Dipl.-Ing. **Anett Helff**
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4
Telefon: 0351 / 1 6068671
Mobil: 0173 / 73 44 444

Diplombauingenieurin
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)
für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
UST-ID: DE220664154
Email: info@immobilienbewertung-helff.de

W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2024 – 14)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 125/1.000 Miteigentumsanteils (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 nebst Abstellraum im Kellergeschoss und im Treppenhaus sowie dem Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 2 in

Lage des Objektes:	01662 Meißen, Hafenstraße 23
Gemarkung:	Niederfähre mit Vorbrücke **Flurstück** 29 mit 350 m²
Wohnungsgrundbuch:	von Meißen rechts der Elbe, Blatt 14937, lfd.-Nr.1
Eigentümer:	----------
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag:	2024-07-08
Aktenzeichen (AZ):	520 K 078 / 23

Verkehrswert: 67.000,00€

Objektansicht:

Ausfertigung: **1** / 2 / 3

Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	520 K 078-23
Wohnungsgrundbuch von:	Meißen rechts der Elbe, Blatt 14937, lfd.-Nr. 1
Beschreibung:	BVNr.1: 250/1.000 MEA an dem Grundstück Flurstück 29 zu 350 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.2 zzgl. Abstellraum und Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz - im ATP jeweils mit Nr. 2 bezeichnet
postalische Adresse:	Hafenstraße 23 in 01662 Meißen
Objektart:	Eigentumswohnung
Wohn- / Nutzfläche:	51,40 m² (lt. Teilungserklärung)
Baujahr:	unbekannt, geschätzt zwischen um 1900
Sanierung/Modernisierung:	Ende der 1990er Jahre Kernsanierung und Modernisierung in sämtlichen Haupt- und Ausbaugewerken incl. Balkonanbau und Dachgeschossausbau
Denkmalschutz:	nichtzutreffend
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-07-08
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2024-07-08
Verkehrswert:	**67.000,00 €**
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren nach §§ 27-34 ImmoWertV 2021
WEG – Verwaltung:	siehe gesondertes Anschreiben
Vermietungsstand:	unbefristet vermietet (siehe gesondertes Anschreiben)
Gebäudeversicherung:	siehe gesondertes Anschreiben
Zubehör:	Einbauküche ohne Wert
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis mit Endenergieverbrauchswert 95,8 kWh/(m²*a)
Kurzbeschreibung des Objektes:	- vermietete Wohneinheit in einem vollunterkellerten Mehrfamilienwohnhaus (Eckgrundstück) mit insgesamt 8 Wohneinheiten, - Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss vom Eingang links und besteht aus 2 Räumen zzgl. Küche, Bad (jeweils mit Fenster), Flur und Balkon. - Zur Wohnung gehören noch 2 Abstellräume im Treppenhaus sowie ein als Sondernutzungsrecht deklarierter PKW – Stellplatz Nr. 2 auf dem Grundstück. Die Wohnung konnte von innen besichtigt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I 4
1. VORBEMERKUNGEN 4
2. ALLGEMEINE ANGABEN 5
TEIL II 7
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE 7
3.1. Tatsächliche Eigenschaften 7
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück 9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 10
4.1. Allgemeines 10
4.2. Ausführung / Ausstattung 11
4.3. Außen- / Nebenanlagen 12
4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 2 13
TEIL III 14
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 14
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren 14
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 15
5.2. Vergleichswertermittlung 15
5.3. Bodenwertermittlung 16
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes 16
5.4. Ertragswertermittlung 18
5.4.1. Ausgangsparameter 18
5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes 24
6. ERGEBNIS / WERTUNG 25
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS 26
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 27
10. ANLAGEN… 28
10.1. Übersichtsplan Landkreis Meißen (o. M.) 28
10.2. Übersichtsplan Meißen (o. M.) 29
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000) 30
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 31
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis 32
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise) 33
10.6.1. Lageplan (o. M.) 33
10.6.2 Grundriss Kellergeschoss 34
10.6.3 Grundriss Erdgeschoss – WE 2 35
10.7. Fotodokumentation 36
10.7.1. Aussenansichten 36
10.7.2. Innenansichten – Gemeinschaftseigentum 39
10.7.3. Innenansichten – Sondereigentum 41

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe (Fläche) der tatsächlichen entspricht. Der Wert des vorhandenen Aufwuchses an Großgrün und Sträuchern wird mit dem Bodenwert erfasst.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten ist ausschließlich zum Zwecke der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Daher wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks insbesondere unter Nichtbeachtung der in Abteilung II eingetragenen Rechte ermittelt.

Besichtigt wurden die zu bewertende Wohnung Nr. 2 sowie das frei zugängliche Gemeinschaftseigentum. Das Erstellen von Fotos und das Veröffentlichen auf der elektronischen Gerichtstafel wurde durch den Mieter gestattet.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Das Gutachten enthält insgesamt 43 Seiten, davon 7 Anlagen mit 16 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Hafenstraße 23 in 01662 Meißen; Landkreis Meißen
Wohnungsgrundbuch von:	Meißen rechts der Elbe; Blatt 14937, lfd.-Nr.1
Gemarkung / Flurstück / Flurstücksgröße:	Niederfähre m. Vorbrücke / 29 mit 350,00 m²
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	----------
Verwaltung: • *nach WEG:* • *Mietsonderverwaltung:* • *Zwangsverwaltung:*	 siehe gesondertes Anschreiben keine keine
Mietsituation / Mietverträge:	WE: unbefristet vermietet seit 01-2017 Stellplatz: nicht vermietet
Auftrag vom:	2024-04-25, bei der Sachverständigen eingegangen am 2024-04-30
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-07-08
Teilnehmer am Ortstermin:	- für den Antragsteller: - - für den Antragsgegner: - - für die WEG- Verwaltung: - - der Mieter - die Sachverständige Frau Helff
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter GB – Auszug vom 2023-07-03 vom WEG – Verwalter zur Verfügung gestellt: → Gebäudeversicherungsnachweis → Wirtschaftsplan → Energieausweis → Mietvertrag Wohnung → Mietkontoauszug - vom Eigentümer zur Verfügung gestellt: → Wohnungsgrundriss → Mietvertrag Wohnung → Bauabnahmeschein von 1999

Einsichtnahme in Grundbuch:	2024-06-09
Von der Sachverständigen eingeholte bzw. herangezogene Unterlagen:	- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses - Auszug aus der Liegenschaftskarte - Auszug aus dem Baulasten- und Altlasten-verzeichnis - Protokoll der Ortsbesichtigung sowie gefertigte Fotos - Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Gutachterausschuss:	*dienstansässig beim:* Landkreis Meißen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Remonteplatz 8 in 01558 Großenhain
Bauaufsichtsamt:	*dienstansässig bei dem:* Landkreis Meißen Remonteplatz 8 in 0101558 Großenhain
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2024-07-08 (Tag der Ortsbesichtigung)
Wertermittlungsgrundlagen:	s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Meißen ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Freistaat Sachsen und trägt den Status Große Kreisstadt. International berühmt ist die Mittelstadt Meißen für die Herstellung des Meissner Porzellans, das als erstes europäisches Porzellan seit 1708 hergestellt wird. Der Name der Stadt mit Doppel-s („Meissen“) ist ein eingetragenes Markenzeichen der Staatlichen Porzellanmanufaktur Meissen. Die internationale Porzellanbiennale ist eine Ausstellung zeitgenössischer Porzellankunst, sie fand erstmals 2016 statt. Seitdem findet sie in der Albrechtsburg Meissen alle zwei Jahre statt.

Wahrzeichen der Stadt ist die Albrechtsburg sowie das Weinanbaugebiet um Meissen. Im Frühjahr gibt es das Kunstfest Meißen Cölln (rechtselbisch), einen Töpfer- und Grafikermarkt sowie das Literaturfest.

Ort und Einwohnerzahl:	ca. 29.800 Einwohner (12-2023)
Verkehrslage des Ortes:	*Entfernungen:* - Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 25 km nordwestlich über die B6 - Großenhain ca. 17 km nördlich über die B 101 - Riesa ca. 30 km nordwestlich über die B6 - Freiberg ca. 38 km südlich über die B 101 *Verkehrsanbindung:* - durch den Ort führen die B6 von Südost nach Nordwest sowie die B101 von Nordost nach Südwest - BAB 4 Dresden – Chemnitz ca. 12 km (ASt Wilsdruff) - BAB 14 Nossen – Leipzig ca. 15 km (ASt Dreieck Nossen)
Verkehrslage des Grundstücks:	Das Grundstück liegt etwas zentrumsfern im Stadtteil Niederfähre auf der rechten Elbseite an einer ruhigen, wenig frequentierten Anwohnerstraße; bis zum historischem Zentrum mit der Albrechtsburg sind es ca. 15 Gehminuten über die Altstadtbrücke
Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 1,00 km entfernt
Vorhandene Infrastruktur:	in für eine 29.800 Einwohner zählende Stadt in ausreichendem Maße vorhanden - Waren des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe - Kita‘s, Grund-, Oberschulen und Gymnasien mit ausreichenden Plätzen im Ort angesiedelt, Hochschule Meißen (FH) und Fortbildungszentrum

- Medizinische Versorgung durch mehrere ansässige Allgemein- und Fachärzte, Standort der Elblandkliniken
- Klein-, mittelständische und größere Unternehmen angesiedelt (z.B. Porzellanmanufaktur)
- Touristische Unterkünfte aller Kategorien in reichlicher Zahl vorhanden

Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	bis 400 m entfernt
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bahn: ca. 900 m (S-Bahn S) Bus: ca. 200 m (Hafenstraße Linie 415) Straßenbahn: - Flughafen: ca. 24 km (Dresden – Klotzsche) ca. 112 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	bis ca. 500 m entfernt
Geschäfts-, Gewerbelage:	einfach
Wohnlage:	gut
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend geschlossene Bebauung in II – bis vereinzelt IV geschossiger Bauweise (meist Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Wohn- und Geschäftshäuser), vorwiegend kleinstädtisch bis tlw. dörflich geprägt, ausgewiesen als Wohnbaufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Immissionen:	keine
Topographische Lage:	leicht hangig
Gestalt / Form:	(fast) rechteckig, im Hinterland verjüngt Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge – Hafenstraße): ca. 14,00 m Grundstückstiefe (Straßenfrontlänge – Fährgäßchen): ca. 30,00 m
Erschließungszustand:	
a) Straßenart:	Anwohnerstraße mit sehr mäßigem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	Asphalt; Parken eingeschränkt einseitig möglich, beidseitige Gehwege mit Betonpflaster bzw. Asphalt
c) Straßenbeleuchtung:	vorhanden
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	etwa gleichhoch, nach Südwesten hin leicht abfallend

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	
a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	vorhanden
c) Erdgas:	vorhanden
d) Telefon:	vorhanden
e) Schmutz- u. Regenwasser:	vorhanden
f) Löschwasser:	vorhanden

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken: keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar

Baugrund - und Grundwasserverhältnisse: normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt, das Grundstück liegt im Bereich der Hochwasserlinie HW106m_Linie und ist nicht direkt gefährdet

Anmerkung:
Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2023-07-03 mit folgender Bezeichnung: Grundbuch von Meißen rechts der Elbe; Blatt 14937:

Bestandsverzeichnis:	lfd.-Nr.1
Miteigentumsanteil:	125/1.000
Gemarkung:	Niederfähre m. Vorbrücke
Flurstück:	29 mit 350 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude und Freifläche
Lage:	Hafenstraße 23

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links sowie dem Abstellraum im Treppenhaus, dem Kellerraum – im ATP jeweils mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr.2

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:
Abtlg II:
lfd.-Nr.3:
Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 2023-06-22
Abtlg III: nicht wertrelevant

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2024-06-07)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	keine Eintragungen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2024-05-13)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt, auftragsgemäß wurden auch keine weiteren Untersuchungen angestellt
Rechtmäßiges Eigentum Dritter:	keines bekannt
Grundstücksbezogene Versicherungen:	Versicherungsschutz vorhanden *Anmerkung:* *Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.*
Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:	das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Gemeinde, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Erhaltungssatzung:	nicht zutreffend
Darstellung im Flächennutzungsplan:	eingetragen als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	keine rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich - zu beurteilen
Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Bauland (baureifes Land)
Sanierungsverfahren / Denkmalschutz:	nicht zutreffend

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Das Grundstück, auf dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, ist mit einem vollunterkellertem, dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss vom Treppenhaus links. .

Die Beschreibung erfolgt so, wie es für die Datenherleitung zur Wertermittlung erforderlich ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe oder Eigenschaften des Grund und Bodens eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern bzw. Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Die folgende Beschreibung basiert auf der Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie auf den Angaben aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung bzw. Abgeschlossen-

heitsbescheinigung. Die Angaben wurden vor Ort so weit als möglich überprüft und für die Wertermittlung als richtig unterstellt.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Art des Gebäudes:	unterkellert, 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	unbekannt (geschätzt um 1900)
Zeitraum / Art und Umfang der Sanierung / Modernisierung:	im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentum Ende der 1990er Jahre erfolgte eine Kernsanierung und Modernisierung in den wesentlichsten Haupt- und Ausbaugewerken mit Balkonanbau und Dachgeschossausbau
Wohneinheiten:	8 WE
Vermietungsrate:	Vollvermietung bzw. Eigennutzung

4.2. Ausführung / Ausstattung

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:	Massivbau (Ziegelmauerwerk)
Gründung / Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchstein
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Dachform, -konstruktion:	steiles Satteldach in Holzkonstruktion mit umlaufend Spitzgauben
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung, ebenso die Gauben
Dachdämmung:	vorhanden
Dachentwässerung:	vorgehangene Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Schornsteine:	-
Außenbekleidung	
- Fassade:	Putz mit farblichem Anstrich; Kellergeschosssockel mit Glattputz (feuchtigkeitsresistent); Fenstereinfassungen aus Sandstein
- Balkone / Terrasse:	angeständerte Stahlkonstruktion mit massiver Bodenplatte und Stahlgeländer

• Gebäudeausbau

Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	KG / EG: Gewölbedecke EG / DG: Holzbalkendecken mit Füllungen

Treppen:	KG / DG: einläufige Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen (½ gewendelt) mit Fliesenbelag; beidseitiger Handlauf aus Massivholz
Fußböden:	Kellergeschoss: Estrich; Treppenhaus mit Fliesenbelag Wohnbereiche: Teppichboden bzw. Laminat Nassbereiche und Flur: Fliesen
Wandflächenbehandlung:	Gemeinschaftseigentum: Putz mit Anstrich Sondereigentum: Rauhfasertapete mit Anstrich, Nassbereiche mit Fliesen (türhoch), Küche mit Fliesenspiegel
Fenster:	Massivholzfenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	innen: Werzalit; außen: Zinkblechabdeckungen
Türen:	Hauseingangstüren: Massivholz mit Glasausschnitt Wohnungseingangstüren: einflügelig, Vollblatt, furniert, Innentüren: einflügelig furniert, tlw. mit Lichtausschnitten

• **Haustechnik**

Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, 220 V, durchschnittliche Ausstattung (VDE – Norm gerecht)
Sanitärinstallation:	KW - / WW – und WM-Anschluss in jeder Wohnung, Bad mit Dusche, HWT und WC
Heizung:	Gaszentralheizung (Baujahr 2000), Plattenheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Heizung (WW-Speicher)
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	keine erkennbar
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	keine
Energetische Situation:	Energieverbrauchsausweis mit einem Endenergieverbrauch von 95,8 kWh/(m²*a) mit Gültigkeit bis 29.03.2028 vorhanden

Anmerkung:
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von der Sachverständigen nicht durchgeführt.

4.3. Außen- / Nebenanlagen

Freiflächen:	*straßenseitig:* entfällt, das Grenzbebauung *rückwärtig:* mit Betonsteinpflaster befestigte Stellplätze (aufgeteilt in Sondernutzungsrechte); Zuwegung zum rückwärtigen Hauseingang sowie im südlichsten Grundstücksbereich

	kleine Rasenfläche mit Wäschetrockenplatz und vereinzeltem Baumbewuchs
Einfriedung:	das Grundstück ist nicht eingefriedet

4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 2

Lage im Objekt:	im Erdgeschoss, vom Hauseingang links
Bezeichnung:	Sondereigentum Wohnung Nr. 2
Größe:	51,40 m² Wohnfläche (lt. ATP)
Anzahl der Räume:	2 Zimmer zzgl. Bad, Küche, Flur, Abstellraum und Balkon
Raumaufteilung:	Schlafraum und Küche nach Westen Bad, Wohnraum (tlw.) nach Osten; Wohnraum (tlw.) nach Norden (genaue Aufteilung siehe Anlage 10.6.3)
Grundrissgestaltung:	einfach und zweckmäßig; vorteilhaft: Küche und Bad mit direkter Belüftung und Belichtung, keine gefangenen Räume, Abstellraum innerhalb der Wohnung
Belichtung / Besonnung:	in den Sommermonaten – gut in den Wintermonaten – ausreichend Hauptwohnflächen ausschließlich nach Osten und Westen
Wohnwert:	mittel
Hausgeld:	273,00 €/Monat incl. Instandhaltungsrücklage
	Anmerkung: *Die Höhe des Hausgeldes incl. der Instandhaltungsrücklage hat keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswerts. Etwaige Forderungen werden außerhalb des Verkehrswerts reguliert.*
Sondernutzungsrechte:	am PKW – Stellplatz Nr. 2 im markierten Grundstücksbereich
Zubehör:	Einbauküche (ca. 20 Jahre alt) wurde ohne Garantie unentgeltlich der Mietsache zur Nutzung hinzugefügt; zum WST ohne Wert
Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bekannt

Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel u. / o. Schäden:	*Gemeinschaftseigentum:* Insgesamt dem Baualter des Gebäudes entsprechend guter baulicher Zustand die Hauptgewerke betreffend, abnutzungsbedingter leichter Instandhaltungsstau erkennbar, im Kellergeschoss vereinzelt aufsteigende Feuchtigkeit bzw. Putzabplatzungen Folgende energetischen Maßnahmen sollten in jüngster Zeit durchgeführt werden, um die Energieeffizienz nachhaltig zu verbessern: - Dämmung der Kellerdecke - Erneuerung bzw. Umrüstung der Heiztechnik *Sondereigentum WE 2:* einfacher, aber gepflegter baulicher Zustand; einfacher Ausstattungsstandard, für modernen Wohnkomfort sind Modernisierungsmaßnahmen; augenscheinlich keine wertbeeinflussenden Baumängel oder Schäden zu erkennen.

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch (Bundesgesetzblatt vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), § 194 wie folgt definiert:

„ Der Verkehrswert / Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder sonstige persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 31 – 34) und Sachwertverfahren (§§ 35 – 39) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) hinreichend übereinstimmen oder durch Zu – oder Abschläge vergleichbar gemacht werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück

gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertrag ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere: Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; mietrechtliche Bindungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.)

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind.
Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35 –39 ImmoWertV wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die wertmäßige Einordnung von Wohneigentum am Immobilienmarkt erfolgt üblicherweise über den relativen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei einer ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen von Eigentumswohnungen, welche hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen, ist das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ergab eine telefonische Vorabanfrage beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen, dass für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag eine unzureichende Anzahl an Vergleichspreisen mit entsprechender Ausweisung von wertbeeinflussenden Merkmalen vorlag.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen kann keine verwertbare Durchführung des Vergleichswertverfahren ermöglicht werden. Daher wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung auf Grundlage des Ertragswertes abgeleitet.

5.2. Vergleichswertermittlung

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Hierzu wurden den zuständigen Gutachterausschüssen die Aufträge erteilt, Vergleichsfälle bekannt zu geben.

Für die zu bewertende Wohnung konnten für den Zeitraum 01.01.2023 – 08.07.2024 keine repräsentativen Kauffälle - auch nicht aus vergleichbaren Gebieten - ermittelt werden. Somit muss hier auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet werden und die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

5.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichem gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ Grundstücksanpassung:

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ Basis:

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf www.boris-sachsen.de, bestätigt durch telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen

Das Flurstück 29 befindet sich in der BRW – Zone 76014040. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone: 76014040
Stichtag: 01.01.2024
Flurstück: 29
Wert (€/m²): 138,00 (Baureifes Land)
Art: Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand: ebf
Fläche (m²): 600,00

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**= 138 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	× 1,00	**E 1**
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 138,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	-	-	× 1,00	
Geschosszahl	-	-	× 1,00	
Ergänzung	-	-	× 1,00	
Grundstücksgröße	600	350	× 1,00	**E 2**
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 138 €/m²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabenfreier relativer Bodenwert			**= 138 €/m²**	
350 m²			× 350 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			= 48.300 €	
125 / 1.000 MEA			= 6.037,50 €	
Bodenwert MEA			**≈ 6.040,00 €**	

E 1
Keine Wertabhängigkeit über diesen Zeitraum ableitbar

E 2
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Meißen konnte in seinen Auswertungen keine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße nachweisen. Dementsprechend sind keine Anpassungsfaktoren ausgewiesen worden.

5.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Pkt. 5.1. erläutert, ist der Ertragswert die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodens. Mit dem Ertragswert wird also aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Mietniveau rentierlich verzinst.

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert, der als stichtagsbezogener Zeitwert definiert ist, bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen.

5.4.1. Ausgangsparameter

• **Mieteinnahmen** *(Rohertrag vgl. §31 ImmoWertV2021)*

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 5,25 €/m² Wohnfläche, respektive 270,00 €/Monat und wurde seit Mietbeginn 01.03.2017 nicht verändert. Nach Aussagen der WEG-Verwaltung ist der Stellplatz derzeit nicht vermietet.

Ein qualifizierter Mietspiegel liegt für die Region nicht vor. Aus diesem Grund wird sich für die Ertragswertermittlung an den Angaben der recherchierten Angebotsmieten orientiert und die ortsübliche Miete wie folgt ermittelt:

Angebotsmieten

Für die marktüblich erzielbaren Mieten wurde folgendes recherchiert:

a) Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2024 (Marktinformation) des Landkreises Meißen

Im Grundstücksmarktbericht wurden für den Landkreis Meißen keine Wohnungsmieten veröffentlicht, da keine marktumfassenden Informationen über Mieten und Pachten recherchiert werden konnten.

b) Veröffentlichungen im IVD-Immobilien-Preisspiegel 2023/2024

Im IVD-Preisspiegel wurden folgende Wohnungsmieten für die Region Meißen veröffentlicht:

Bestand:

- einfacher Wohnwert: Ø 4,75 €/m²
- **mittlerer Wohnwert: Ø 5,75 €/m²**
- guter Wohnwert: Ø 6,75 €/m²
- sehr guter Wohnwert: Ø 7,50 €/m²

c) frei zugängliche Portale

Folgende Angebotsmieten im Bestand (kein Neubau) konnten recherchiert werden:

- Mietspiegel Engels / Völkers: Ø 7,34 €/m²
- Immowelt: bis 80 m² - Ø 5,70 €/m²
- Wohnungsboerse.net: Ø 7,27 €/m²
- Mietcheck.de: Ø 7,29 €/m² (Spannenbereich von 6,63 €/m² - 8,09 €/m²)

Sämtliche Mietpreise wurden nicht näher klassifiziert. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt demnach für den gesamten Wohnraum (sämtliche Lageklassen, sämtliche Ausstattungen, aller Baujahre etc.) in Meißen bei 6,67 €/m².

Da die zu bewertende Wohneinheit dem Marktsegment *Bestandswohnung mit mittlerem Wohnwert* zuzuordnen ist, entscheidet die Sachverständige, die vom IVD Immobilien-Preisspiegel ermittelte Kaltmiete von 5,75 €/m² als ortsübliche Vergleichsmiete zu betrachten.
Die derzeit erzielt Kaltmiete von 5,25 €/m² liegt demnach unter dem ortsüblichen Mietniveau, so dass eine Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ist. Hierbei gilt es die Kappungsgrenzenverordnung[1] einzuhalten.

Die für die Wertermittlung unterstellte Mieterhöhung wird mit 0,50 €/m², respektive ca. 9,1% angesetzt.
Daraus folgt: 5,25 €/m² + 0,50 €/m² = 5,75 €/m².

Bei dem Stellplatz handelt es sich um einen einfach markierten Außenstellplatz, hier werden aufgrund der eingeschränkten Parkplatzsituation in der Umgebung als marktübliche Miete **35,00 €/Monat** angesetzt.

Somit ergibt sich insgesamt folgender maßgebender Ertrag:

TABELLE 1: WE NR. 2 / STELLPLATZ NR. 2

Mieteinheiten	WF rd. in m²	Ø Nettokaltmiete in €/m²	monatlich in €	jährlich in €
Wohnfläche	51,40	5,75	295,55	3.546,60
Stellplatz		psch.	35,00	420,00
Gesamtsumme		**rd.**		**3.966,60**

Die jährliche Kaltmiete (Rohertrag) für die Wohnung zzgl. Stellplatz beträgt somit rd. **3.967,00 €**.

- **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Soweit die Bewirtschaftungskosten (BWK) im Einzelfall nicht konkret ermittelt werden können, sind Erfahrungssätze zugrunde zu legen. Für diese Wertermittlung erfolgt die Kalkulierung der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Ertragswertrichtlinie („Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes – EW-RL“ vom 12. 11. 2015), welche in die Anlage 3 zur ImmoWertV2021 übernommen wurde. Als Grundlage der nachstehend aufgeführten Werte zeichnen dabei weiterhin die überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben aus der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. 10. 1990, zuletzt geändert am 23. 11. 2007.

(3) Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

Zu Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5 a der II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung wird bei den BWK nach EW-RL eine jährliche Anpassung vorgenommen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit einem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland geändert hat. Diese Wertfortschreibung ist in den angewendeten Werten bereits berücksichtigt.

Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind demzufolge gemäß Anlage 3 ImmoWertV:

1. Verwaltungskosten
…sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **420 € / Jahr**
je Stellplatz **46 € / Jahr**

2. Instandhaltungskosten
…sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **13,80 € / m²**
je Garage **104 € / Jahr**

3. Mietausfallwagnis
…ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **2 % des jährlichen Rohertrages**

Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten:

aus *1. Verwaltung (Wohneinheit)*	1 WE	*	420 €	=	420 €
aus 1. Verwaltung (Stellplatz)	1	*	46 €	=	46 €
aus *2. Instandhaltung (Wohneinheit)*	13,80 €/m²	*	51,40 m²	=	709 €
aus 2. Instandhaltung (Stellplatz)	1	*	104 €	=	104 €
aus *3. Mietausfallwagnis (Wohneinheit)*	2%	*	3.967 €	=	79 €
aus *3. Mietausfallwagnis (Stellpl. in WE enthalten)*					
Summe (gerundet)				**=**	**1.358 €**

(34,23% des Rohertrages)

- **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz (LGZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises wurden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

In der Fachliteratur werden folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

TABELLE 2: LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

lfd.- Nr.	Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz
1	individueller Wohnungsbau	1,0 – 4,0
2	**Wohnungseigentum:**	**1,5 – 4,5**
3	Mehrfamilienwohnhäuser	3,5 – 6,0
4	Wohn- und Geschäftshäuser; je nach Gewerbeanteil	4,5 – 6,0
5	Geschäftshäuser (incl. Büro und Handel)	6,0 – 7,0
6	Gewerbegrundstücke	6,0 – 8,0
7	Sonderimmobilien	6,0 - 8,0

Veröffentlichungen im IVD-Wohn-Preisspiegel

Im IVD-Immobilien-Preisspiegel 2024 werden folgende mittlere Liegenschaftszinssätze - ohne weitere Lageeinordnungen - veröffentlicht:

- 1,0 - 4,0 % Eigentumswohnungen

Die Sachverständige orientiert sich an diesen Werten und hält es für angemessen hinsichtlich Lage, Nutzung, Ertragsrisiko und sonstiger Beschaffenheit den Liegenschaftszinssatz in den angegebenen Spannen anzusiedeln.

Die Sachverständige hält unter Würdigung der lagebedingten Verwertungsmöglichkeiten, der Nutzung und der Daten aus dem Marktbericht diese Spanne für sach- und marktgerecht und orientiert sich im mittleren Bereich und legt einen Liegenschaftszinssatz von **2,0%** der Wertermittlung zugrunde.

- **Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Reinertrag ist um den Wert zu mindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung wird üblicherweise der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt.

- **Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem Gebrauch genutzt werden kann.

Die **Gesamtnutzungsdauer** des Bewertungsobjekts wird aufgrund der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig angegebenen Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit **80 Jahren** veranschlagt.

Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die die bauliche Anlage erwartungsgemäß am Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßem Gebrauch noch genutzt werden kann.

In der Praxis bedient man sich einer Hilfsmethode zur Abschätzung der Restnutzungsdauer, indem man die Restnutzungsdauer (RND) aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage ableitet: ***RND = GND - Alter .***

Das Alter des Gebäudes beträgt ca. 120 Jahre, die rechnerische Restnutzugsdauer ist demzufolge bereits überschritten. Aufgrund der erfolgten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen

verlängerte sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die zum Bewertungsstichtag zutreffende Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV ermittelt.

In der Anlage 2 wird die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad ermittelt. Grundlage hierbei bildet ein s. g. Modernisierungsgrad, der eine Wertigkeitsskala von geringsten Grad ‚nicht modernisiert' und den höchsten Grad für ‚umfassend modernisiert' darstellt. Der einzelne Grad wird mit Hilfe eines Punktrasters bestimmt, dass in Auswertung mehrerer Kaufpreisfälle ermittelt wurde.

TABELLE 3: MODERNISIERUNGSGRAD (ANLAGE 2 IMMOWERTV)

Modernisierungsgrad	Punkte	Bezeichnung
1	0 bis 1 Punkte -	nicht modernisiert
2	2 bis 5 Punkte -	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
3	6 bis 10 Punkte -	mittlerer Modernisierungsgrad
4	11 bis 17 Punkte -	überwiegend modernisiert
5	18 bis 20 Punkte -	umfassend modernisiert

Die benötigten Punkte zur Ermittlung des Modernisierungsgrades werden für nachfolgende Elemente vergeben, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nur Modernisierungen der letzten 40 Jahre Eingang finden können. Die Punktverteilung ist äußerst kritisch vorzunehmen. Bewertet werden dürfen nur Modernisierungen und / oder Umbauten, die zu einem zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben. Die maximale Punktzahl, die ein Gebäude erhalten kann, beträgt 20. Die einzelnen Punkte können ggf. noch abgestuft werden, d.h. es dürfen auch Teilpunkte, je nach Wertigkeit der baulichen Maßnahme vergeben werden.

TABELLE 4: ZUR ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADS

Ermittlung des Modernisierungsgrades								
Beschreibung der Modernisierungs-maßnahme	maximale Punkte	vergebene Punkte für Umsetzung der Maßnahme	Dauer der max. Berücksichtigung (in Jahren)	Bewertungs-jahr	Jahr der erfolgten Maßnahme	Alter der Maßnahme (in Jahren)	Restdauer der Berücksichtigung (in Jahren)	erreichte Punktzahl
	(0)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
						= Spalte (3) - Spalte (4)	= Spalte (2) - Spalte (4)	= Spalte (1) x Spalte (6) / Spalte (2)
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	**4**	**4**	**40**	**2024**	1999	25	15	**1,50**
Modernisierung der Fenster und Außentüren	**2**	**2**	**30**	**2024**	1999	25	5	**0,33**
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	**2**	**2**	**35**	**2024**	1999	25	10	**0,57**
Modernisierung der Heizungsanlage	**2**	**2**	**20**	**2024**	1999	25	-5	**0,00**
Wärmedämmung der Außenwände	**4**	**2**	**30**	**2024**	1999	25	5	**0,33**
Modernisierung von Bädern	**2**	**2**	**20**	**2024**	1999	25	-5	**0,00**
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	**2**	**2**	**25**	**2024**	1999	25	0	**0,00**
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	**2**	**2**		**2024**	-			**1,00**
Summe	**20**	**18**						**3,74**

Bereits nach 20 Jahren entsprechen Gebäude in vielen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Flexibilität, Ausstattungsqualität und Attraktivität. Bei unveränderter technischer Lebensdauer ist ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits dann zu Ende. Nur durch umfangreiche Erneuerungs-investitionen kann die Nutzungsdauer verlängert werden.

Aufgrund der in der Anlage 2 ausgewiesenen Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung des zuvor ausgewiesenen Modernisierungsgrades (Modernisierungspunktzahl) sowie unter Berücksichtigung der ca. 1999 erfolgten Modernisierung der baulichen Anlage, dem Alter der baulichen Anlage und dem zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Zustand sowie Ausstattungsstandard legt die Sachverständige eine **RND von 34 Jahren** fest.

- **Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschafts-zinssatzes der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

⇒	hier gewählt:	RND:	34 Jahre
		LGZ:	2,0 %
		Barwertfaktor:	**24,50**

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind wertrelevante Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Hierbei wird zwischen den allgemeinen Grundstücksmerkmalen im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welche im vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigt wurden und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV unterschieden, welche nachfolgend gesondert berücksichtigt werden.

5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

Jahresrohertrag des Grundstückes		**=**	**3.967 €**
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) (aus Tabelle 3)			
↓	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) (aus Punkt 5.3.1)	-	1.358 €
Jährlicher Reinertrag des Grundstückes		**=**	**2.609 €**
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)			
↓	Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) anteiliger Bodenwert 6.040 € * LGZ: 2,00 %	-	121,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		**=**	**2.488 €**
↓	Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	*	24,50
Ertragswert der baulichen Anlage		**=**	**60.956 €**
↓	zzgl. anteiliger Bodenwert aus Punkt 5.2.2.	+	6.040 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstückes		**=**	**66.996 €**
↓	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	rd. 00 €
Verkehrswert des Grundstückes		**=**	**66.996 €**
		≈	**67.000 €**

Plausibilitätskontrolle →	67.000 €	/	51,40 m² Wohnfläche	=	1.304
Plausibilitätskontrolle →	66.996 €	/	3.967 €	=	16,89

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Eigentumswohnungen und auch Teileigentum werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Aufgrund mangelnder Vergleichsfälle dient das Vergleichswertverfahren hier nur der Plausibilisierung. Somit ist für die Nutzung und damit für den Wert des Objektes allein der nachhaltig erzielbare Ertrag von entscheidender Bedeutung (Ertragswert).

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile folgenden Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag: 2024-07-08

des 125/1.000 Miteigentumsanteil (MEA am Grundstück), verbunden mit dem Sondereigentum an der im ATP mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss zzgl. Abstellräume im Treppenhaus und Kellergeschoss sowie dem dazugehörigen Sondernutzungsrecht am KfZ-Stellplatz, jeweils mit Nr. 2 bezeichnet in

Gemarkung:	Niederfähre mit Vorbrücke
Flurstück:	29
Wohnungsgrundbuch von:	Meißen rechts der Elbe (Sachsen) Blatt 14937, lfd.-Nr. 1
aus dem Ertragswert mit	**67.000,00 €**
in Worten:	siebenundsechzigtausend €uro

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

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

Dresden, den 2024-07-23 gez. Anett Helff

Digital unterschrieben von Anett Helff
Datum: 2024.07.23 16:59:27 +02'00'

Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

KLEIBER, WOLFGANG: WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9.Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

KRÖLL, RALF: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

RÖSSLER; LANGNER fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON**: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

SächsBO:
Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetzte vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

Hinweis:
Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.

Sonstige Quellen

DIN 276 – Deutsche Industrienorm: Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

DIN 277 – Deutsche Industrienorm: Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT des Landkreises Meißen 2023 (Marktinformation)

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

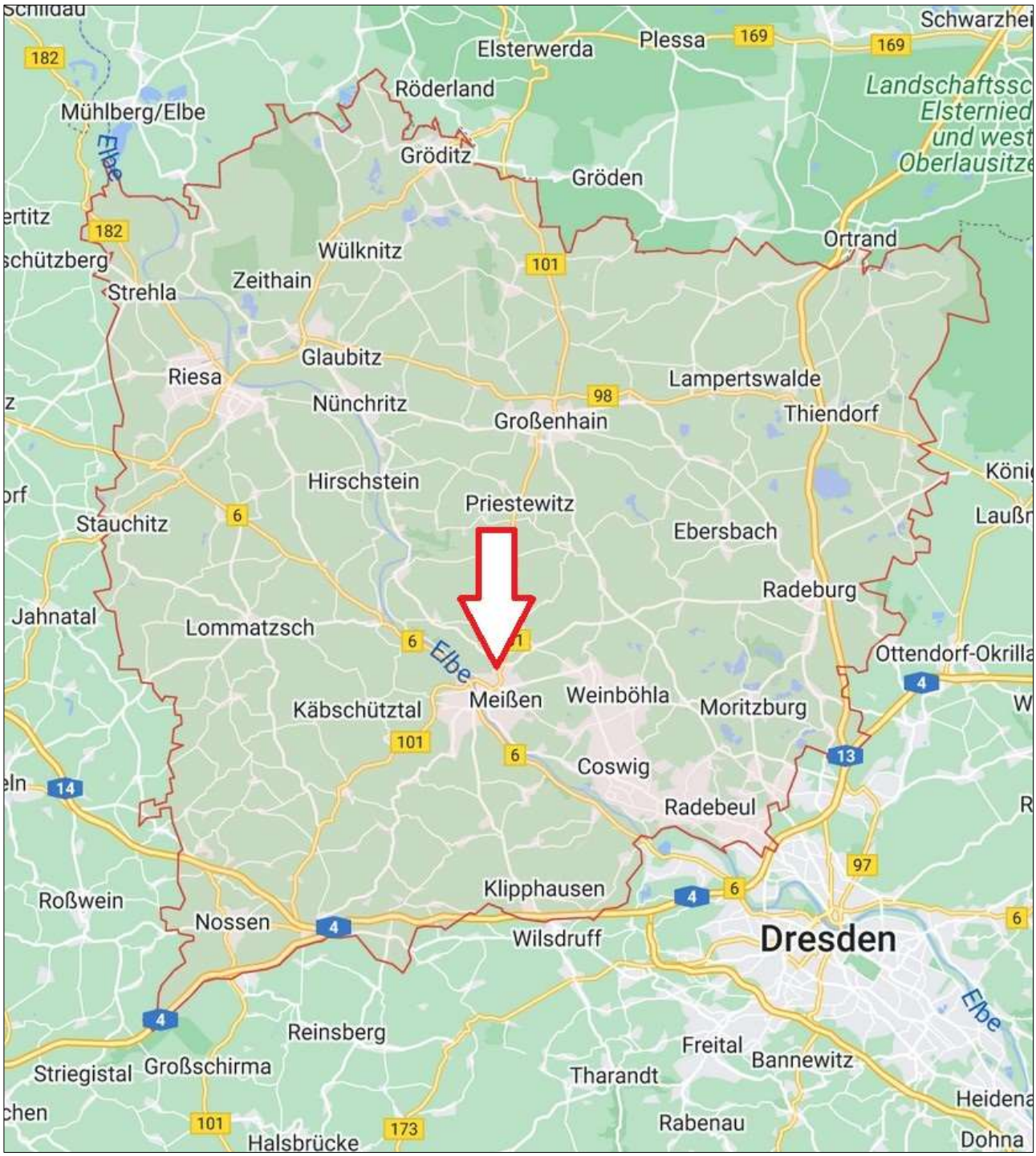
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. a. S.	an anderer Stelle	V u E Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienwohnhaus	DHH	Doppelhaushälfte
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
ATP	Aufteilungsplan	SNR	Sondernutzugsrecht

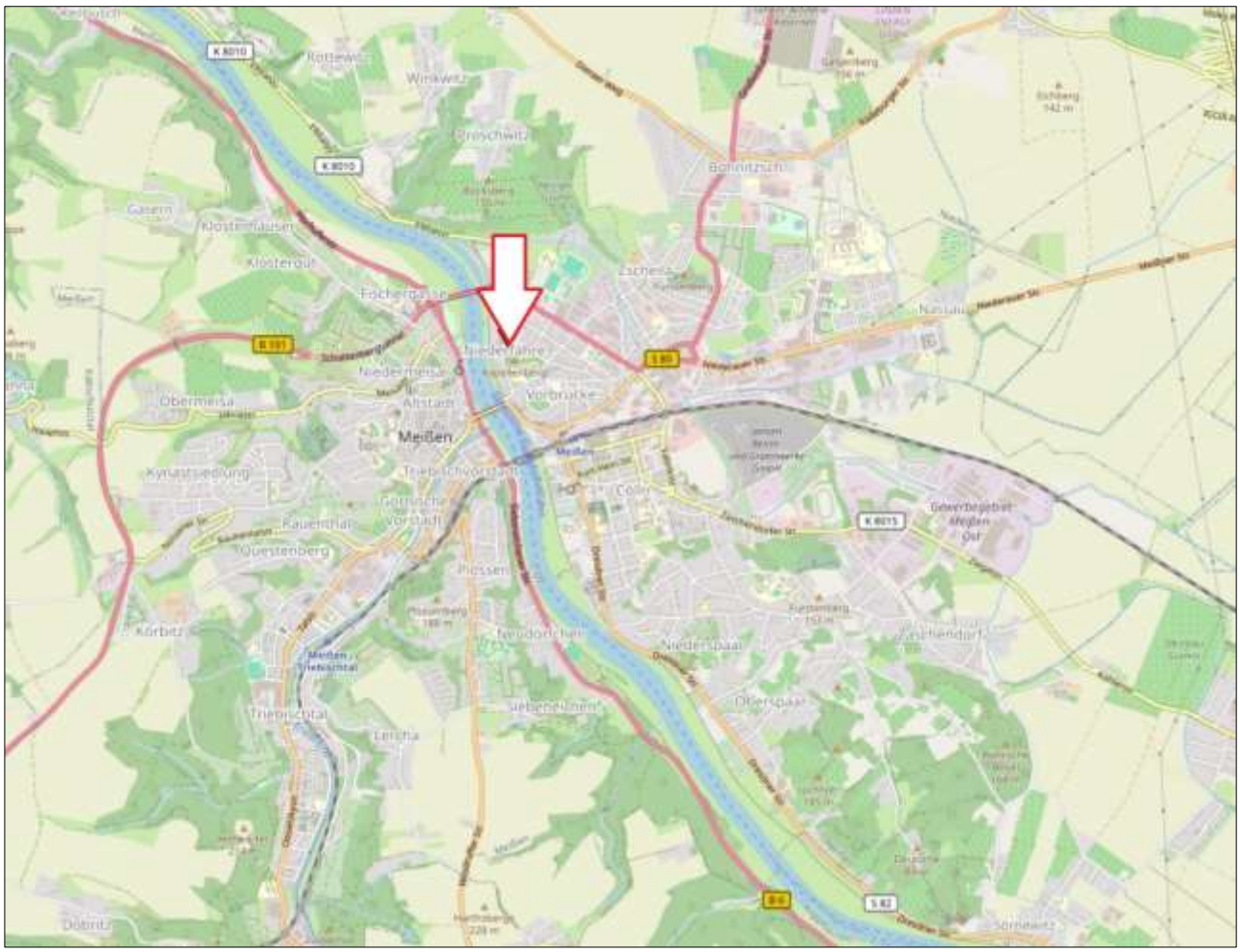
10. ANLAGEN…

10.1. Übersichtsplan Landkreis Meißen (o. M.)



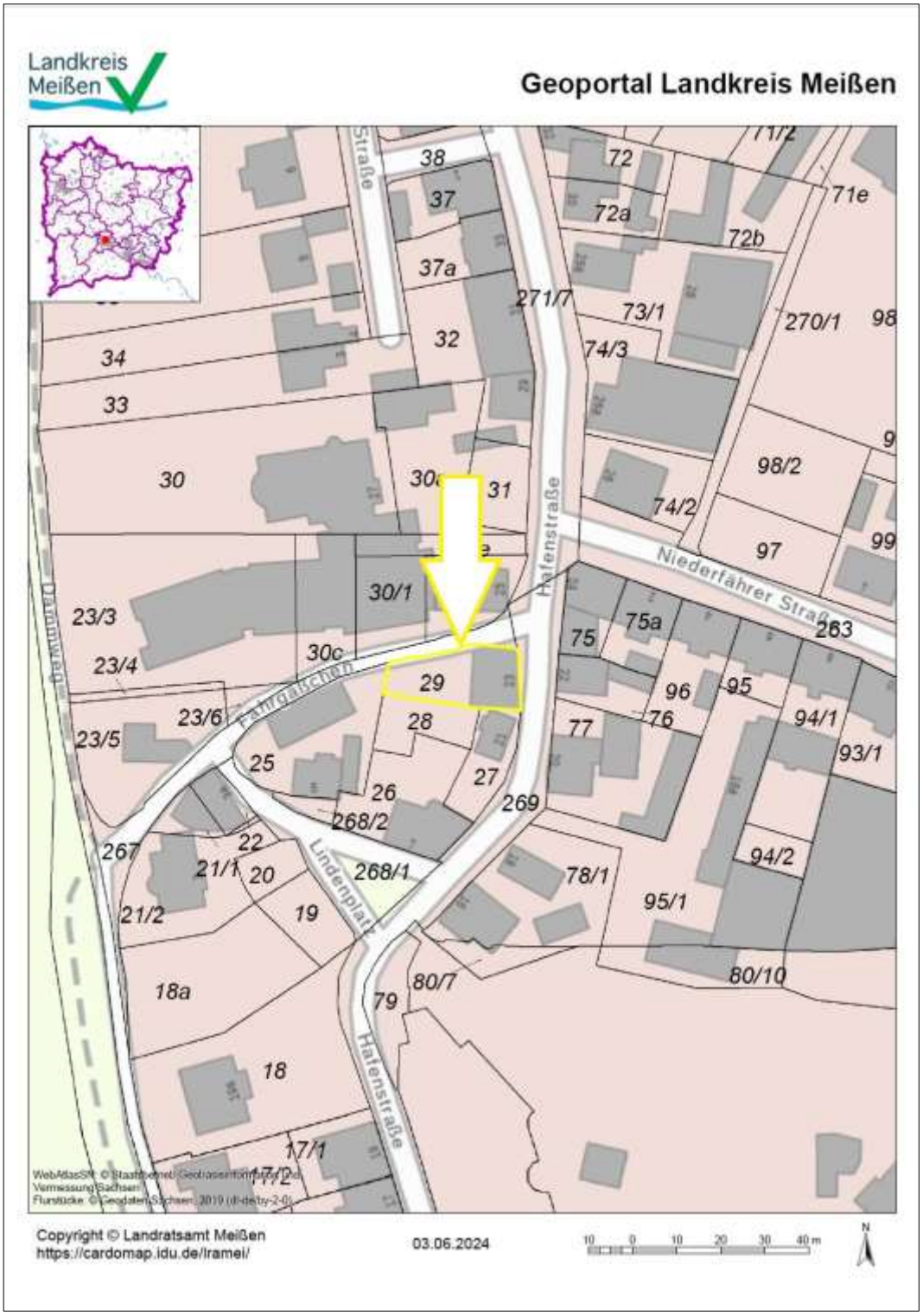
© geoportal Meißen

10.2. Übersichtsplan Meißen (o. M.)



© OpenStreetMap;
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)



10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Stadt
Meißen

Stadt Meißen - Markt 1 - 01662 Meißen

nur per E-Mail: info@gutachter-helff.de

Anett Helff
ö.b.u.v. Sachverständige für
Immobilienbewertung
Weintraubenstraße 4
01099 Dresden

Große Kreisstadt Meißen
Bauaufsicht

Sitz:	Leipziger Straße 10
Zuständig:	[redacted]
Telefon:	
E-Mail:	bauaufsicht@stadt-meissen.de
Ihr Zeichen:	AZ AG DD: 520 K 78/23
Ihr Schreiben vom:	E-Mail 13.05.2024
Unser Zeichen:	63, AZ: 521002.01-24/BL/045
Datum:	07.06.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Aktenzeichen:	521002.01-24/BL/045
Antragsteller:	Anett Helff ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilienbewertung Weintraubenstraße 4 01099 Dresden
Flurstück/Grundstück:	Gemarkung Niederfähre m.Vorbrücke - Flurstück 29 Hafenstraße 23

Sehr geehrte Frau Helff,

es ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Meißen registriert.

Die Kosten trägt entsprechend § 9 Abs. 1 Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG) der Antragsteller.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Mitarbeiterin Bauaufsicht

Anlage
Kostenbescheid

Postanschrift:
Stadt Meißen
Markt 1
01662 Meißen

Kontakt:
Tel.: 03521 467-0
Fax: 03521 467-280
post@stadt-meissen.de
www.stadt-meissen.de

Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 09:00 - 12:00 Uhr
Di. 14:00 - 18:00 Uhr
weitere Sprechzeiten Bürgerbüro
Do. 14:00 - 18:00 Uhr
1. Sa. im Monat 09:00 - 12:00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Meißen,
IBAN: DE37 8505 5000 3100 0100 00
BIC: SOLADES1MEI

10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Landkreis Meißen

Landratsamt Meißen
Dezernat Technik
Kreisumweltamt

Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

Datum: 13.05.2024

Sachgebiet Abfall / Boden / Altlasten

Dipl.-Ing. Anett Helff
ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilien-
bewertung
Weintraubenstraße 4
01099 Dresden

[redacted]
E-Mail: kreisumweltamt@kreis-meissen.de
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 729.9-36040/2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Meißen
Sächsisches Umweltinformationsgesetz (SächsUIG)
Ihre Anfrage vom 10.05.2024 für das Flurstück 29 der Gemarkung Niederfähre mit Vorbrücke

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend erhalten Sie die gewünschte Auskunft in Verbindung mit dem zugehörigen Kostenbescheid.

Auskunft

Nach Aktenlage des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand für das Flurstück 29 der Gemarkung Niederfähre mit Vorbrücke kein Altlastenverdacht. Es ist demzufolge nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.

Diese Auskunft übermittelt den derzeitigen Erfassungsstand im Altlastenkataster, sie stellt kein Negativattest dar (s. weitere Hinweise).

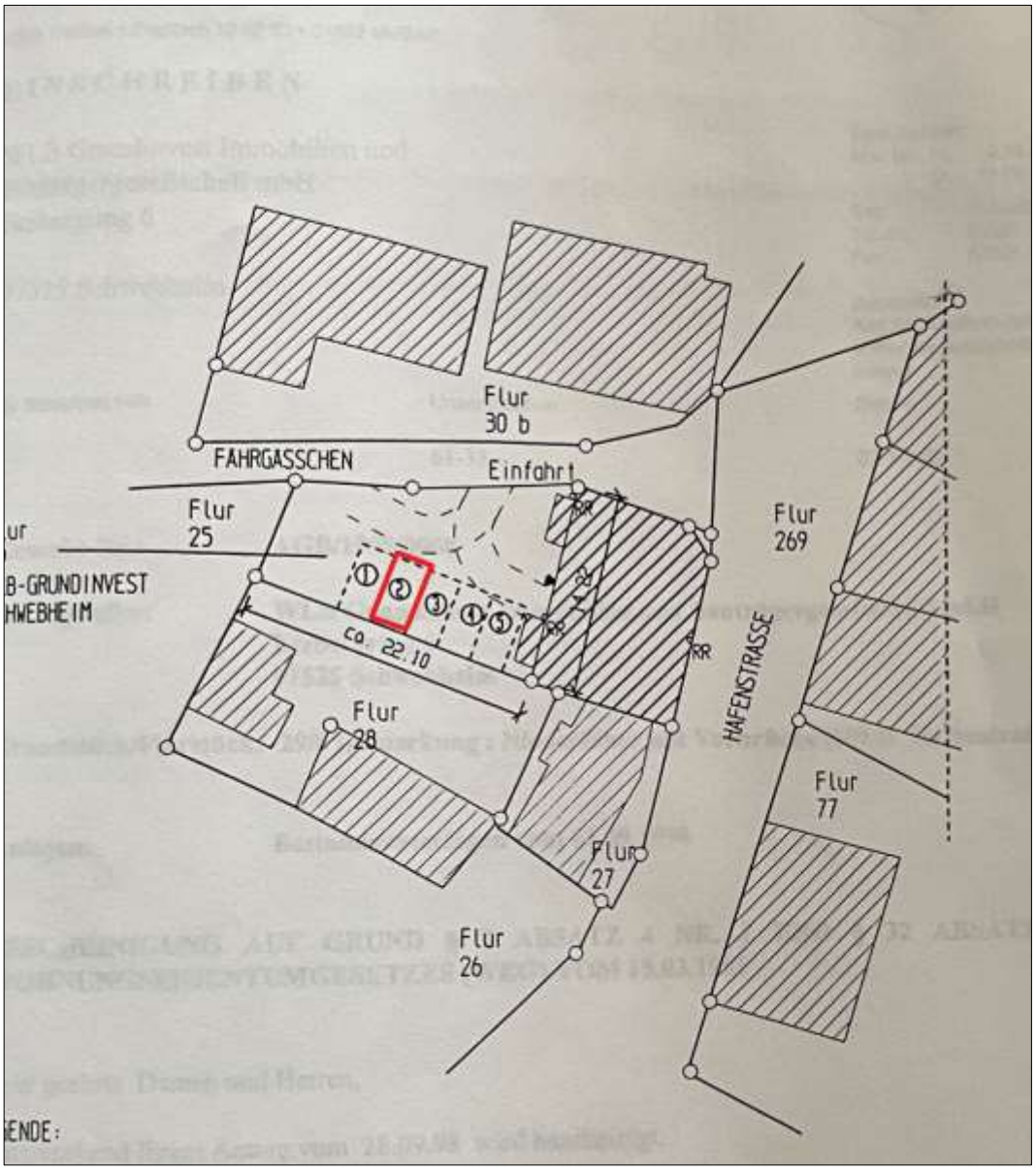
Hinweise

1. Die erteilte Auskunft umfasst antragsgemäß nur Umweltinformationen, die im Zusammenhang mit Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen stehen. Andere öffentlich-rechtliche Belange werden nicht berührt.
   Die erteilten Umweltinformationen entsprechen insbesondere nur dem gegenwärtigen hiesigen Wissens- und Erkenntnisstand. Aussagen über ggf. zukünftig notwendige Maßnahmen zur Altlastenbehandlung können im Rahmen dieser Auskunft nicht gemacht werden.

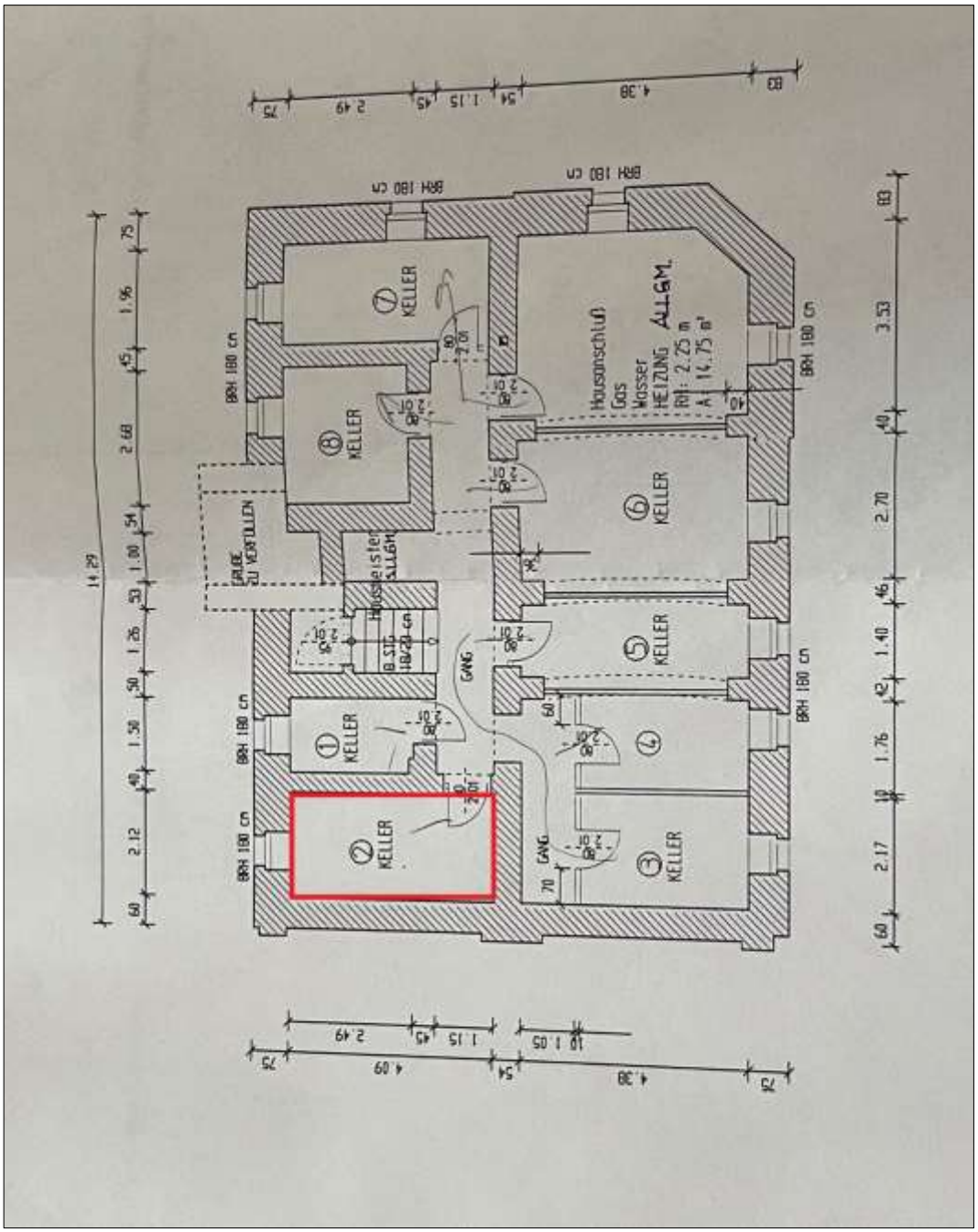
Besucheranschrift
Remonteplatz 8 | 01558 Großenhain
Konto: Sparkasse Meißen
IBAN DE07 8505 5000 3100 0310 07| BIC SOLADES1MEI
USt-IdNr. DE 270916968

Sprechzeiten
Mo 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 12:00 Uhr | 14:00 - 18:00 Uhr
Mi Schließtag
Do 08:00 – 12:00 Uhr | 14:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr

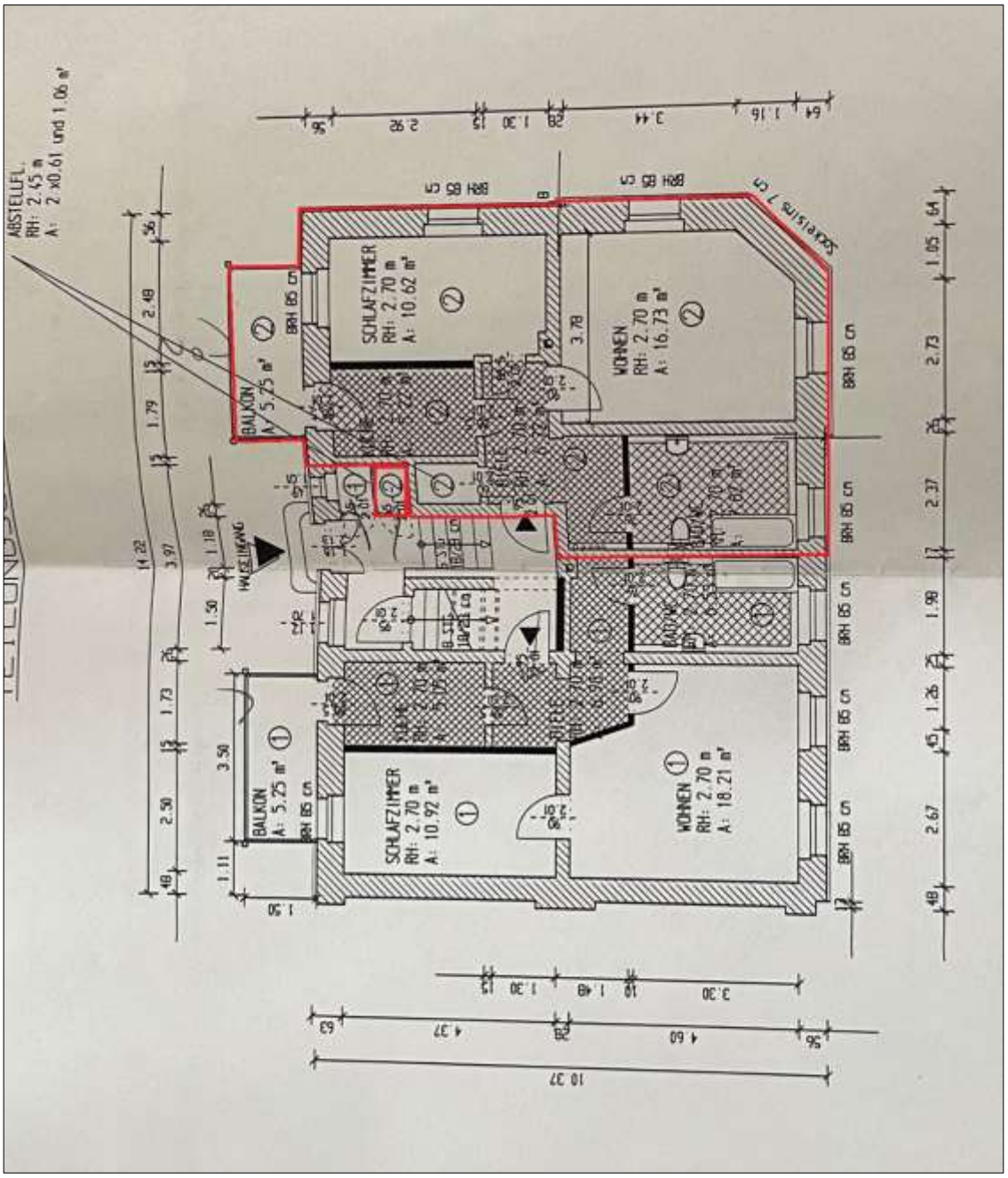
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise)
10.6.1. Lageplan (o. M.)



10.6.2 Grundriss Kellergeschoss



10.6.3 Grundriss Erdgeschoss – WE 2



10.7. Fotodokumentation
10.7.1. Aussenansichten

FOTO 1: Blick in die Straße – Richtung Zentrum

FOTO 2: Nachbarbebauung

FOTO 3: straßenseitige Ansicht aus Osten (Hafenstraße)

Foto 4: giebelseitige aus Süden (Fährgäßchen)

Foto 5: rückwärtige Gesamtansicht aus Westen

Foto 6: Hof mit Stellplatz Nr. 2

10.7.2. Innenansichten – Gemeinschaftseigentum

Foto 7: Hauseingang mit Abstellraum Nr. 2

Foto 8: Kellergeschoss – Flur

Foto 9: Kellertreppe

Foto 10: Treppenhaus

Foto 11: Wohnungseingang Nr.2

10.7.3. Innenansichten – Sondereigentum

Foto 12: Wohnungsflur

Foto 13: Bad

Foto 14: Schlafzimmer

Foto 15: Küche

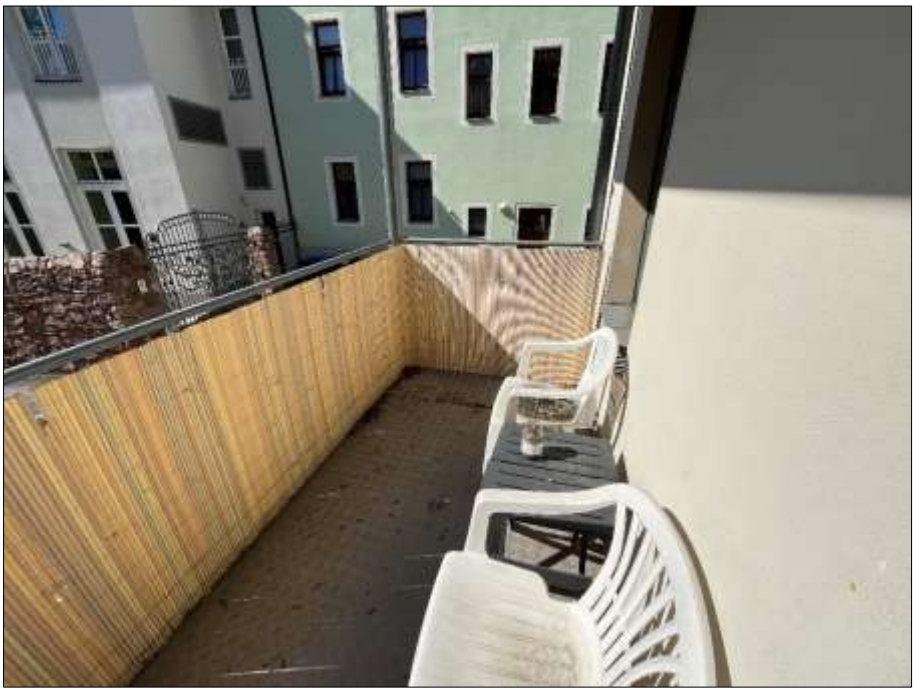


Foto 16: Balkon