertV)

Instandhaltungskosten zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus baulicher Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer liegen Beträge zugrunde, die sich an Ansätzen zu Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV orientieren.

Hiernach werden für Wohnen angepasste Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche abgeschätzt. Betrag für durchschnittliche Instandhaltungskosten zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von:

Instandhaltungskosten v. rund	*11,70 € /m²*	*x*	*1,154*	=	13,50 € /m² *WF/NF*

Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV)

Die Risiken von Ertragsminderungen infolge uneinbringlicher Miet-, Nebenkostenrückstände oder Kosten etwaiger Rechtsverfolgungen oder üblichen vorübergehenden Leerstandes von Mieträumen sind bei vorliegender Vollvermietung abzuschätzen v.a. hinsichtlich des Einflusses der Miethöhe und der Markt- und Objekteigenschaften.

Gemäß Anlage 3 der ImmoWertV beträgt das Mietausfallwagnis für Wohnnutzung 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages. Bezogen auf die ermittelte marktübliche Jahresnettokaltmiete wird das:

Mietausfallwagnis i.H. v. rund	*2% abgeschätzt.*

Aufteilung Bewirtschaftungskosten

Zusammenfassend ergibt sich aus den Einzelansätzen kalkulierter marktüblicher Bewirtschaftungskosten folgende Aufteilung:

16 Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024 S. 87

Tabelle 7: Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Betrag p.a.	Anteil an marktüblicher JNKM
Verwaltung Wohnung	344 €	6,98%
Instandhaltung Wohnung	925 €	18,77%
Mietausfallwagnis rd.	99 €	2,00%
Betriebskosten rd.	0 €	0,00%
Bewirtschaftungskosten rd.	**1.368 €**	**27,7%**

Der jährliche Rohertrag ist um o.g. Bewirtschaftungskosten zu kürzen und führt zum Reinertrag.

4.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Kapitalisierung bzw. Abzinsung ist der jeweilige Barwertfaktor entsprechend der Restnutzungsdauer und entsprechend dem jeweiligen Zinssatz zugrunde zu legen, mit dem Verkehrswerte von vergleichbaren Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze, ermittelt nach dem Ertragswertverfahren, ImmoWertV § 21 Abs. 2).

Der örtliche Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum aus dem Kaufpreismaterial des Geschäftsjahres 2023[17] abgeleitet. Wesentlich abweichende Eigenschaften des Bewertungsobjektes und der Wertverhältnisse im Vergleich zu Markt-, Lage- und Objekteigenschaften, die nach Angaben des Gutachterausschusses der Ermittlung zugrunde lagen sind nachfolgend modellkonform zu bewerten, soweit nicht bereits ausreichende Berücksichtigungen bei Ansätzen der Mieten und Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer und Ausstattung erfolgten.

Tabelle 8: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Einzelkriterium (Mittelwerte) gem. Modell Gutachterausschuss	**GAA Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge**	**Wertermittlungs-objekt**	**Lz**
Restnutzungsdauer (Jahre)	**51**	38	
Anzahl der auswerteten Objekte	**57**		
Wohnfläche (m²)	**63**	68,54	
Rohertrag p.a.	4.000 € bis 6.000 €		
modellkonformer Liegenschaftszinssatz (Basiszinssatz)	**2,40%**		**2,40 %**

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine weiteren Beeinflussungen des Liegenschaftszinssatzes durch tatsächliche Grundstückseigenschaften festgestellt, welche zu Korrekturen zur Absenkung oder Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führen und die entsprechend beim Wertermittlungsobjekt zu berücksichtigen sind.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

In den vergangenen Jahren sind die Preise für Häuser und Wohnungen vor allem in den Ballungsräumen immer weiter gestiegen. Seit 2022 verändert sich der Markt. Gründe hierfür sind u.a. die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, die Anhebung der Bauzin-

17 Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024

sen, die Energiekrise, die inflationsbedingten Auswirkungen, Lieferengpässe, Materialmangel, Änderungen in den Förderprogrammen und die daraus resultierende Zurückstellung von Bauvorhaben. Den aktuellen Entwicklungen, Studien und Prognosen folgend bleiben in den großen Metropolregionen die Immobilienpreise relativ stabil oder zeigen eine leicht sinkende Tendenz. Auch in den sogenannten Speckgürteln pendeln sich die Preise auf dem aktuellen Niveau ein. Denn dort sind Immobilien noch günstiger als in den Ballungszentren. Preisrückgänge werden hingegen in ländlichen und strukturschwachen Regionen erwartet.

„Auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentum sank die Transaktionszahl im Jahr 2023 um ca. 46% gegenüber 2021, während sich der Geldumsatz um ca. 56% minderte. Bezogen auf durchschnittliche Wohnflächenpreise für alle Lagen im Kreisgebiet zeigten die Weiterverkäufe mit weiterführender Auswertbarkeit einen Anstieg von etwa 16% im Jahr 2022 gegenüber 2021. Im Jahr 2023 sanken die Wohnflächenpreise in diesem Teilmarkt moderat um etwa 4% gegenüber 2022.“[18]

Eine Verwendung der vom Gutachterausschuss aus dem Geschäftsjahr 2023 ermittelten Liegenschaftszinssätze wird a.g. der Preisentwicklung als sachgerecht angesehen. Es wird eine Preisstabilisierung auf einem demgegenüber in etwa vergleichbaren Niveau festgestellt. Die Entwicklungsperspektiven in der Lage werden als positiv angesehen. Die Berücksichtigung der Marktentwicklung, die Marktstabilisierung auf leicht sinkenden Kaufpreisniveau gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung des hier verwendeten Liegenschaftszinssatzes durch den örtlichen Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 31. Dezember 2023) erfolgt durch eine moderate Anhebung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5%.

Tabelle 9: Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz

Einzelkriterium gem. Modell Gutachterausschuss	**GAA**	**Wertermittlungsobjekt**	**Lz**
Basiszinssatz	keine		**2,40%**
Korrektur			0,00%
= Lz nach Korrektur gem. GAA:			0,00%
Anpassung z. Wertermittlungsstichtag	31. Dezember 2023	8. Oktober 2024	0,50%
= Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:		**rund**	**2,90%**

4.2.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

18 Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024

4.2.5 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des (modellkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage festgestellter marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert des Grundstücks als „vorläufiger Ertragswert" ermittelt aus dem anteiligen Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten wurden gemäß Modell GAA abgeschätzt und als Anteil an den Jahresroherträge aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung in Abzug gebracht.

Tabelle 10: Ermittlung des Barwertfaktors

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer (Jahre)	Barwertfaktor[19]
2,90 %	38	22,85

Tabelle 11: Ermittlung vorläufiger Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 3

Rohertrag (marktübliche Jahresnettokaltmiete JNKM)		4.930 €
− Bewirtschaftungskosten	-	1.368 €
= Jährlicher Reinertrag	=	3.562 €
− Reinertragsanteil des Bodenwertes (ebf): 11.000 € x 2,90 %	-	319 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	=	3.243 €
× Barwertfaktor BWF (mit RND 38 Jahre, Lz = 2,90 %)	x	22,8460
= **Ertragswert der baulichen Anlagen**	=	**74.094 €**
+ Bodenwert (anteilig)	+	11.000 €
= **vorläufiger Ertragswert des Sondereigentum *3***	Σ =	**85.094 €**

+/− Marktanpassung bzgl. allgemeinen Wertverhältnisse a. d. Grundstücksmarkt

+ Besondere objektspezifische Grundstücks- / Vertragsmerkmale:

(1) Jährlicher Mehrertrag JNKM (Overrent)	+	0 €
(2) Eingesparte Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung	+	0 €
= zusätzlicher Rohertrag		0 €
- Mietausfallwagnis (Anteil) % des zusätzlichen Rohertrages: 0,0%	-	0 €
= zusätzlicher Reinertrag	=	0 €
× Barwertfaktor BWF (mit RLZ 0 Jahre, Lz = 2,90 %)	x	0,0000
= vorläufige Ertragswerterhöhung a.g. Vertragsmerkmale		0 €
− Marktanpassung: erhöhtes Mieterausfallrisikos, Abschlag: 0%	-	0 €
= Ertragswerterhöhung a.g. Vertragsmerkmale (1) und (2)	Σ =	**0 €**
– Abzug wg. Mängel und Schäden	-	**0 €**
= Ertragswert des Sondereigentum Nr. *3*	=	85.094 €

19 gemäß § 34 ImmoWertV

Ertragswert des Wohnungseigentum Nr. 3	**= rund**	**85.000 €**

entspricht mit Wohnfläche WF	= rund	68,54	m² = rund	1.240	€/m² Wfl.
entspricht Vielfaches der Jahresnettokaltmiete x JNKM			= rund	17,2	x

4.3 Plausibilitätskontrolle

Nachfolgend wird der Ertragswert auf Grundlage der Daten des örtlichen Gutachterausschusses plausibilisiert. Dabei werden der Ertragswert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche[20] zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu Wohnungseigentum, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen:

Tabelle 12: Vergleichswert

Angaben lt. Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses: Wohnungseigentum – Weiterverkauf, Auswertungszeitraum 2022/2024, Lage Freital, Baujahr bis 1979, saniert					
Baujahr			Ø	1976	
Wohn- Nutzfläche			Ø	71	m²
Kaufpreis/m² Wohnfläche			Ø	1.234	€/m²

Wertermittlungsobjekt					
Baujahr ca.				1953	
Wohnfläche				68,54	m²
Ertragswert	85.000 €	/ 68,54 m²	=	1.240	€/m² WF

Ertragswert des Grundstücks rd.:	**1.240 €/m² WF**

Der auf die Wohn-/ Nutzfläche zurückgerechnete Ertragswert liegt in Höhe des durchschnittlichen Verhältnis Kaufpreis/m² Wohn-/ Nutzfläche der ausgewerteten Vergleichspreise.

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des Gutachterausschusses im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Wesentlichen den ermittelten Ertragswert. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage des Gutachterausschusses lediglich der Prüfung des ermittelten Ertragswertes dient.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Im Ertragswertverfahren nach ImmoWertV wurde der Liegenschaftszinssatz aus Marktuntersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses zu vergleichbaren Wohnungsverkäufen

20 Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert

abgeleitet und an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Berücksichtigt wurden hierbei die werterheblichen Objektmerkmale wie Baujahr, Restnutzungsdauer, Gebäudezustand, das Mietenniveau, die Lageverhältnisse und die Preisentwicklung.

Das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV bildet Markt- und Objekteigenschaften gut ab. Es simuliert die Überlegungen der Marktteilnehmer zu Renditeerwartungen und zu Kaufpreisen. Die Verhältnisse des ermittelten Ertragswertes zur Wohn-/Nutzfläche bzw. zum Jahresrohertrag erlauben einem potentiellen Investor erste Rückschlüsse auf die Ertragsverhältnisse und den Vergleich mit Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses zu vergleichbaren Objekten und Lagen:

Betrachtung der Ergebnisse

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB für den **165/1.000** Miteigentumsanteil an dem **Grundstück Leßkestraße 5, 01705 Freital** verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Wohnungseigentum Nr. 3 im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 9** wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches), abgeleitet:

Verkehrswert =	Ertragswert
Wohnungsgrundbuch von	Freital, Blatt 14494, BV: Nr. 1
Gemarkung	Freital
Flurstück	302 // Größe 800 m²
Miteigentumsanteil	165 / 1.000
am Wertermittlungsstichtag	8. Oktober 2024
auf einen **Verkehrswert (Marktwert) von**	**85.000 €**

geschätzt. Der Verkehrswert des Sondereigentums an dem Wohnungseigentum Nr. 3 beträgt rd. 1.240 €/m² Wohnfläche (bei 68,54 m² Wohnfläche).

6 Vorgefundene Gegenstände

Der Gutachterauftrag des zuständigen Amtsgerichtes umfasst auch die gesonderte Ausweisung aller auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundenen Gegenstände. Der Wert ist gemäß § 74a Abs. 5 S. 2 ZVG frei zu schätzen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wurde im Wetterermittlungsobjekt keine Gegenstände festgestellt, die Zubehöreigenschaften aufweisen könnten.

Hinweis: Der Wert des Zubehörs ist im Zusammenhang mit Bewertungen im Zwangsversteigerungsverfahren stets gesondert auszuweisen. Nötigenfalls sind Sondersachverständige zur Bewertung des Zubehörs heranzuziehen (z. B. Hotel-Einrichtungssachverständige) und/oder es ist die Zubehöreigenschaft juristisch zu klären. Der Wert der vorgefundenen Gegenstände ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Wessel | Hämmerling | Partnerschaft

Grundstückssachverständigengesellschaft

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 520 K 43/24

Eigentumswohnung Nr. 3
Leßkestraße 5, 01705 Freital

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage in der Region.....2

Anlage 2: Lage im Stadtgebiet.....3

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....4

Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums.....5

Anlage 5: Lage des Sondernutzungsrechts.....6

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....7

Anlage 7: Fotodokumentation.....8

Dieses Anlage umfasst 11 einseitig beschriebene Seiten.

AG Berlin-Charlottenburg
PReg Nr. 440 B

Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Ing. (FH) Henry Wessel
Beratender Ingenieur
wessel@gutachten-immobilien.de

Loschwitzer Str. 32
D-01309 Dresden
Fon: 0351 – 8894 7530

Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

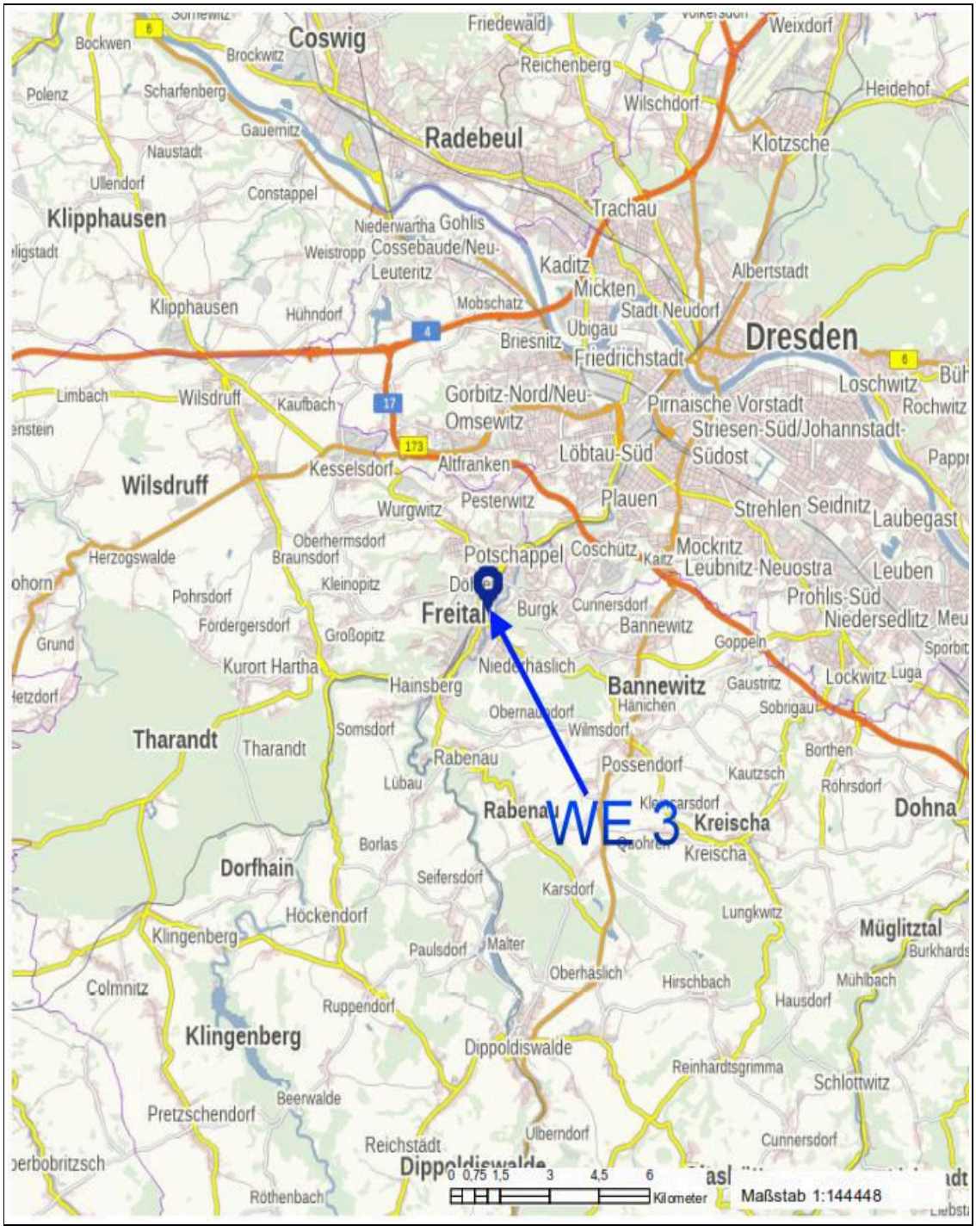

Abbildung 1: Lage im Großraum Dresden/Freital des Sondereigentums Nr. 3

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Stadtgebiet

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

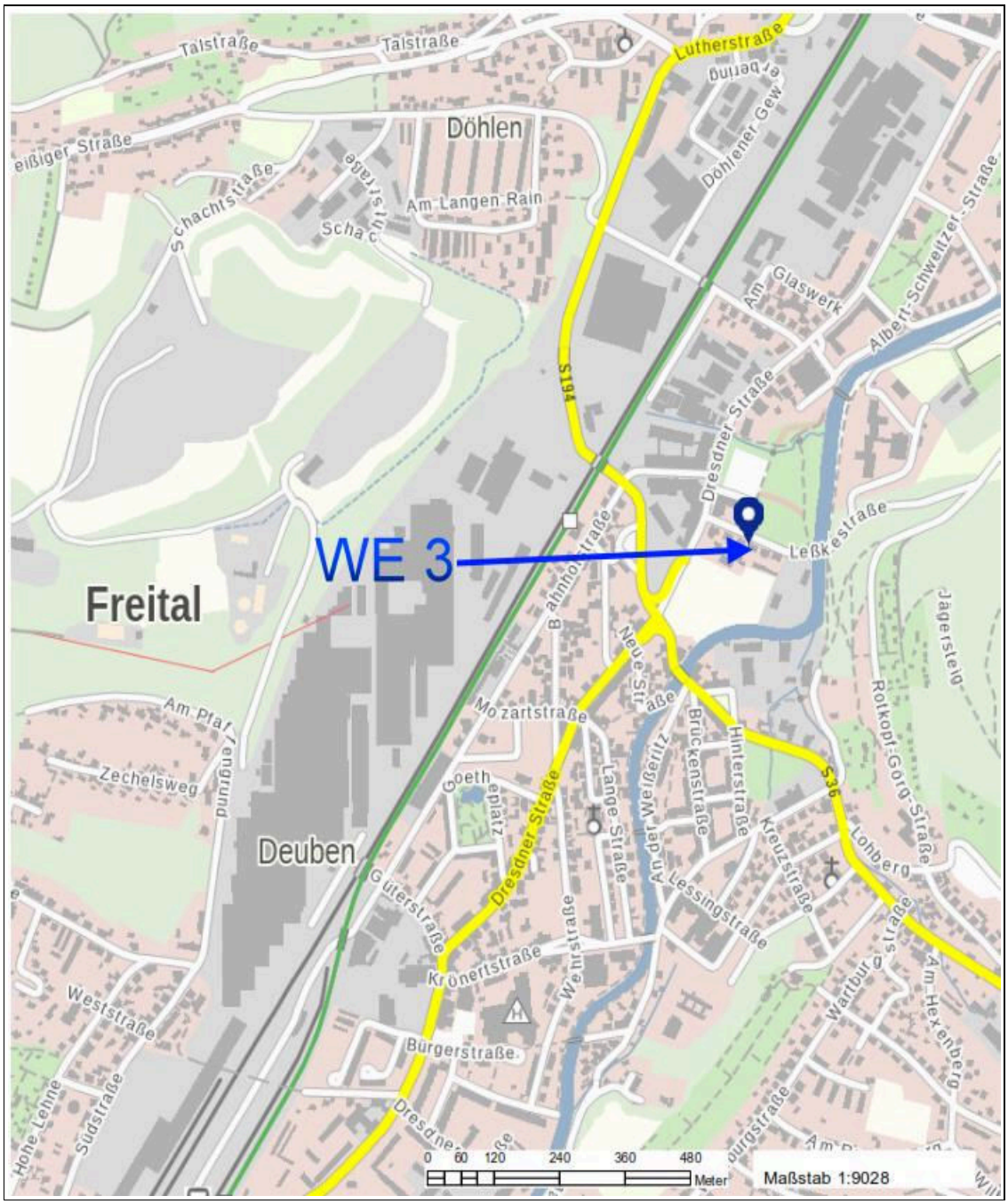

Abbildung 2: Lage des Sondereigentum Nr. 3 im Stadtgebiet von Freital

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

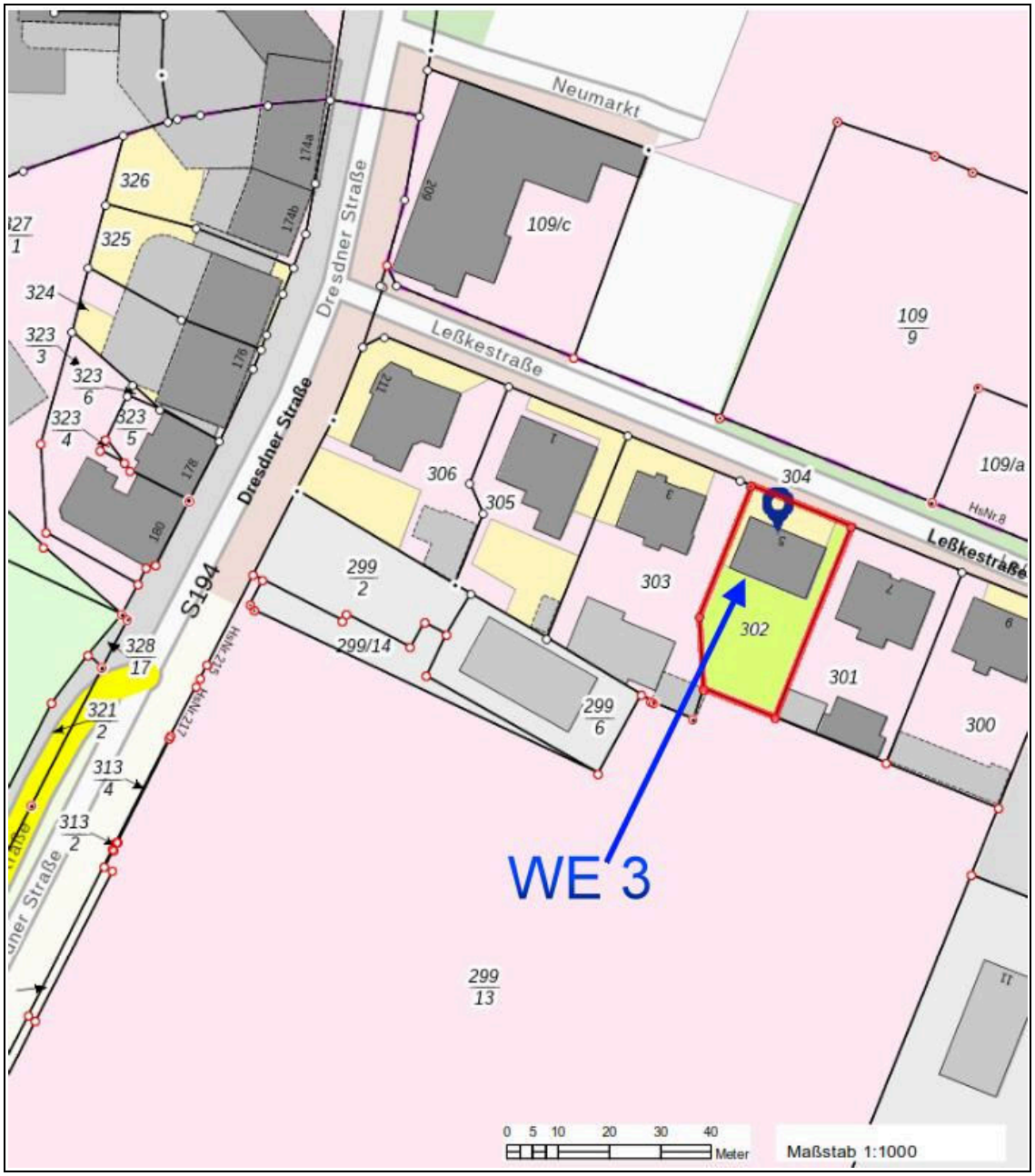

Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Sondereigentum Nr. 3 in einem Mehrfamilienwohnhaus

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums

Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.04.2009 (ohne Maßstab) mit farbliche Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

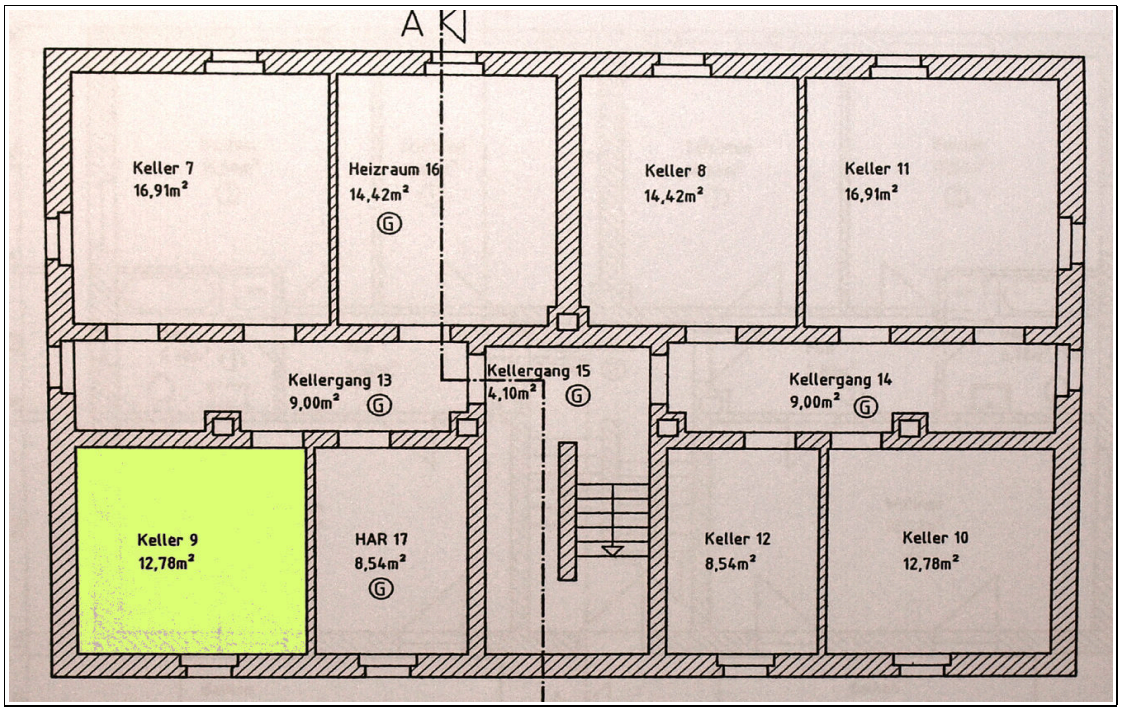

Abbildung 4: Grundriss Kellergeschoss mit Keller Nr. 9 (Sondereigentum)

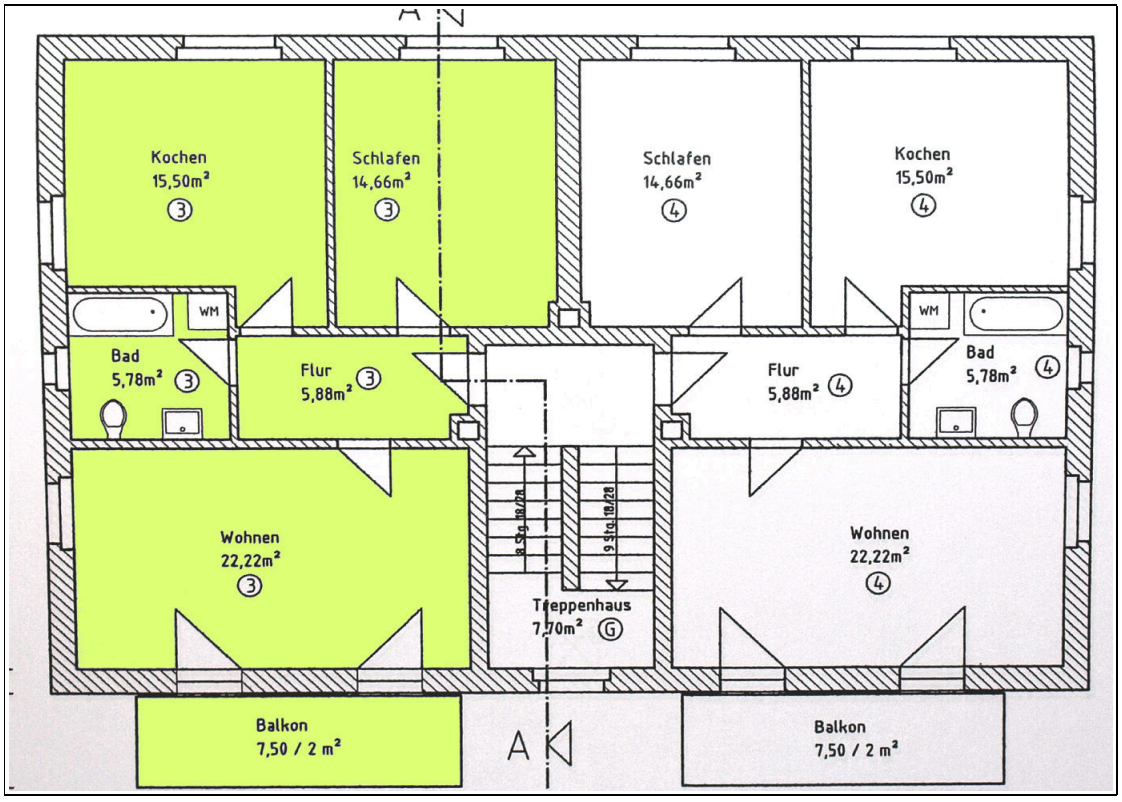

Abbildung 5: Grundriss des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. OG

Anlage 5: Lage des Sondernutzungsrechts

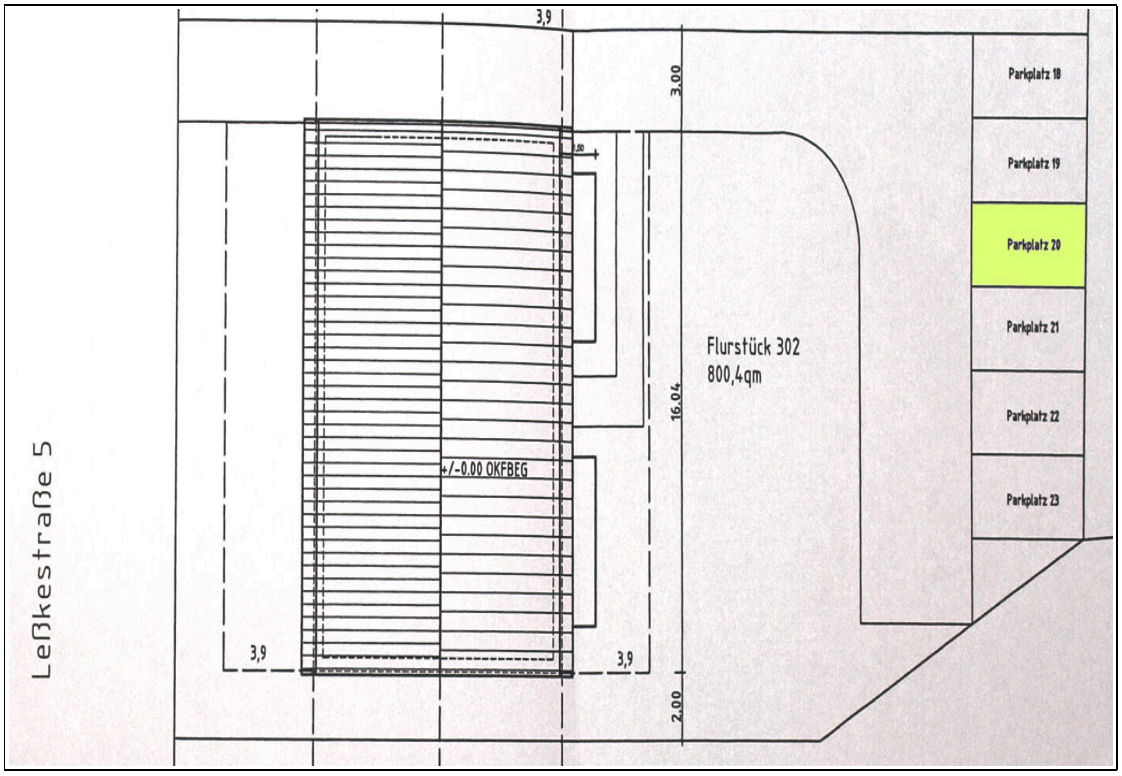

Abbildung 6: Lage des Sondernutzungsrechtes am Parkplatz im Freien Nr. 20

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

GROSSE KREISSTADT FREITAL

Stadtplanungsamt
- untere Bauaufsichtsbehörde -

Rathaus Freital-Potschappel
Dresdner Straße 58
Öffnungszeiten:
Montag 08:00 bis 12:00
Dienstag 08:00 bis 12:00 und 14:00 bis 18:00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 08:00 bis 12:00 und 14:00 bis 18:00 Uhr
Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr

Bankverbindung:
Kontonummer: 3021000176 Bankleitzahl: 85050300
IBAN: DE72 8505 0300 3021 0001 76 BIC: OSDDDE81XXX
Ostsächsische Sparkasse Dresden

Stadt Freital, Postfach 1570, 01691 Freital

Herrn
Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
Loschwitzer Straße 32
01309 Dresden

Aktenzeichen (bitte bei jeglichem Schriftwechsel angeben)
63/2024/0333/Auskunft

Bearbeiter	Zimmernummer
Frau Jäger	311
Telefon	Telefax
0351 6476-272	0351 6476-4855

Freital, 27.09.2024

Ihr Auskunftsersuchen vom 26.09.2024 zum Baulastenverzeichnis der Stadt Freital (Ihr Zeichen: 520 K 43/24)

Grundstück in Freital,
Leßkestraße 5, Flurstück Nr. 302 der Gemarkung Deuben

Sehr geehrter Herr Wessel,

das Grundstück in Freital,

Leßkestraße 5, Flurstück Nr. 302 der Gemarkung Deuben

ist weder mit einer Baulast nach § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO) noch einer Erklärung nach § 7 SächsBO a.F. belastet.

Abbildung 7: Baulastenauskunft Stadt Freital - Stadtplanungsamt

Anlage 7: Fotodokumentation

Außenansichten

Abbildung 8: hofseitige Ansicht mit SE-Nr. 3 im 1.OG aus Richtung Süden

Abbildung 9: straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. 3 aus Richtung Nordost

Abbildung 10: straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. 3 aus Richtung Norden

Abbildung 11: Lage des Sondernutzungsrechts am PKW-Stellplatz Nr. 20

Abbildung 12: seitliche Ansicht mit SE-Nr. 3 im 1.OG aus Richtung Westen

Abbildung 13: Leßkestraße in Richtung Dresdener Straße in Höhe SE-Nr. 3

Innenansichten

Abbildung 14: Wohnungstür zum Sondereigentum Nr. 3

Abbildung 15: Ansicht des Kellergeschosses