

Amtsgericht Dresden
Zwangsvorsteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

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) 3525/73 03 87
Funk +49 (0) 173/883 17 76

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/75 42 15
Fax +49 (0) 3521/75 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

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über den 120 / 1.000 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit
einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück

in 01589 Riesa, Straße der Einheit 2b

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1./2. DG rechts**
im ATP mit **Nr. 7** bezeichnet nebst Kellerraum Nr. 7
und Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 10 und 11



Der Marktwert der im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Riesa von Riesa
Blatt 9499 vorgetragene Eigentumswohnung wurde
zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024 ermittelt mit **rd. 125.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, Az. 520 K 75/23
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 04. September 2024

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 41 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber	7
1.3	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	7
1.4	Allgemeine Hinweise zum Gutachten / Herangezogene Unterlagen und Informationen	8
1.5	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage	10
2.2	Gestalt / Form / Topographie	10
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bodenordnung.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht / Baugenehmigung	12
2.5.4	Bauplanungsrecht	12
2.6	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.8	Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024	13
3	Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	14
3.1	Vorbemerkungen.....	14
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	14
3.2.1	Allgemeine Angaben zum Gebäude	14
3.2.2	Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums.....	14
3.2.3	Bauzustand des Gemeinschaftseigentums	15
3.2.4	Energieeffizienz.....	15
3.2.5	Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen	16
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Einheit Nr. 7).....	16
3.3.1	Allgemeine Merkmale	16
3.3.2	Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums	16
3.3.3	Baulicher Zustand	17
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	20
5.1.4	Anmerkungen zur Modellkonformität	21
5.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	21
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.3.1	Ermittlung des Gesamtbodenwertes.....	22
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	23
5.4	Ertragswertermittlung	23
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	25
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
5.5	Vergleichswertermittlung	31
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	31
5.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	32
5.5.4	Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:.....	34
5.5.5	Vergleichswert.....	34

5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
5.7	Marktwert	36
6	Wertigkeit der in Abt. II bestehenden Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht)	37
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	39

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Riesa Wohnungsgrundbuch Riesa, Blatt 9499
Katasterangaben / Miteigentumsanteil:	120 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Riesa. Flst. 833 (470 m ²), Gebäude- und Freifläche Straße der Einheit 2b Flst. 1559/12 (366 m ²), Gebäude- und Freifläche Straße der Einheit 2b verbunden mit dem Sondereigentum an der im ATP mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 1. DG rechts nebst Balkon, dem darüber liegen- den Abstellraum / Bühnenraum und Keller
Postanschrift:	Straße der Einheit 2b 01589 Riesa
Objektart:	Eigentumswohnung
Wohnungsbezeichnung lt. ATP:	Nr. 7
Wohnlage:	gute Wohnlage
Kurzbeschreibung des Mehrfamilienwohnhauses:	dreigeschossiges, freistehendes MFH (Bj. 2003) mit ausgebautem Satteldach; Aufteilung gemäß § 8 WEG im Jahr 2002 mit insgesamt 7 Wohnungen (Zweispänner); Gebäude voll unterkellert; Behei- zung über Fernwärme; Energieeffizienzklasse B (72,0 kWh/(m ² *a) lt. Energieausweis vom 24.06.2024)
Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums:	guter Instandhaltungszustand
Instandhaltungsrücklage / Hausgeld:	Gesamtrücklage per 30.06.2023: 6.270,15 € Hausgeldzahlung ab 01.01.2024: 2,78 €/m ² /Monat
Sonstige grundstücksbezogene Informationen:	Vereinigungsbaulast (Baulastblatt Nr. 1-833-3) kein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG keine Hochwassergefährdung sehr geringe Gefährdung (< 0,05 % p.a.) für Erdbe- ben, Sturm, Tornado, Hagel, Starkregen

<p>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs: (Wohnungsgrundbuch von Riesa, Blatt 9499)</p>	<p><u>Abt. II/1 (lastend an Flst. 833/3)</u> Grunddienstbarkeit (Wege- u. Überfahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Flst. 833/4; eingetragen am 26.01.2001</p> <p>(anteiliger Werteinfluss der Eintragung: -1.470,00 €)</p> <p><u>Abt. II/2 und 3</u> gelöscht</p> <p><u>Ant. II/4</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 27.02.2024</p>
<p>Lage der Eigentumswohnung:</p>	<p>ETW Nr. 7, 1./2. DG rechts</p>
<p>Wohnfläche:</p>	<p>79,38 m²</p>
<p>Raumaufteilung:</p>	<p>3-Raum-Maisonettewohnung mit Balkon, Bad/WC und Dusche/WC</p>
<p>Wohnraumausstattung:</p>	<p>mittlere Ausstattung mit Laminat / Fliesen</p>
<p>Zugeordneter Kellerraum:</p>	<p>Nr. 7</p>
<p>Eingeräumte Sondernutzungsrechte:</p>	<p>2 PKW-Stellplätze Nr. 10 und 11</p>
<p>Für andere Einheiten eingeräumte Sondernutzungsrechte:</p>	<p>4 weitere PKW-Stellplätze 1 Fertiggarage 2 Gartenflächen</p>
<p>Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:</p>	<p>Eigennutzung</p>
<p>Baulicher Zustand des Sondereigentums:</p>	<p>guter, gepflegter Instandhaltungszustand</p>
<p>Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:</p>	<p>-</p>

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Basis der Marktwertermittlung:	Innenbesichtigung (ohne Zustimmung für Innenfotoaufnahmen)
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	07.06.2024
Marktwert (i.S.d. § 194 BauGB):	rd. 125.000,00 €
relativer Wert:	rd. 1.576 €/m² Wfl.
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
Standortqualität: Objektqualität: Drittverwendung / Vermietbarkeit: Objektrisiko: Verkäuflichkeit:	gut gut gut niedrig durchschnittlich - gut

SWOT – Analyse	
Positive Standortmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ ruhige, jedoch zentrale Innenstadtlage gute soziale Infrastruktur fußläufige Erreichbarkeit Einkaufen, ÖPNV, Schulen, Ärzte, Krankenhaus etc. ❖ Lage in einem Mittelzentrum (rd. 29.000 Einwohner) im weitläufigeren Umkreis der Top-Wachstumsregion Dresden ❖ Region mit starker Wirtschaftskraft
Negative Standortmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ negative demographische Entwicklung ❖ durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen 32,7 % unterhalb des Bundesdurchschnitts liegend ❖ Beschäftigungsrückgang (Arbeitslosendichte erhöht bei 8,1 %) ❖ Region mit niedrigem Immobilienpreisniveau
Positive Objektmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ moderner Wohnungszuschnitt über 2 Etagen mit Balkon und 2 Bädern ❖ zugeordneter Kellerabstellraum sowie Sondernutzungsrecht an 2 PKW-Stellplätzen ❖ guter Instandhaltungszustand von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ❖ Eigennutzungsanteil der Wohnungen im Haus ca. 50 %
Negative Objektmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Lage im 3.OG (hier 1./2 DG) ohne Aufzug
Nutzungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Eigennutzung oder Kapitalanlage

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung
Objektadresse:	Straße der Einheit 2b 01589 Riesa
Grundbuch- und Katasterangaben:	120 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Riesa. Flst. 833 (470 m ²), Gebäude- und Freifläche Straße der Einheit 2b Flst. 1559/12 (366 m ²), Gebäude- und Freifläche Straße der Einheit 2b verbunden mit dem Sondereigentum an der im ATP mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 1. DG rechts nebst Balkon, dem darüber liegenden Abstellraum / Büh- nenraum und Keller
Eingeräumte Sondernutzungsrechte:	2 PKW-Stellplätze Nr. 10 und 11

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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	07.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	07.06.2024
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 23.05.2024 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (07.06.2024, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Zum Termin war die Eigentümerin anwesend. Alle weiteren Ver- fahrensbeteiligten nahmen am Termin nicht teil. Die Eigentüme- rin ermöglichte den Zugang zur zum Wertermittlungsstichtag ei- gengenutzten. Die Zustimmung für Innenfotoaufnahmen wurde nicht erteilt. Vor Ort wurde seitens der Sachverständigen ein ört- liches Aufmaß der Wohnfläche der Eigentumswohnung vorge- nommen.

1.4 Allgemeine Hinweise zum Gutachten / Herangezogene Unterlagen und Informationen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.05.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft bzw. durch die WEG-Verwaltung u.a. der Wertermittlung zur Verfügung gestellt:

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan, vgl. Anlage 1)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 22.05.2024 (vgl. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Riesa vom 17.05.2024 (vgl. Anlage 3)
- Teilungserklärung vom 15.11.2002 nebst 1. Nachtrag vom 12.05.2003, Eintragungsbewilligung zur Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) vom 11.12.2000/22.01.2001 aus der Grundbuchakte (Auszüge vgl. Anlage 5 und 10)
- Energieausweis vom 24.06.2024 (vgl. Anlage 8)
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des LK Meißen vom 09.07.2024 (vgl. Anlage 11)
- Unterlagen der WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan 2024 (vgl. Anlage 7); schriftliche Information vom 27.06.2024 zur Instandhaltungsrücklage per 31.12.2023; Verwaltervertrag vom 02.01.2021 und Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.08.2023)
- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<http://denkmalliste.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/>)
- Prognos Zukunftsatlas ® 2022
- K.A.R.L – Risikoanalyse von Naturgefahren (<https://www.vdpresearch.de/karl/>), vgl. Anlage 9)
- vdp Index Q4/2023 und Q1/2024

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- ❖ Bodenrichtwertkarte Landkreis Meißen 2024
- ❖ Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022
- ❖ Miet- und Pachtpreisübersicht Landkreis Meißen 2023
- ❖ Marktinformation Gutachterausschuss Landkreis Meißen 2024
- ❖ Wohnraummietenspiegel Stadt Riesa 2021
- ❖ Marktreport Gemeindeprofil Stadt Riesa der empirica regio GmbH 03/2024
- ❖ Preisspiegel Wohnmieten Sprengnetter Auswertungsregion 01589 Riesa aus 07/2024

1.5 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Wohnungseigentums erfolgt in dem Umfang, wie es die vorliegenden Unterlagen und die Informationen erlauben bzw. es für die Bewertung der Immobilie notwendig ist. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten soweit möglich alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

Die bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft. Die genehmigte Errichtung des Gebäudes sowie die genehmigte Wohnraumnutzung des 2. DG ist der Wertermittlung unterstellt.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertmittlung 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 (hier: Abt. II/1 des Wohnungsgrundbuchs von Riesa, Blatt 9499: Wege- und Überfahrtsrecht, vgl. Erläuterungen unter Punkt 6).

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ oder auch offene Hausgeldforderungen werden in dieser Wertermittlung ebenfalls nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises 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 Förder-schulen.

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

Nächstgelegene Mittelzentren:

Oschatz (ca. 17 km entfernt)

Meißen (ca. 24 km entfernt)

Großenhain (ca. 24 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden (ca. 48 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen:

(innerorts sowie im Umkreis von 5 km)

B 169, B 182, B6, B98

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:

Döbeln-Nord auf A 14 (Leipzig – Magdeburg)

(ca. 25 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:

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

Nächstgelegener Flughafen:

Dresden- Klotzsche (ca. 46 km entfernt)

2.1.2 Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage

(vgl. Anlage 1)

Das Mehrfamilienwohnhaus Straße der Einheit befindet sich in zentraler Lage von Riesa unweit der Trinitatis Kirche zwischen dem Wohngebiet Pausitzer Delle und der Riesaer Innenstadt. In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelmärkte, Schulen, Behörden, das Riesaer Klinikum, das Sportzentrum Riesa sowie der Busbahnhof Riesa mit Anbindung an den ÖPNV.

Das Wohngrundstück ist Teil eines Wohnquartiers mit mehrgeschossigen Mietshäusern in offener Bauweise. Die Straße der Einheit ist vorrangig nur durch den Anliegerverkehr frequentiert. Es handelt sich um eine weitestgehend ruhige Wohnlage. In den Straßenrandbereichen stehen PKW-Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Das Wohnumfeld ist gepflegt und weist einen großen Anteil an Grünflächen auf.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **gute Wohnlage**

2.2 Gestalt / Form / Topographie

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

Flst. 833/3

Straßenfront: ca. 5 m

mittlere Tiefe: ca. 30 m

Größe: 470 m²

trapezförmige Grundstücksform

Flst. 1559/12

Straßenfront: ca. 26 m

max. Tiefe: ca. 26 m

Größe: 366 m²

dreieckige Grundstücksform

Gesamtgrundstücksgröße: 836 m²

Topographie: fast eben

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart:	Straße der Einheit = innerstädtische Wohnstraße mit vorrangig nur Anliegerverkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, Straßenbeleuchtung vorhanden, beidseitig befestigte Gehwege, beidseits PKW-Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p><u>Versorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Strom • Trinkwasser • Telefon / Kabelfernsehen • Fernwärme <p><u>Entsorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • zentrale Abwasserentsorgung
Grenzverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none"> • Eigengrenzüberbauung (Vereinigungsbauart) • keine Grenzbebauung durch benachbarte Gebäude • Grundstück nur tlw. eingefriedet • grundbuchlich gesichertes Wege- und Überfahrtsrecht zugunsten des Flst. 833/4 (vgl. Abschnitt 6)
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<p>normal tragfähiger Baugrund</p> <p><i>Hinweis:</i> 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.</p>
Altlasten/Kontaminierungen:	Eine Recherche beim Umweltamt des Landkreises Meißen bzgl. einer Eintragung im Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Aufgrund der historischen Wohnnutzung des Grundstücks kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass kein Altlastenverdacht besteht.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug zum Wohnungseigentum vom 17.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Riesa, Blatt 9499 folgende Eintragungen:</p> <p><u>Abt. II/1 (lastend an Flst. 833/3)</u> Grunddienstbarkeit (Wege- u. Überfahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Flst. 833/4; eingetragen am 26.01.2001</p> <p><u>Abt. II/2 und 3</u> gelöscht</p> <p><u>Ant. II/4</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 27.02.2024</p>
Anmerkungen:	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 Werteinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen (Werteinfluss der Eintragung in Abt. II/1: vgl. Abschnitt 6).

Eintragungen in Abt. III eines Grundbuchs bleiben im Rahmen einer Marktwertermittlung regelmäßig unberücksichtigt.

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Es wurden keine sonstigen, grundbuchlich nicht gesicherten Rechte und Lasten das Bewertungsobjekt betreffend im Zuge der Erstellung des Marktwertgutachtens bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Betreffs der Flst. 833/3, 1559/12 der Gemarkung Riesa besteht lt. Auskunft der Stadt Riesa vom 17.05.2024 eine Baulasteneintragung (Abstandsflächen und Vereinigungsbaulast, Baulastenblatt Nr. 1-833-3; vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Es bestehen lt. Onlineportal des Denkmalamtes des Freistaates Sachsen keine denkmalschutzrechtlichen Belange betreffs des Grundstücks.

2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.

2.5.3 Bauordnungsrecht / Baugenehmigung

Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen:

Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass das Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurde und auch die Genehmigung zur Wohnraumnutzung des 2. DG besteht.

2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Die Flurstücke 833/3 und 1559/12 der Gemarkung Riesa sind im Flächennutzungsplan der Stadt Riesa als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die Flurstücke sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Es existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Sonstige Satzungen:

Es bestehen betreffs des Grundstücks keine weiteren Satzungen.

2.6 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:	<p>Es wurde eine K.A.R.L. ® Naturrisiken-Analyse eingeholt (vgl. Anlage 9). Diese weist für das Grundstück ein geringes Risiko (< 0,05 % p.a.) für Erdbeben, Sturm, Tornado, Hagel und Starkregen aus. Für alle weiteren Gefahren besteht keine Gefährdung.</p> <p>Für das Grundstück besteht lt. Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen <u>keine</u> Hochwassergefahr durch die Nähe zur Elbe. (https://www.umwelt.sachsen.de/)</p>
Bergbau:	Das Grundstück befindet sich lt. Datenlage nicht in einem Hohlraumgebiet.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.8 Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024

Die Eigentumswohnung Nr. 7 ist zusammen mit den 2 PKW-Stellplätzen Nr. 10 und 11 zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Teilungserklärung vom 15.11.2002 nebst Nachtrag vom 12.05.2003. Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden insoweit beschrieben, wie es auf der Basis der vorliegenden Daten möglich und für die Bewertung erforderlich ist. Die Beschreibung soll einem Bietinteressenten soweit wie möglich und vor allem nachvollziehbar alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

3.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.2.1 Allgemeine Angaben zum Gebäude

Gebäudeart:	freistehendes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach; Zweispänner; Gebäude voll unterkellert; Hauseingang an der nördlichen Gebäudelängsseite; Balkonbauten an der südlichen Gebäudelängsseite und auf der Dachgeschossebene der Giebelseiten
Anzahl der Einheiten insgesamt:	7 Wohnungen
Baujahr:	2003
Ausstattungsgrad des Gemeinschaftseigentums:	zeitgemäße mittlere Ausstattung

3.2.2 Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	KG: Stahlbetonfertigteilelemente, Obergeschoss 24 cm Hochloch-Ziegelmauerwerk; Wärmedämmverbundsystem aus Hartschaum (mind. 60 mm) mit Putz und Anstrich
Innenwände:	tragende Innenwände aus Hochlochziegel 17,5 – 24 cm Stärke, nicht tragende Innenwände aus Hochlochziegel 11,5 oder Gipskartonständerwände; Einlagen-Gipsputz
Geschossdecken:	Stahlbetondecken; zwischen 1. DG / 2.DG Holzbalkendecke Estrich als Wärme – bzw. Trittschallschutz
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkendachstuhl aus dem Baujahr</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach mit 2 großen Schleppdachgauben (Südseite) und 3 kleineren Schleppdachgauben (Nordseite)</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine</p> <p><u>Dachdämmung:</u> Mineralwollmatten 200 mm</p> <p><u>Dachüberstände:</u> nord. Weißholz ca. 16 mm</p> <p><u>Dachentwässerung / Schneefanggitter:</u> Zinkblech</p>
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster als Dreh-/Kippflügel; ins Mauerwerk eingelassene Außenjalousien aus Kunststoff mit manuellem Antrieb; Marmorinnensimse; einfachverglaste Kellerfenster mit Mäuseschutzgitter

Außentür:	<p><u>Haupteingang:</u> zurückgesetzte Hauseingangstür; zweistufige Eingangstreppe aus Granit, einseitiger Edelstahlhandlauf; isolierverglaste Aluminiumeingangstür mit farbiger Einbrennlackierung; Briefkastenanlage (farblich analog zur Hauseingangstür) mit Klingel-/Gegensprechanlage in die Außenwand eingelassen; Außenbeleuchtung</p> <p><u>Nebeneingang:</u> Kellereingangstür als Kunststofftür</p>
Wohnungseingangstüren:	einflüglige Futtertüren mit Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinderschloss
Geschosstreppen/Kellerräume:	<p>Stahlbetontreppe als gegenläufige Podesttreppe vom KG bis zum 1. DG mit Marmorbelag; Stahlgeländer gestrichen mit Edelstahlhandlauf</p> <p>im Antritt viertelgewendelte Kelleraußentreppe am hinteren Giebel (Westseite)</p> <p>Betonfußboden mit großformatigen Fliesen auf Kellerebene massiv abgetrennte Kellerräume</p>
Elektroinstallation:	<p>durchschnittliche Ausstattung nach VDE- und DIN-Vorschriften mit Hauptverteilung sowie Unterverteilung in jeder Wohnung; Leitungen unter Putz; Fernseh- und Telefonanschluss je Wohnung; Elektroherd – und Spülmaschinenanschluss je Wohnung</p> <p>Waschraum im KG mit Waschmaschinen- sowie Trockneranschluss mit Zuordnung an den jeweiligen Stromzähler der Wohnung</p>
Heizung:	Zentralheizung auf Fernwärmebasis; Warmwasserversorgung zentral über Heizung; keine sonstige Heizungsunterstützung
Gemeinschaftsräume:	Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellraum, Technikraum
Besondere Bauteile:	<p>zweistufige Eingangstreppe aus Granit mit einseitigem Edelstahlgeländer sowie Vordach</p> <p>Kelleraußentreppe</p> <p>8 feuerverzinkte Balkonkonstruktionen auf Betonbodenplatten</p> <p>2 große Schleppdachgauben (Südseite)</p> <p>3 kleinere Schleppdachgauben (Nordseite)</p>

3.2.3 Bauzustand des Gemeinschaftseigentums

Bauzustand Gemeinschaftseigentum:	Gebäude in normalem Unterhaltungszustand
Wesentliche Bauschäden/Baummängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
Instandhaltungsrücklage zum Stand 30.12.2021:	lt. aktueller Auskunft der WEG-Verwaltung: Gesamtrücklage per 30.06.2023: 6.270,15 € (lt. schriftlicher Mitteilung vom 27.06.2024)

3.2.4 Energieeffizienz

Endenergieverbrauch:	72,0 kWh/(m ² *a) lt. Energieausweis vom 24.06.2024 (Effizienzklasse B)
----------------------	---

3.2.5 Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofbefestigung mit Betonpflaster, PKW-Stellplatzbefestigung mit Rasengittersteinen
- Mülltonnenstandplatz
- diverse Anpflanzungen

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen des Grundstücks sind ansprechend gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem gepflegten Zustand.

3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Einheit Nr. 7)

3.3.1 Allgemeine Merkmale

Lage: 1./2.DG rechts

Wohnfläche und Raumaufteilung: 3-Raum-Maisonettewohnung mit folgender Aufteilung:

1. DG:
- Flur
 - Küche
 - Bad/WC
 - Wohnzimmer
 - Arbeitszimmer

2. DG:
- Diele
 - Dusche/WC
 - Schlafzimmer

Wohnfläche: **79,38 m²**
(entsprechend örtlichem Aufmaß der Sachverständigen vom 07.06.2024; vgl. Anlage 4)

Anmerkung:

Dem Gutachten sind die Wohnungsgrundrisse aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 12.05.2003 als Anlage 5 beigelegt. Diese stimmen mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht vollumfänglich überein, daher wurden zusätzlich 2 Grundrisse seitens der Sachverständigen erstellt (vgl. Anlage 5). Die Abweichungen beziehen sich auf Küche und Flur im 1.DG sowie das gesamte 2.DG.

Besonnung und Belichtung: gut - ausreichend

Zuordnungen zum Bewertungsobjekt: Kellerraum Nr. 7

Zuordnungen für andere Einheiten: jede Wohnung mit 1 zugeordnetem Kellerraum

Zugeordnete Sondernutzungsrechte: PKW Stellplätze Nr. 10 und 11

Sondernutzungsrechte für andere Einheiten: 4 weitere PKW Stellplätze,
2 Wohnungen im EG mit Gartennutzung

3.3.2 Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums

Wohn-/Schlafraum/Flur:
Bodenbeläge: Laminat
Wandbekleidungen: Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Raufaser mit Anstrich

Küche:	
Bodenbeläge:	Fliesen im mittleren Standard
Wandbekleidungen:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Raufaser mit Anstrich
Sanitärbereich (Bad/WC, 1.DG):	
Bodenbeläge:	Fliesen im gehobenen Standard
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch im gehobenen Standard
Deckenbekleidungen:	Raufaser, gestrichen
Sanitäre Installation (Stand 2003):	Hänge/WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Badewanne, Eckdusche, Handtuchrockner, Fensterlüftung
Sanitärbereich (Dusche/WC, 2.DG):	
Bodenbeläge:	Fliesen im mittleren Standard
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch im mittleren Standard
Deckenbekleidungen:	Spanndecke
Sanitäre Installation (Stand 2003):	Eckdusche; Hänge/WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Fensterlüftung
Balkon:	Bodenbelag aus Fliesen im mittleren Standard
Geschosstreppe 1./2.DG:	im Austritt viertelgewendelte Hartholztreppe mit einfachem Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Elektroinstallation:	zeitgemäße durchschnittliche Ausstattung; Leitungen unter Putz
Heizungsinstallation:	Arbonia-Heizkörper in guter Qualität
Sonstiges:	Außenjalousien an allen Fenstern außer Flur und Schlafzimmer im 2.DG
3.3.3 Baulicher Zustand	
Bauzustand Sondereigentum:	insgesamt gepflegter Zustand
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	keine Mängel am Sondereigentum; lediglich Dachfenster in der Dusche/WC im 2. DG zu erneuern.

4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

den Standort betreffend:

- Große Kreisstadt Riesa – regionaler Wohn- und Wirtschaftsstandort
- zentrale Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, mehreren Schulen, Krankenhaus sowie Busbahnhof
- gute Wohnlage
- PKW-Parkplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück sowie im Straßenrandbereich

das Wohnungseigentum betreffend:

- Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder auch Kapitalanlage in einem mehrgeschossigen, freistehenden Mehrfamilienwohnhaus (Bj. 2003)
- Wohnanlage mit insgesamt 7 Wohnungen
- 3-Raum-Maisonettewohnung mit Balkon im 1./2. DG rechts mit rd. 79 m² Wfl.
- mittlere zeitgemäße Innenausstattung mit Laminat- und Fliesenfußboden
- Eigennutzung zum Wertermittlungstichtag
- Hausgeldzahlung ab 01.01.2024: 2,78 €/m² Wfl.
- guter Instandhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums
- guter gepflegter Zustand des Sondereigentums
- Marktwertermittlung auf der Basis einer Innenbesichtigung (Zustimmung für Fotoaufnahmen der Wohnung eigentümerseitig nicht erteilt)

Zusammenfassende Markteinschätzung zum Wertermittlungstichtag 07.06.2024:

Standortqualität:	gut
Objektqualität:	gut
Drittverwendung / Vermietbarkeit:	gut
Objektrisiko:	niedrig
Verkäuflichkeit:	durchschnittlich - gut

5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für den **120,00 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück

in 01589 Riesa, Straße der Einheit 2b

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im 1./2. Dachgeschoss rechts gelegenen **Wohnung im ATP mit Nr. 7** bezeichnet, nebst Kellerabstellraum Nr. 7 sowie Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 10 und 11

zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024 ermittelt.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Riesa	9499	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Riesa	833/3	470 m ²
	1559/12	366 m ²
<i>Gesamtgrundstücksgröße:</i>		836 m ²
Miteigentumsanteil:		120,00 / 1.000

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

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum eignet sich sowohl zur Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung. Als vorrangiges Wertermittlungsverfahren i.S.d. § 6 ImmoWertV kommt im Bewertungsfall das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede

bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) demnach immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Die ortsübliche Miete und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz sind für das zu bewertende Wohnungseigentum auf der Basis einer guten Datenbasis ableitbar.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall unterstützend möglich, weil nur eine kleine Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. Die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen vom 09.07.2024 liegt dem Gutachten als Anlage 11 bei. Da die Anzahl der vorliegenden Vergleichskaufpreise nur bei 3 liegt und zusätzlich noch 2 von 3 Kaufpreisen auf persönlichen Verhältnissen zwischen Käufer und Verkäufer beruhen, d.h. nur bedingt zum Preisvergleich geeignet sind, erfolgt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nur unterstützend zum Ertragswertverfahren.

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 im Bezug auf das Ertragswertverfahren. Nähere Ausführungen zum angewandten Modell sind in den Verfahrenserläuterungen zum Ertragswertverfahren zu entnehmen.

5.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **118,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	836 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	118,00 €/m²	
--	---	-------------------------------	--

I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.06.2024	× 1,00	

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 118,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	836	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	II-IV	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 118,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	118,00 €/m²	
Fläche	×	836 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	98.648,00 €	
		rd. 98.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024 insgesamt **98.600,00 €**.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 120/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	98.600,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	98.600,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 120/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.832,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 11.832,00 € rd. 11.800,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024 **11.800,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das 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.

5.4.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 Unterhaltungszustands 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.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	WE Nr. 7	79,38	2	7,00	555,66	6.667,92
	2	Stellplätze Nr. 10+11			15,00	30,00	360,00
Summe			79,38	2		585,66	7.027,92

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.027,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.335,30 €
jährlicher Reinertrag	= 5.692,62 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 11.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 472,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.220,62 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)bei LZ = **4,00** % Liegenschaftszinssatzund RND = **49** Jahren Restnutzungsdauer**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums****Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge****marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Ertragswert des Wohnungseigentums**

×	21,341
=	111.413,25 €
+	11.800,00 €
=	123.213,25 €
+	0,00 €
=	123.213,25 €
-	500,00 €
=	122.713,25 €
rd.	123.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der ErtragswertberechnungVorbemerkung:

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 des Ertragswertverfahrens ist das Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen in welchem die örtlichen Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zum 01.01.2022 regional abgeleitet wurden.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes der Sachverständigen in Anlehnung an die WoFIV bestimmt (vgl. Anlage 4).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Immobilie 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 Wohnraummietenspiegel der Stadt Riesa 2021
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 01589 Riesa (Stand 09/2024)
- einer Mietanalyse aktueller Angebotsmieten (Stand 08/2024)
- ImmoWertReport Riesa mit Darstellung der jährlichen Mietpreisentwicklung (Stand 08/2024)
- und betreffs der Außenstellplätze anhand der Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2023

als mittelfristiger Durchschnittswert mit 6,90 €/m² Wfl. bzw. 15 €/Stpl./Monat abgeleitet.

Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen 2023
(Mietauswertung ohne die Mittelzentren des Landkreises)

Außenstellplätze Region 3.1: 10-30 €/Monat/Stellplatz

Baujahr		Mietspiegel (Stand 01.07.2021)				
		für nicht öffentlich geförderten Wohnraum				
Größe	Baujahr	I.	II.	III.	IV.	V.
		bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1990	1991 - 2001	2002 - 2015
A	bis 39,99 m ²	6,45 - 8,05	5,20 - 6,60	4,70 - 5,95		6,55 - 8,15
		7,20	5,95	5,50		7,30
B	40 – 59,99 m ²	4,60 - 7,65	4,75 - 6,75	4,35 - 5,70	4,00 - 5,60	6,55 - 8,15
		5,85	5,55	5,00	4,75	7,30
C	60 – 79,99 m ²	4,05 - 5,40	4,70 - 6,30	4,10 - 5,60	4,15 - 5,95	5,55 - 7,10
		4,85	5,25	4,80	5,25	6,25
D	80 – 99,99 m ²	4,20 - 5,60	4,35 - 6,10	4,15 - 5,00	4,85 - 6,40	
		4,90	4,95	4,45	5,60	
E	ab 100 m ²	4,65 - 5,90	4,40 - 5,55			
		5,20	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%	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)

Wertmindernde Merkmale in Summe: - 13 %
 Werterhöhende Merkmale in Summe: +53 %
 Differenz: +43 %

Mittelwert: 6,25 €/m² Wfl.
 Spannenobergrenze: 7,10 €/m² Wfl.
 Differenz: 0,85 €/m² Wfl.

Erhöhung: +43 %

Wert der werterhöhenden Merkmale: +0,37 €/m² Wfl.

Ortsübliche Vergleichsmiete per 01.01.2021: 6,25 €/m² Wfl. + 0,37 €/m² Wfl. = 6,62 €/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 07.06.2024:

6,62 €/m² Wfl. x 1,053 €/m² Wfl. = 6,99 €/m² Wfl., rd. 7,00 €/m² Wfl.

Plausibilisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Größen- klasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: 1996-2005										
bis 30 m ²	6,93 €	6,25 € - 7,57 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m ²	6,52 €	5,88 € - 7,12 €	↗	5,52 €	5,62 €	5,73 €	5,85 €	5,94 €	2	-
60-90 m ²	5,96 €	5,37 € - 6,51 €	↗	5,54 €	5,97 €	6,10 €	6,64 €	8,21 €	9	→
90-120 m ²	5,42 €	4,88 € - 5,92 €	↗	4,78 €	4,82 €	5,69 €	7,78 €	7,78 €	5	-
ab 120 m ²	4,99 €	4,50 € - 5,45 €	↗	-	-	-	-	-	0	-

(Quelle: Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 01589 Riesa – Mieten für Wohnungen nach Größe und Baujahresklasse auf PLZ-Ebene je m²)

Lt. Gemeindereport Stadt Riesa der empirica regio GmbH aus 03/2024 lag das Mietniveau im Stadtgebiet Riesa im Jahr 2023 zwischen 4,70 – 7,40 €/m² Wfl. Die Standardmiete lag bei 5,70 €/m² Wfl. und somit 0,60 €/m² Wfl. über dem Niveau des Jahres 2018 (+11,8 %).

Die ermittelte ortsübliche Miete von 7,00 €/m² Wfl. ist entsprechend der benannten Auswertungen im Hinblick auf die guten Standort- und Objektkriterien plausibel.

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).

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022 (Stand: 01.01.2022) für Wohnungseigentum im Wiederverkauf:
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage- und Ausstattungsmerkmale und der konjunkturellen Entwicklung des Marktes für Wohnungseigentum in der Lageklasse 3.1 bis zum Wertermittlungsstichtag

mit 4,00 % abgeleitet und angesetzt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen			Grundstücksmarktbericht 2022				
6.6.9.3. Liegenschaftszinssätze (Medianwerte) für Wohnungseigentum in Region 3.1							
Region/ LK	Baujahres- klasse	Anzahl	LZS	WF	GF 1	REF	RND
			Minimum - Maximum				
3.1	bis 1918	13	1,74	99	1496	25	44
			0,39 - 14,26	48 - 164	308 - 2099	6 - 35	42 - 68
	1918 - 1945	10	4,84	82	946	15	48
			3,26 - 5,83	47 - 101	815 - 1320	13 - 20	46 - 57
	1946 - 1970	67	2,14	52	1442	24	48
			0,9 - 8,76	35 - 78	467 - 1781	9 - 30	42 - 48
	1971 - 1989	11	5,81	56	707	13	44
			3,96 - 12,74	48 - 67	334 - 1019	6 - 17	42 - 48
	1990 - 2000	16	3,70	66	1085	18	44
			0,72 - 8,12	41 - 93	638 - 2075	9 - 31	42 - 49
ab 2000	4	3,84	56	1368	19	56	
		2,52 - 5,30	50 - 84	1189 - 1708	14 - 23	54 - 60	
Gesamt	121	3,26	59	1189	20	47	
		0,39 - 14,26	35 - 164	308 - 2099	6 - 35	42 - 68	
Erstverkauf	0						

Tabelle 83 - Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Region 3.1 des Landkreises Meißen

(Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022)

Spannenanfangswert als Ausgangsbasis:¹ 2,52 %
 Zuschlag wegen negativer
 konjunkturelle Entwicklung bis zum WST: 1,50 %-Punkte²
 objektspezifischer Liegenschaftszinssatz zum WST: 4,02 %, rd. 4,0 %

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entsprechend der SW-RL bei einer Standardstufe von 3,1 zu 70 Jahren.

¹ Die Wohnung ist sowohl für eine Eigennutzung als auch als Kapitalanlage interessant. Für eigennutzungsfähige Immobilien werden i.d.R. höhere Kaufpreise gezahlt. Aus diesem Grund erfolgt nach sachverständiger Einschätzung die Einordnung am untersten Rand der veröffentlichten Bandbreite mit 2,52 %.

² An dieser Stelle wird auf die Grafik zur konjunkturellen Entwicklung von Wohnungseigentum im Landkreis Meißen im Abschnitt 5.5.3 verwiesen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
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 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	88,0 %	12,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

Das 2003 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2003 = 21 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 21 Jahre =) 49 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode der SW-RL eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-500,00 €
Erneuerung Badfenster 2. DG	-500,00 €
Summe	-500,00 €

5.5 Vergleichswertermittlung**5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe***Richtwert***

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2 (A)	3	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	
Vergleichswert [€]	-----	170.000,00	91.000,00	145.000,00	
Wohnfläche [m ²]	79,00	87,00	82,00	88,00	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.954,02	1.109,76	1.625,00	
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	
Stellplatzanteil [€/m ²]			-73,17		
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.954,02	1.036,59	1.625,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 07.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	07.06.2024	14.07.2022	21.11.2023	13.09.2023	
zeitliche Anpassung		× 0,72	× 1,00	× 1,00	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.406,89	1.036,59	1.625,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	79,00	87,00	82,00	88,00	
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 1,00	× 1,01	
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Zimmeranzahl	3	3	3	3	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Geschosslage	DG	EG	DG	1. OG	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	
Anpassungsfaktor (pauschal – 10 %)		× 1,00	× 0,90	× 1,00	
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel	mittel	mittel	

Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Vermietung Anpassungsfaktor (pauschal – 5%)	eigengenutzt	unvermietet × 0,95	unvermietet × 0,95	unvermietet × 0,95	
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	
Balkon Anpassungsfaktor	ja	ja × 1,00	ja × 1,00	ja × 1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.349,92	932,93	1.559,19	
Gewicht		0,50*	0,50*	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		674,96	443,14	1.559,19	

*persönliche Verhältnisse (Mieter = Käufer)

E1

Lage: 01589 Riesa, August-Bebel-Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 09.07.2024

E2

Lage: 01589 Riesa, August-Bebel-Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 09.07.2024

E3

Lage: 01589 Riesa, August-Bebel-Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 09.07.2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen

Marktinformation 2023

Teilmarkt Eigentumswohnungen (Medianwerte)						
Jahr	Region 1		Region 2		Region 3	
	Erstverkäufe Preise in EUR/qm WF	Weiterverkäufe Preise in EUR/qm WF	Erstverkäufe Preise in EUR/qm WF	Weiterverkäufe Preise in EUR/qm WF	Erstverkäufe Preise in EUR/qm WF	Weiterverkäufe Preise in EUR/qm WF
2012	2.691	1.128	1.555	694	-	445
2013	2.634	1.283	1.485	640	3.488	472
2014	2.585	1.223	1.253	767	3.487	514
2015	3.124	1.349	1.605	761	3.401	471
2016	3.202	1.752	1.722	909	3.397	629
2017	4.290	1.402	1.855	858	-	595
2018	3.490	1.695	-	1.020	-	733
2019	3.908	2.035	3.327	1.167	-	823
2020	3.988	2.139	3.736	1.280	1.989	811
2021	4.549	2.408	3.007*	1.458	2.524	1.032
2022	4.839	2.683	3.344 *	1.754	-	1.173
2023	4.597	2.311	3.157	1.600	-	845

* ohne Teilmarkt seniorengerechtes Wohnen (2021: 5.648 EUR/qm WF, 2022: 5.650 EUR/qm WF)

Tabelle 24 - Entwicklung des Teilmarktes Eigentumswohnungen nach Regionen von 2012 - 2023

(Quelle: Marktinformation des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen 2023)

Negative Wertentwicklung 2022 → 2023 rd. -28 %; seit her bis zum WST unverändertes Preisniveau → Anpassungsfaktor 0,72

5.5.4 Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $960,51 \text{ €/m}^2$ - $1.600,85 \text{ €/m}^2$.

Der Vergleichswert E2 überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		2.234,15 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	1,50
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	1.489,43 €/m ²
	rd.	1.489,00 €/m²

5.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.489,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.489,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 79,00 m ²	
Zwischenwert	= 117.631,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 12.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 129.631,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 129.631,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 500,00 €	
Vergleichswert	= 129.131,00 €	
	rd. <u>129.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024 mit rd. **129.000,00 €** ermittelt.

E2

Sondernutzungsrecht 2 PKW-Stellplätze

Zuschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

pauschal Bezeichnung	Prozent von 117.631,00	Wert
Sondernutzungsrecht 2 PKW-Stellplätze	10,2%	12.000,00 €
Summe		12.000,00 €

Region	Preisübersicht (gerundete Medianwerte)	
	Garagen und TG-Stellplätze	Carports und Stellflächen ***
Region 1	10.000 EUR	6.000 EUR
Region 2	8.000 EUR	6.000 EUR
Region 3.1	6.000 EUR	6.000 EUR
Region 3.2	6.000 EUR	3.000 EUR

*** dem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnete, extra ausgewiesene Sondernutzungsrechte

Tabelle 21 - Preisübersicht für Garagen und Stellplätze

(Quelle: Marktinformation des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen 2023)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(vgl. Ertragswertverfahren im Abschnitt 5.4.4)

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **129.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **123.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten nicht** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichsverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb 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 **Vergleichsverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[123.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 129.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 125.000,00 \text{ €}$.

5.7 Marktwert

Der Marktwert für den **120,00 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück

in 01589 Riesa, Straße der Einheit 2b

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im 1./2. DG rechts gelegenen

Wohnung im ATP mit Nr. 7 bezeichnet, nebst Kellerabstellraum Nr. 7

sowie Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 10 und 11

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Riesa</i>	<i>9499</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Riesa</i>	<i>833/3</i>	<i>470 m²</i>
	<i>1559/12</i>	<i>366 m²</i>
Gesamtgrundstücksgröße:		<i>836 m²</i>
Miteigentumsanteil:		<i>120,00 / 1.000</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024 mit rd.

125.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Marktwert entspricht bezogen auf eine Wohnfläche von rd. 79 m² und ohne boG einem relativen Marktwert von **rd. 1.576 €/m² Wfl.**

Lt. Gemeindeprofil Stadt Riesa der empirica regio GmbH aus 03/2024 lag im Jahr 2023 das Angebotspreisniveau für Eigentumswohnungen in der Stadt Riesa zw. 650 – 1.680 €/m² Wfl.. Die Standardpreise lagen bei 1.090 €/m² Wfl. Im Bundesvergleich liegt das Wertniveau in Riesa bei einem Wert von 32 (Deutschland = 100). Die zu bewertende Immobilie ordnet sich in der benannten Bandbreite aufgrund der guten Standort- und Objektmerkmale im oberen Bereich ein.

6 Wertigkeit der in Abt. II bestehenden Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht)

Wohnungsgrundbuch von Riesa, Blatt 9499, Abt. II/1:

Wege- und Überfahrtsrecht für die jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 833/4; eingetragen am 26.01.2001

Die Eintragungsbewilligung zur Dienstbarkeit vom 11.12.2000/22.01.2001 nebst Lageplan liegt der Sachverständigen vor und ist dem Gutachten in Auszügen als Anlage 10 beigefügt. Demnach sind die jeweiligen Wohnungseigentümer der Wohnungsgrundbücher Blatt 8266 – 8272 von Riesa berechtigt, ausgehend von der Straße der Einheit entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flst. 833/3 in gesamter Länge hin zu den KFZ-Stellplätzen auf dem Flst. 833/4 der Gemarkung Riesa, die an der südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksgrenze des Flst. 833/4 gelegen sind und unmittelbar an die nördliche Grundstücksgrenze des Flst. 833/3 angrenzen, in einer Breite von 6,50 m und einer Länge von ca. 32 m jederzeit und immerwährend zu gehen und Fahrzeugen aller Art zu fahren und zu diesem Zweck das dienende Grundstück zu benutzen. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nicht gestattet.

Es handelt sich somit um ein zeitlich unbefristetes Wegerecht. Vereinbarungen zur Bewirtschaftung der Wegefläche sind vertraglich nicht geregelt. Die fremde Nutzung der Wegefläche schränkt die eigene Nutzung der Wegefläche nicht ein. Die Wegefläche dient als Zufahrt zu 5 PKW-Stellplätzen auf dem Flst. 833/4 als auch zum Garagenstellplatz und dem PKW-Stellplatz Nr. 17 auf dem dienenden Grundstück. Eine Wegerente ist nicht vereinbart.

Wertminderung bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Bodenwert der Wegefläche: 118,00 €/m² x 6,50 m x 32 m = 24.544 €

Wertminderung der betroffenen Fläche durch das Wegerecht: - 50 % ¹
24.544 € x 0,50 = 12.272,00 €

Sonstige Wertminderung des Grundstücks durch die Grunddienstbarkeit: 0,00 €

Wertvorteil durch die Grunddienstbarkeit: 0,00 €

Gesamtwerteinfluss der Grunddienstbarkeit: 12.272,00 €, rd. 12.300,00 €

anteilige Wertminderung des Grundstücks bezogen auf den MEA der ETW Nr. 7 120/1.000: 1.472,64,00 €, rd. 1.470,00 €

¹ Die Lärmeinwirkung durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr von 5 Stellplätzen wird als dauernde starke Beanspruchung der Wegefläche eingeschätzt. Die Wertminderung der Grundstücksfläche durch das Recht ist demnach entsprechend [4] mit 50-100 % zu bemessen. Gleichzeitig erfolgt auch eine eigene Nutzung der Wegefläche. Die Wertminderung der Fläche wird hier nach sachverständigem Ermessen mit -50 % veranschlagt.

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 04. September 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.

7 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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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

2 Liegenschaftskarte

3 Baulastauskunft

4 Wohnflächenberechnung

5 Grundrisse / Lagepläne

6 Fotodokumentation

7 Wirtschaftsplan

8 Energieausweis

9 Naturrisiken-Analyse

10 Wege- und Überfahrtsrecht

11 Auszug aus der Kaufpreissammlung

Der digitalen Fassung des Gutachtens sind aus Datenschutzgründen nur die Anlage 5 (in Auszügen) und die Anlage 6 beigefügt.

Grundrisszeichnungen 1. / 2. DG und KG
entnommen dem 1. Nachtrag zur
Teilungserklärung vom 12.05.2003

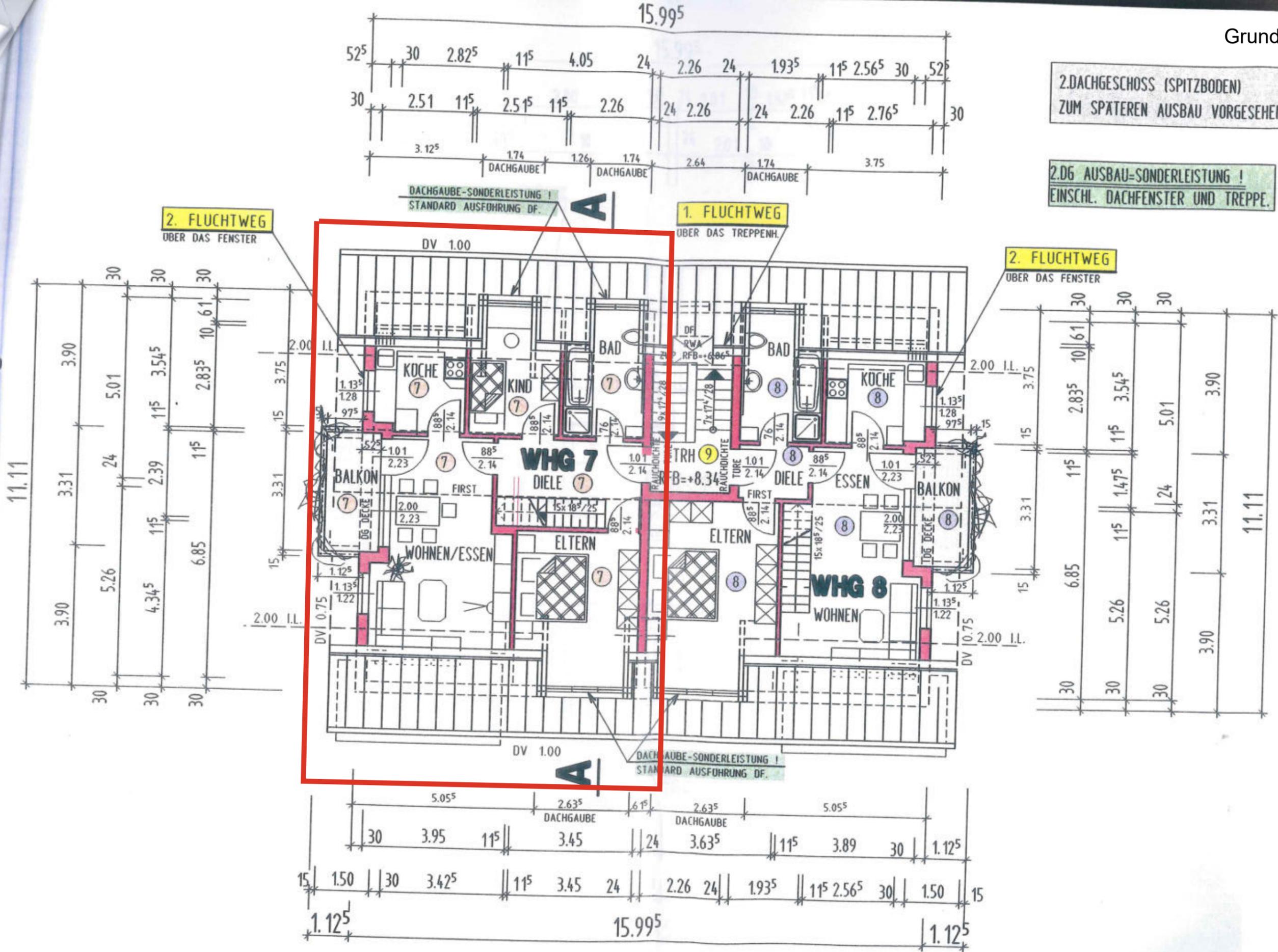
Lageplan zu den PKW-Stellplätzen
entnommen der Teilungserklärung vom
15.11.2002

Grundrisszeichnung der Sachverständigen mit
Darstellung der tatsächlichen Raumaufteilung
(nicht maßstäblich und ohne Anspruch auf
Genauigkeit)

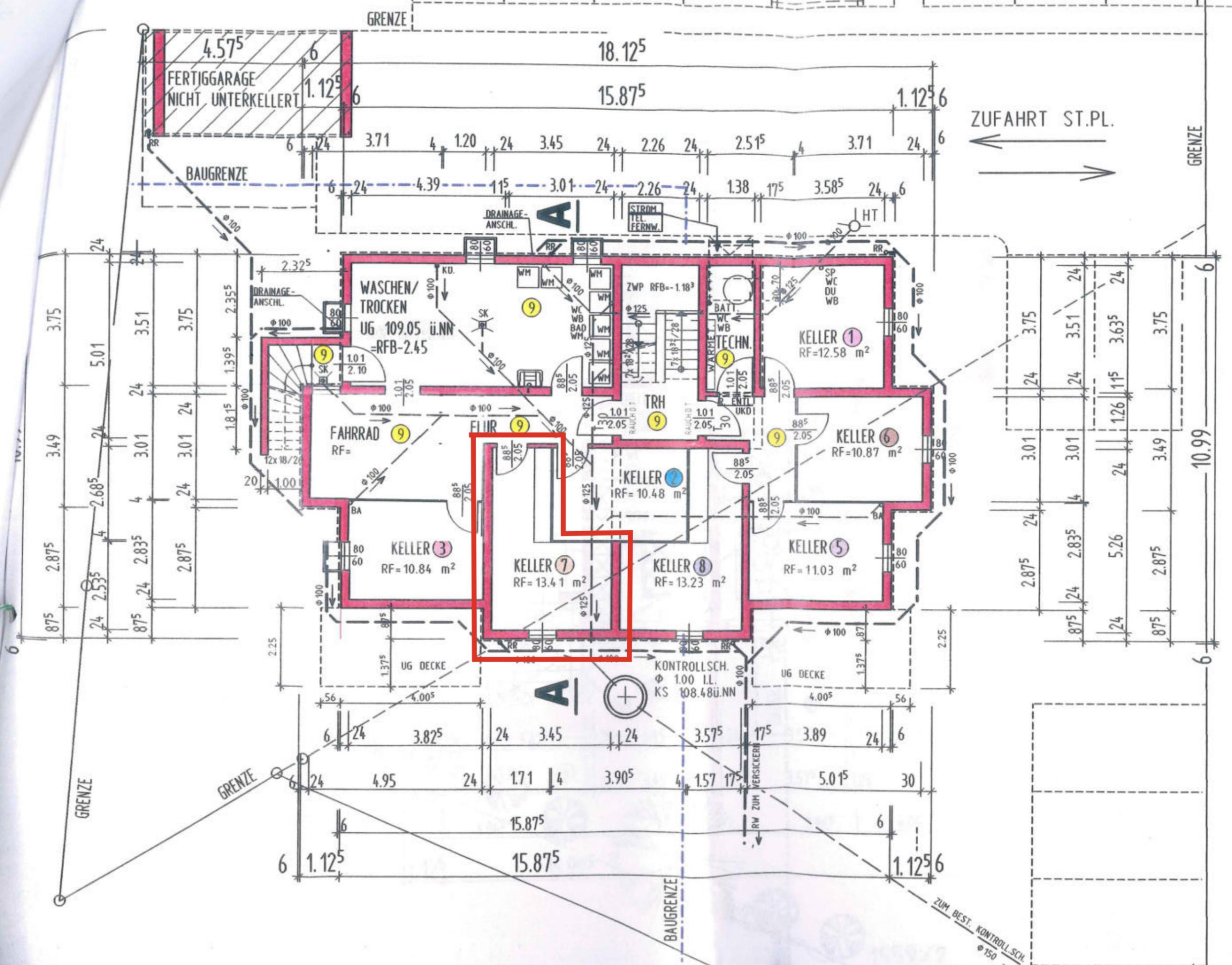
(6 Seiten)

2. DACHGESCHOSS (SPITZBODEN)
ZUM SPÄTEREN AUSBAU VORGESEHEN !

2. DG AUSBAU-SONDERLEISTUNG !
EINSCHL. DACHFENSTER UND TREPPE.



TE
⑦
⑧
⑨

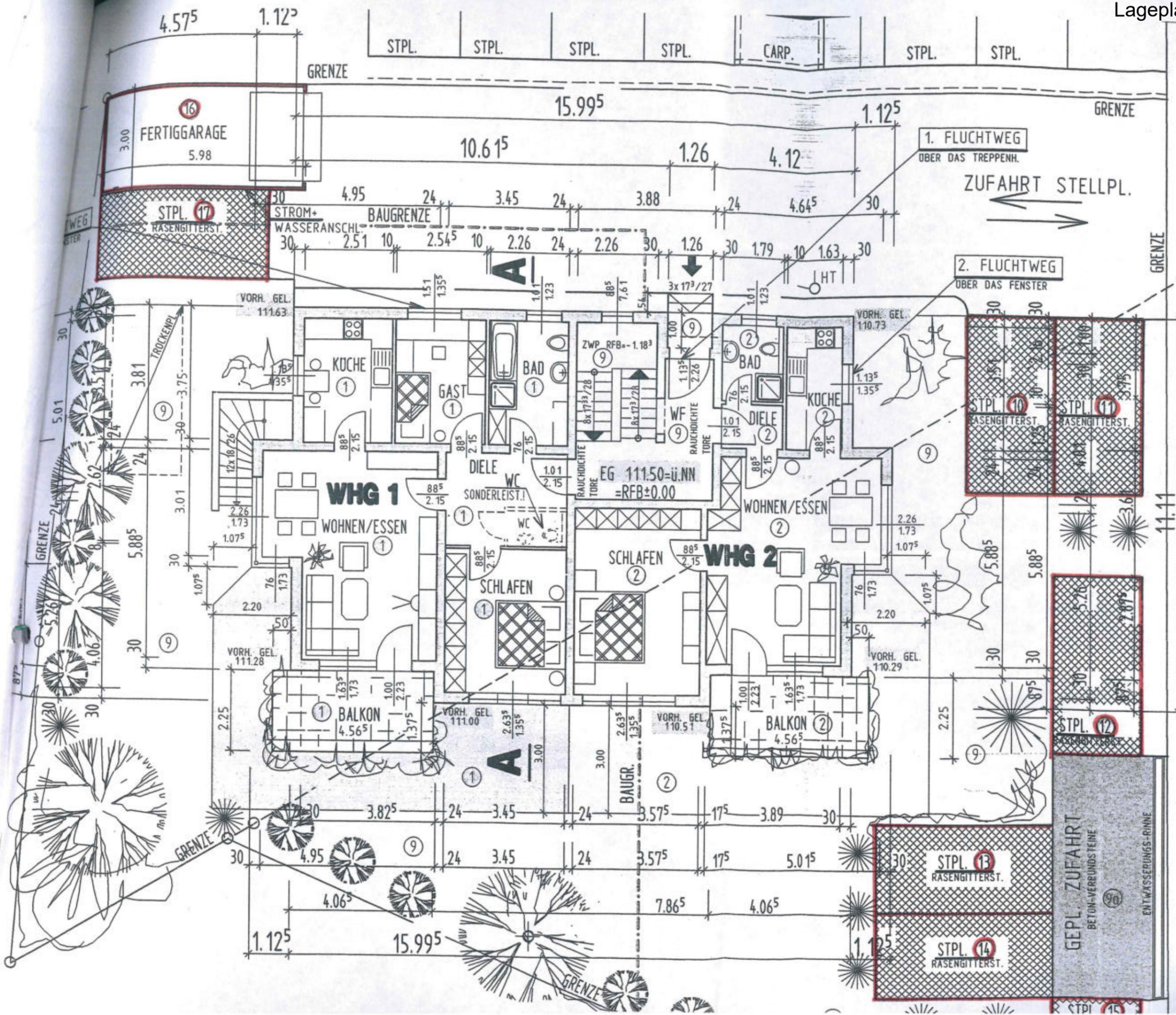


STRASSE DER EINHEIT

STRASSENKANAL φ 250

Anlage... 3.a zur Urkunde
UR... 1255/2002
Notarin Martina Thomas in Flensburg

Handwritten signature



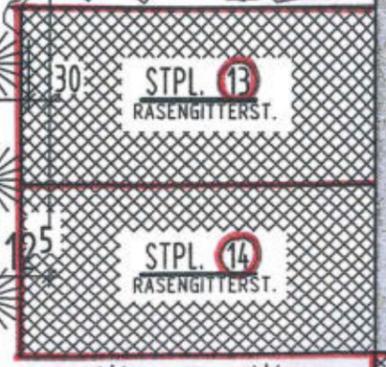
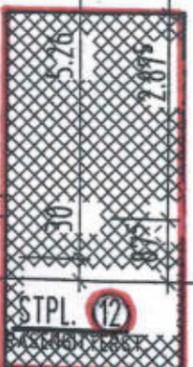
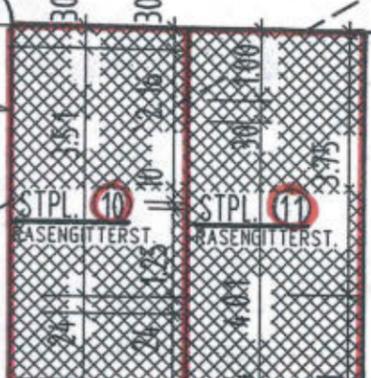
STRASSE DER EINHEIT

GEHWEG

1. FLUCHTWEG
UBER DAS TREPPENH.

ZUFAHRT STELLPL.

2. FLUCHTWEG
UBER DAS FENSTER

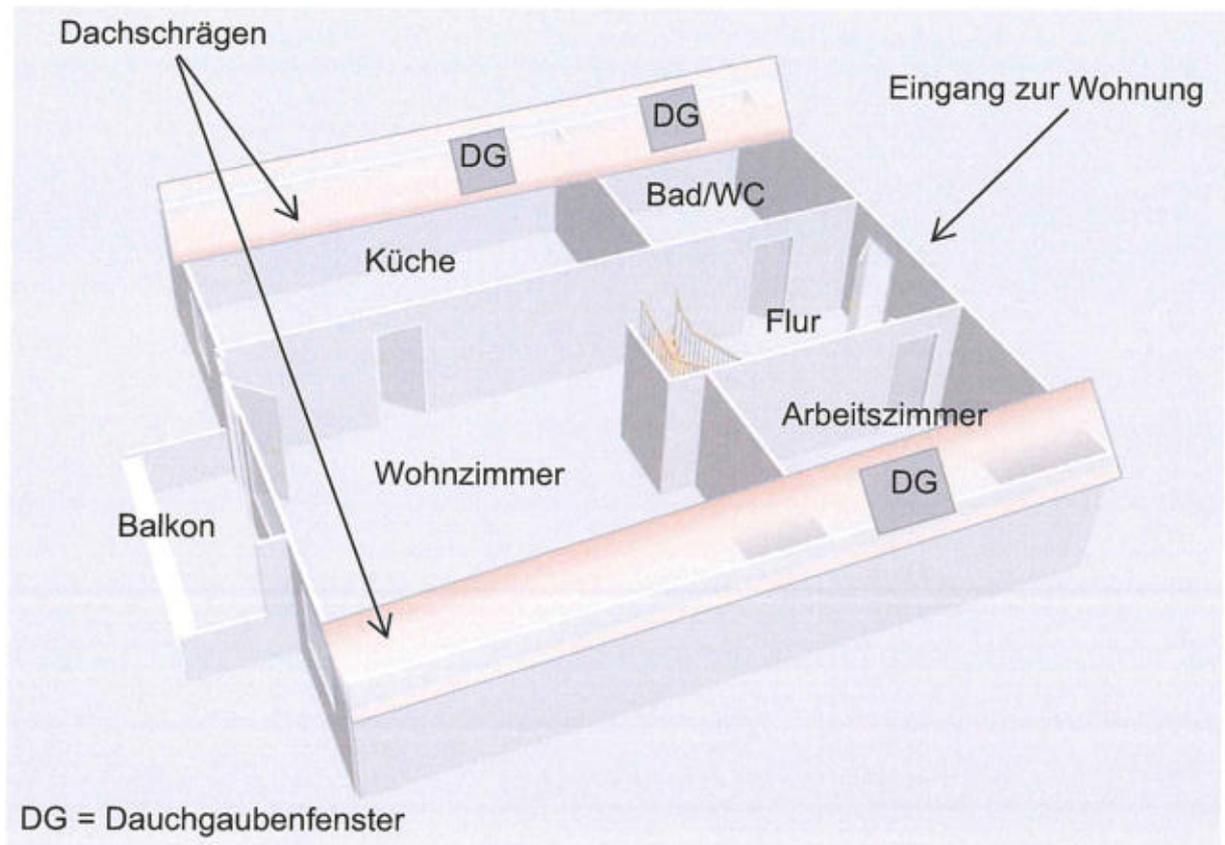


**Grundrisszeichnung mit Darstellung der tatsächlichen Raumaufteilung
(nicht maßstäblich und ohne Anspruch auf Genauigkeit)**

Eigentumswohnung Nr. 7 lt. ATP

Straße der Einheit 2 b in 01589 Riesa

Lage: 1. DG rechts



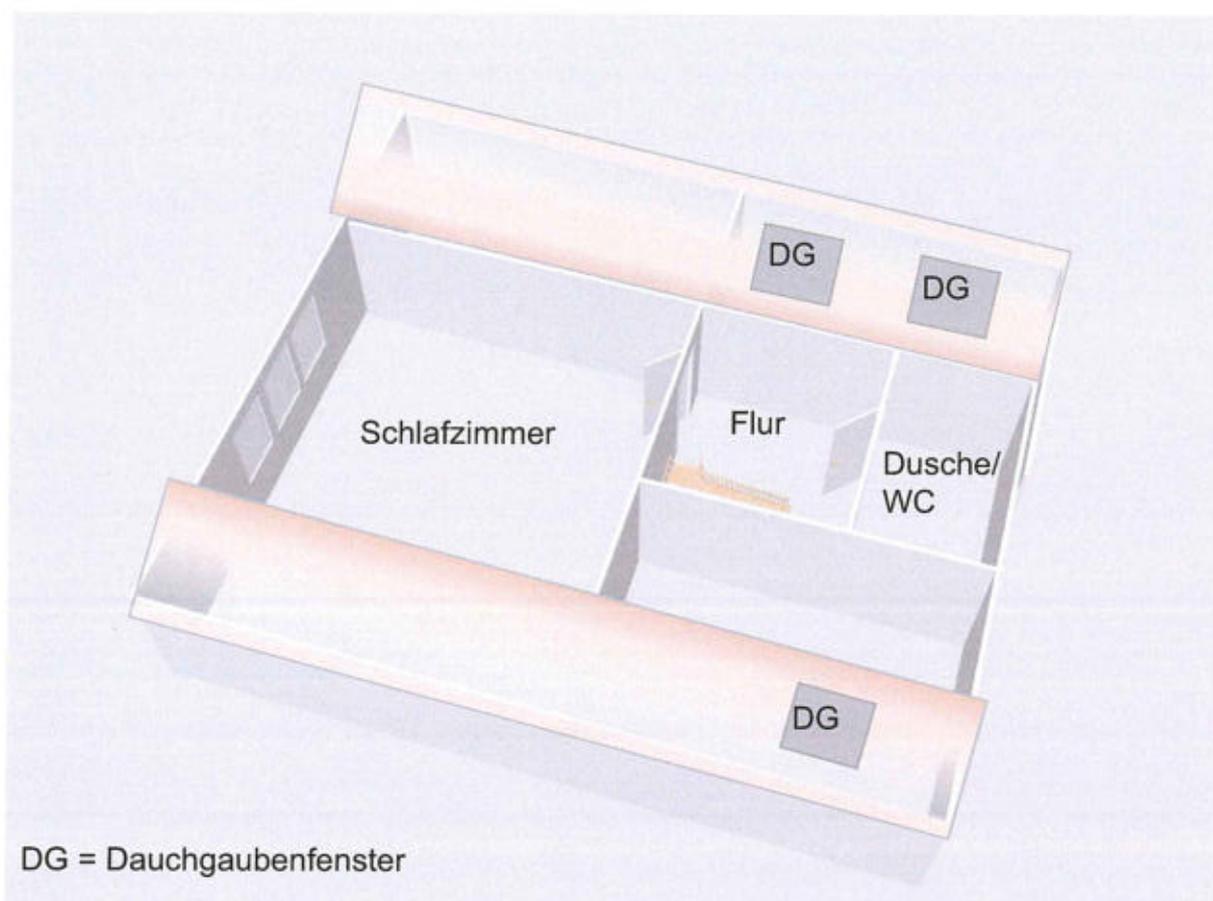
Erstellung mit Sweet Home 3D, Version 7.1; erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich

**Grundrisszeichnung mit Darstellung der tatsächlichen Raumaufteilung
(nicht maßstäblich und ohne Anspruch auf Genauigkeit)**

Eigentumswohnung Nr. 7 lt. ATP

Straße der Einheit 2 b in 01589 Riesa

Lage: 2. DG rechts



Erstellung mit Sweet Home 3D, Version 7.1; erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich

Fotodokumentation vom 07.06.2024

(5 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 07.06.2024

Eigentumswohnung Nr. 7 – Straße der Einheit 2b in 01589 Riesa



Bild 1: Straßenansicht MFH Straße der Einheit 2b mit roter Kennzeichnung ETW Nr. 7



Bild 2: Gesamtansicht MFH Straße der Einheit 2b mit roter Kennzeichnung ETW Nr. 7

Fotoaufnahmen vom 07.06.2024



Bild 3: Gesamtansicht MFH Straße der Einheit 2b mit roter Kennzeichnung ETW Nr. 7



Bild 4: zur ETW Nr. 7 zugeordnete PKW-Stellplätze Nr. 10 und 11 unmittelbar vor dem Gebäude

Fotoaufnahmen vom 07.06.2024



Bild 5: rückwärtige Gebäudeansicht des MFH mit Hauseingang



Bild 6:
MFH, Hauseingang

Fotoaufnahmen vom 07.06.2024



Bild 7: MFH, KG, Wasch-/Trockenraum



Bild 8:
MFH, KG,
Fahrradabstellraum

Fotoaufnahmen vom 07.06.2024



Bild 9:
MFH, Treppenhaus



Bild 10:
1.DG rechts
Eingang zur Wohnung Nr. 7