

**ANTONIUS Sachverständigen
GmbH**

Am Henschel 7
01665 Klipphausen



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

*von der IHK Dresden öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken*

Gutachten Nr. 24085

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: **Dresden**
Zweck: **Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren**
Aktenzeichen: **520 K 133/24**
Lage des Objektes: **01723 Herzogswalde
Hauptstraße 30**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: **19.09.2024**
Tag der Ortsbesichtigung: **19.09.2024**
Verkehrswert: **430.000 €**



Zusammenfassung

Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
Grundbuch von:	Mohorn
Gemarkung:	Herzogswalde
AZ.: 520 K 133/24	Blatt 928
Bewertungsgegenstand:	Ehemalige Gastronomie, im Umbau zum Mehrfamilienhaus befindlich
Anschrift:	Hauptstraße 30 in 01723 Herzogswalde
Objektart:	teilsanierter Altbau
Wohnfläche:	ca. 871,85 m ²
Baujahr:	vermutlich 1850
Tag der Ortsbesichtigung:	19.09.2024
Qualitäts- und	
Wertermittlungsstichtag:	19.09.2024
Verkehrswert:	430.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren
Vermietungsstand:	leer stehend
Zubehör:	-

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den früheren Gasthof in Herzogswalde, der zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Die Sanierung wurde nicht beendet.

Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist nicht vollständig.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundbuchinhalt	5
3 Mieter/Nutzer und Flächen	6
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes	7
4.1 Erschließung	9
4.2 Bebaubarkeit	10
4.3 Stellplatzverordnung	11
4.4 Denkmalschutz	11
4.5 Baulasten/Altlasten	11
4.6 Energieeinsparverordnung	12
4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	13
5 Beschreibung der baulichen Anlagen	14
5.1 Grundstücksbebauung	14
5.2 Restnutzungsdauer	14
5.3 Baubeschreibung	16
5.4 Außenanlagen/Besondere Bauteile	19
5.5 Reparaturrückstau	19
6 Bewertung	25
6.1 Allgemeines	25
6.2 Bodenwert	26
6.3 Ertragswert	27
6.4 Sachwert	31
7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände	37
7.1 Marktanpassung des Sachwertes	37
7.2 Reparaturrückstau	38
7.3 Rechte in Abt. II	39
8 Verkehrswert	40

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden

Grundbuchstelle: Grundbuch von Mohorn Blatt 928

Grundbuchauszug: 05.05.2023

Bewertungsgegenstand: Einfamilienhaus und Nebengebäude auf Flst.
38/3

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zur Vorlage beim Amtsgericht
im Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag: 19.09.2024

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 19.09.2024

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 19.09.2024
- die übergebenen Bauunterlagen: Lageplan, Grundrisskizzen
- Grundbuchauszug vom 05.05.2023
- Auskünfte des Gutachterausschusses im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- Auskunft der Stadtverwaltung Wilsdruff
- meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich *der* Grundstücksbegehung

3 Mieter/Nutzer und Flächen

Das teilunterkellerte Objekt war früher das Erbgericht Herzogswalde. Inzwischen wurde ein Umbau zu Wohnzwecken begonnen.

Aus dem Exposé wurden die folgenden Wohnflächen entnommen. Da noch keine Balkone angebaut wurden, bleiben die Balkon- und Terrassenflächen aus den übergebenen Angaben unberücksichtigt.

Im hinteren Hausteil (ehem. Saal), im Exposé als Villa bezeichnet, sind im Kellergeschoss nur Flächen für Hobby, Freizeit, evtl. Sauna untergebracht. Diese werden in der Wohnflächenermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt

Laut Plan sind die folgenden Wohnungen vorgesehen:

Wohnfläche	m²
Vorderhaus Kellergeschoss Wohnung 1	39,89
Vorderhaus Kellergeschoss Wohnung 2	62,25
Vorderhaus Erdgeschoss Wohnung 3	67,04
Vorderhaus Erdgeschoss Wohnung 4	68,28
Vorderhaus Obergeschoss Wohnung 5	67,30
Vorderhaus Obergeschoss Wohnung 6	84,00
Vorderhaus Dachgeschoss Wohnung 7	165,27
Villa Erdgeschoss Wohnung A	113,52
Villa Obergeschoss Wohnung A	123,97
Villa Dachgeschoss Wohnung A	80,33
Gesamte nutzbare Fläche:	871,85
Auf die Fläche in der Villa (ehem. Saal) entfallen 317,82 m ² .	

Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. DIN 277/1987 (BGF): Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

	m	m	m²
KG	14,86	12,76	189,61
KG	18,23	11,68	212,93
EG	14,86	12,76	189,61
EG	18,23	11,68	212,93
OG	14,86	12,76	189,61
OG	18,23	11,68	212,93
GD	33,13	10,60	351,18
Bruttogrundfläche			1558,80

Die Bruttogrundfläche konnte nur überschlägig aus den Planzeichnungen mit 1558,80 m² ermittelt werden.

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes**Lage, regional**

Bundesland: Sachsen
 Regierungsbezirk: Dresden
 Ort: Wilsdruff
 Ortsteil: Herzogswalde
 Einwohner: ca. 700¹

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Herzogswalde, einem Ortsteil der Kleinstadt Wilsdruff (ca. 13.900 Einwohner²). Herzogswalde liegt ca. 7 km südwestlich von Wilsdruff und ca. 21 km westlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden.

Herzogswalde hat ca. 700 Einwohner und gehört dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge an. Wilsdruff hat ca. 13.900 Einwohner.

Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Wilsdruff zur Industriestadt, u.a. durch Möbelfabriken. Durch die Nähe zur Autobahn A4 und durch die Nähe zu Dresden nahm Wilsdruff seit der Wende eine positive Entwicklung. Das Gewerbegebiet in Kesselsdorf gehört zu den größten im Freistaat.

¹ [https://de.wikipedia.org/wiki/Herzogswalde_\(Sachsen\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Herzogswalde_(Sachsen))

² <https://www.statistik.sachsen.de/>

Die Bertelsmann Stiftung sagt für Wilsdruff bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % voraus.³ Im Vergleich zum Bundesland Sachsen – für das im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang von knapp 6 % prognostiziert wird – steht Wilsdruff also gut da.

Die gleiche Studie ordnet Wilsdruff dem sog. Demographietyp 6 zu, „Mittelgroße Kommunen geringer Dynamik im Umland von Zentren und im ländlichen Raum“.

Im März 2017 liegt die Arbeitslosenquote im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bei 6,4% und damit unterhalb des sächsischen Durchschnitts von 7,3%.⁴

Durch Wilsdruff führt die B 173. Zudem besteht Anschluss an die A 4. Um Dresden kreuzen sich die Autobahnen A 4, A 13 sowie A 17. Westlich von Herzogswalde gibt es zudem noch die Anbindung an die A 14.

Der Flughafen in Dresden-Klotzsche ist rund 27 km von Herzogswalde entfernt. Der überregionale Bahnverkehr wird über den Hauptbahnhof und den Neustädter Bahnhof in Dresden abgewickelt.

Charakteristika der Mikrolage

- offene dörfliche Bebauung
- guter Anschluss an Wilsdruff und Dresden über die B 173 (anliegend)
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte) in Wilsdruff vorhanden (Haltestellen des ÖPNV, Buslinie vor der Haustür)

Verkehrslage

Fern- und Nahverkehrsverbindungen

Autobahnanschluss A 4	ca. 8 km
Bundesstraße B 173	anliegend
Bahnhof Dresden Hbf.	ca. 22 km
Flughafen Dresden-Klotzsche	ca. 28 km

Umgebung

Dörfliches Umfeld

Die Umgebung besteht überwiegend aus ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise. Fast alle sind saniert oder neu gebaut.

Südöstlich schließt sich ein nach 2000 neu errichtetes Wohngebiet an.

Beschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es verläuft nach Norden ansteigend, d.h. von der Straße stark abfallend und dann Richtung Bach eben.

Störeinflüsse

Verkehrslärm der anliegenden B 173

³ Siehe: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+wilsdruff+demographischer-wandel+2013+land+tabelle>

⁴ Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenquoten-Bund, Länder und Kreise. URL: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Sachsen-ab-08-2008-Nav.html>

4.1 Erschließung

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächliches Zustandsmerkmal, und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung). Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

Straße

Die Straße Hauptstraße ist asphaltiert, Gehwege sind nicht vorhanden.

Vorhandene Anschlüsse

Wasser, Strom, Telefon

Entsorgung

Abwasserkanalisation

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen. Nach Auskunft der beim Ortstermin Anwesenden bestehen zurzeit keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB.

4.2 Bebaubarkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Ortsteil von Wilsdruff und ist mit dem ehem. Gasthof bebaut. Ein Umbau zum Mehrfamilienhaus wurde bereits begonnen.

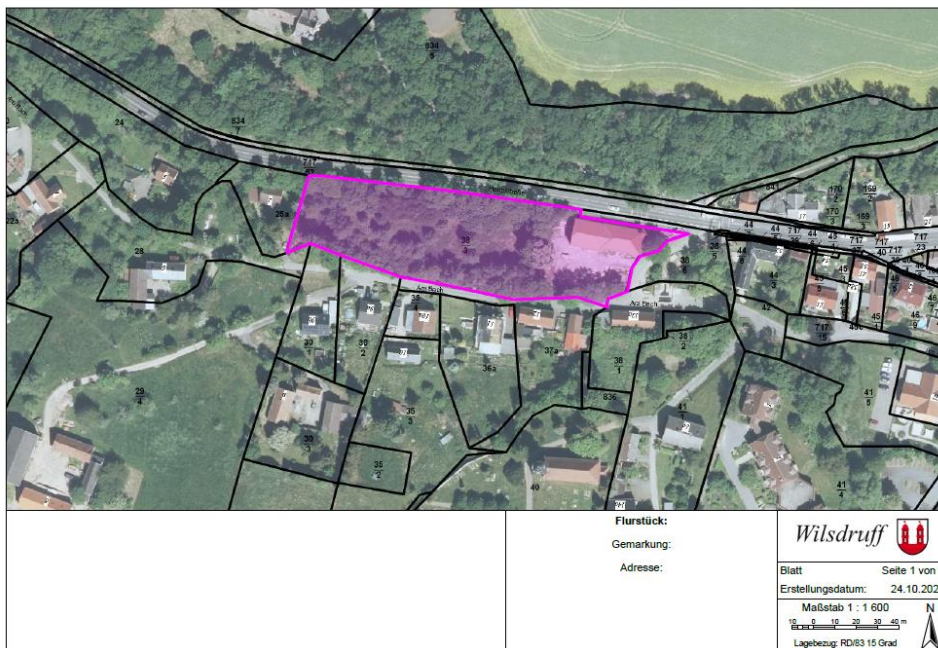
Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzungen existieren nicht, das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Eine Nachfrage beim Stadtplanungsamt (Frau Hartung, Stadtverwaltung Wilsdruff) ergab, dass das Grundstück im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und andere Grünflächen ausgewiesen ist.



Demnach befinden sich der westliche und der östliche Grundstücksbereich im Mischgebiet. D.h., ca. 3.000 m² Grundstücksfläche können als Mischgebiet bewertet werden, der übrige Bereich als Grünland.

Allerdings ist die Gehölzschutzsatzung zu beachten.



Dieser ist zu entnehmen, dass sich auch im westlichen Bereich, der u.U. bebaut werden könnte, größere Gehölze befinden.

Es wird deshalb im Folgenden nur von einer bebaubaren Fläche von 2.000 m² ausgegangen.

Eine Baugenehmigung für den Umbau in ein Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Wohnungen und 8 Stellplätzen wurde am 05.11.2019 erteilt. Zudem wurde eine denkmalschutzrechtliche Zustimmung erteilt.

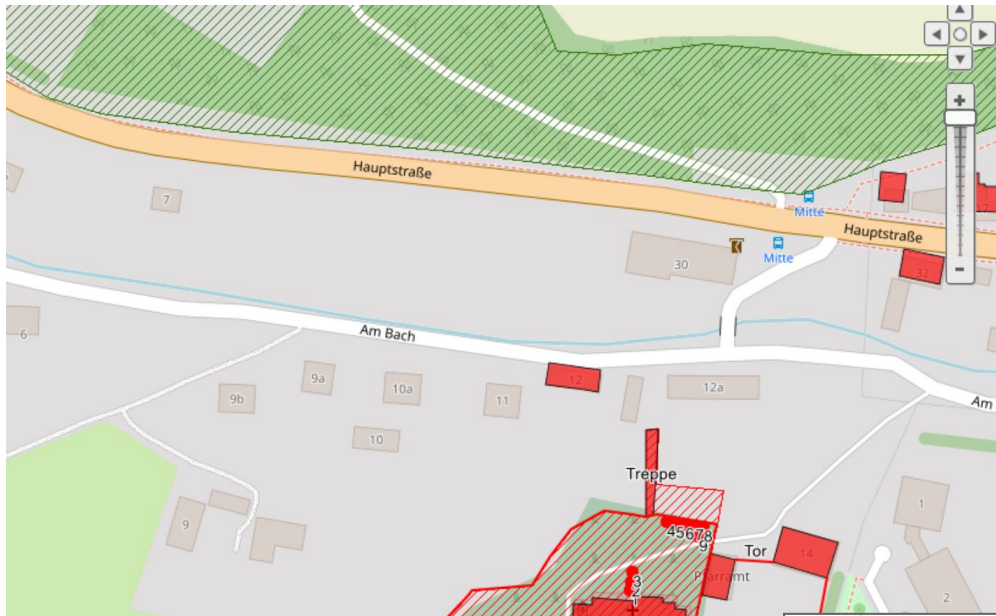
Ein früherer Antrag auf die Bebauung mit Einfamilienhäusern wurde abschlägig beschieden.

4.3 Stellplatzverordnung

Auf dem Grundstück befinden sich südlich des Gebäudes Freiflächen, für welche per Baugenehmigung die Schaffung von 8 Stellplätze genehmigt wurde.

4.4 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist **nicht** als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge verzeichnet.



Quelle:

https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx?Hinweis=false

Eine Auskunft beim Landratsamt ergab, dass es zwar nicht in der Denkmalliste verzeichnet ist, dass es aber im archäologischen Relevanzbereich liegt.

4.5 Baulasten/Altlasten

Das Gebäude wurde vermutlich um 1850 erbaut. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde vorgelegt (Anlage 15). Demnach sind keine Altlastenbelastungen vorhanden.

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde eingeholt (Anlage 16). Demnach sind keine Baulasten eingetragen.

4.6 Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat ursprünglich am 01.10.2007 in Kraft. Die letzte Novelle der EnEV vom 1. Mai 2014 enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam wurde: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wurde um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.⁵

Am 1. November 2020 ging die EnEV im neu erlassenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf.

Das GEG gilt nach § 2 für Gebäude mit thermischer Konditionierung sowie die zugehörige Gebäudetechnik. Hierunter fallen grundsätzlich alle Wohngebäude, sofern die jährliche Nutzungsdauer mindestens vier Monate beträgt. Das GEG gilt hingegen nicht für:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wenn bei der zuständigen Landesbehörde eine Ausnahme beschieden wird.
- Betriebsgebäude, die überwiegend der Tierhaltung dienen
- großflächige Betriebsgebäude, die lang anhaltend offengehalten werden müssen
- unterirdische Bauwerke
- Räume, die der Aufzucht und dem Verkauf von Pflanzen dienen (Gewächshäuser, etc.)
- Traglufthallen, Zelte und ähnliche Gebäude, die wiederholt aufgebaut und zerlegt werden müssen.

Zudem wurden im GEG neue Regelungen für die Erstellung von Energieausweisen festgelegt. Ein Energieausweis ist anzufertigen bei Neuvermietung, Verkauf oder Verpachtung eines Gebäudes und nach zehn Jahren zu erneuern. Neben einer detaillierteren energetischen Zustandsbeschreibung müssen mit Inkrafttreten des GEG auch die Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis aufgeführt werden. Zusätzlich gilt die Pflicht zur Vorlegung eines solchen Ausweise neben den Eigentümern nun auch für Immobilienmakler. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat ursprünglich am 01.10.2007 in Kraft. Die letzte Novelle der EnEV vom 1. Mai 2014 enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam wurde: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wurde um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.^[1]

Am 1. November 2020 ging die EnEV im neu erlassenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf.

Das GEG gilt nach § 2 für Gebäude mit thermischer Konditionierung sowie die zugehörige Gebäudetechnik. Hierunter fallen grundsätzlich alle Wohngebäude, sofern die jährliche Nutzungsdauer mindestens vier Monate beträgt. Das GEG gilt hingegen nicht für:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wenn bei der zuständigen Landesbehörde eine Ausnahme beschieden wird.
- Betriebsgebäude, die überwiegend der Tierhaltung dienen
- großflächige Betriebsgebäude, die lang anhaltend offengehalten werden müssen
- unterirdische Bauwerke
- Räume, die der Aufzucht und dem Verkauf von Pflanzen dienen (Gewächshäuser, etc.)
- Traglufthallen, Zelte und ähnliche Gebäude, die wiederholt aufgebaut und zerlegt werden müssen.

⁵ <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>

[1] <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>

Zudem wurden im GEG neue Regelungen für die Erstellung von Energieausweisen festgelegt. Ein Energieausweis ist anzufertigen bei Neuvermietung, Verkauf oder Verpachtung eines Gebäudes und nach zehn Jahren zu erneuern. Neben einer detaillierteren energetischen Zustandsbeschreibung müssen mit Inkrafttreten des GEG auch die Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis aufgeführt werden. Zusätzlich gilt die Pflicht zur Vorlegung eines solchen Ausweise neben den Eigentümern nun auch für Immobilienmakler.

Die umfassende zum 01.01.2024 gültige Novellierung betrifft insbesondere die zukünftigen energetischen Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude. Die Änderungen beinhalten u.a.

- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
- die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
- die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen Heizungsanlagen die bereitgestellte Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sobald eine kommunale Wärmeplanung vorliegt (für Neubaugebiete ab 2024 gültig)
- die Pflicht zur Betriebsprüfung und Optimierung von neu eingebauten Wärmepumpen und älteren Heizsystemen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
- die Auflage, ab 2024 neu eingebaute mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel mit einem ab 2029 ansteigenden Anteil an Biomasse/Wasserstoff zu betreiben

Die gemeinhin auch „Heizungsgesetz“ genannte Novelle sieht dabei umfangreiche Ausnahmen und Übergangsfristen vor. Ein Verbot von Heizungsanlagen besteht – wie bereits bisher – lediglich für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und die nicht mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeiten.

Ein Energieausweis für das Bewertungsgebäude wurde **nicht** vorgelegt.

4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Das Gebäude wurde vermutlich um 1850 als Gaststätte mit Saal errichtet. Die Genehmigung für den Umbau in 7 Wohnungen im Gebäude wurde 2019 erteilt.

Der Umbau wurde begonnen, zahlreiche Arbeiten stehen aber noch aus.

Wegen der Hanglage kann auch ein Teil der Räume im Kellergeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden.

Der größere Teil des Grundstückes ist begrünt und tlw. mit großen Laubgehölzen bestanden.

Hier ist eine weitere Bebaubarkeit nicht gegeben.

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des Straßendorfes Herzogswalde direkt an der B 173 und nahe der Bushaltestelle.

Nutzbarkeit

Das Gebäude wäre mit seiner Wohn-/Nutzfläche von insgesamt **871,85 m²** für mehrere Wohnungen geeignet.

Die Aufteilung im Hauptgebäude erscheint stichhaltig für eine künftige Wohnnutzung. Für den ehemaligen Saal, der im Exposé als Villa bezeichnet wird, muss eine Nutzungskonzeption erarbeitet werden. Dort ist der Ausbau am wenigsten fortgeschritten.

Die Belichtung und Besonnung sind gut. Nachteilig macht sich die Lage an der vielbefahrenen Hauptstraße bemerkbar.

Die Qualität und Ausführung der Baulichkeit entsprechen dem Baujahr, eine Weiterführung der begonnenen Sanierung ist notwendig.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem teilunterkellerten 2-geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde vermutlich um 1850 errichtet und ab 2019 wurde mit einem Umbau begonnen.

Südlich des Gebäudes befindet sich bis zum Bach eine Freifläche, die als Stellplatzfläche genutzt werden kann.

Der übrige Grundstücksteil ist begrünt und mit hohen Bäumen bestanden.

5.2 Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile eines Gebäudes. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Das Objekt wurde vermutlich um 1850 erbaut. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits über 100 Jahre alt.

Laut Marktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wird die Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 1 bestimmt. D.h., sie beträgt 80 Jahre.

Das Gebäude bedarf einer an die künftige Nutzungsart angepassten Sanierung.

Im Anschluss wird von einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren ausgegangen.

5.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören. Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadengutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Daraus resultierend übernimmt die unterzeichnende Sachverständige keine Haftung für möglicherweise nicht genehmigte Ausbauten sowie vorhandene, in diesem Gutachten nicht aufgelistete Mängel und deren Folgen.

Wohnhaus:

Das Gebäude teilt sich in die ehem. Gaststätte (Ostseite) und den ehem. Saal an der Westseite (wird im Exposé Villa genannt).

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen (Rot) bedeckt

Außenwände: massiv, verputzt

Innenwände: Mauerwerk, verputzt, tlw. Trockenbau

Decken: massive Decke über Keller; sonst Holzbalkendecken

Fußböden: Estrich, im OG und DG OSB-Platten

Fenster: Kunststofffenster

Haustüren: tlw. erneuert

Innentüren: fehlen

Treppen: Steintreppe in den Keller, geflieste Steintreppe ins I. OG, Holztreppe innerhalb der Villa (ehem. Saal)

Elektro: Rohinstallation erneuert

Sanitär: nur Rohinstallation vorhanden

Heizung: noch nicht vorhanden, tlw. Heizkörper bereits im Gebäude vorhanden

Kellergeschoss: (Fotos 9-14)

- von der Straße ist das Erdgeschoss direkt erreichbar
- wegen der Hanglage ist vom Hof das Kellergeschoss/Souterrain direkt erreichbar
- östlich des Gebäudes wird der Höhenunterschied mit Natursteinmauer abgefangen
- tlw. ausgebaut zu Wohnzwecken
- Garagenschwenktor
- Kellerdecke tlw. preuß. Kappengewölbe
- Zugang in den Keller über Holztür von der Rückseite
- Raumhöhe 2,56 m

- Kellerbereich im **westlichen Bereich**: historische Steintreppe
- Raumhöhe: 2,55 m
- Räume mit Gewölbedecke
- Rohinstallation vorhanden, Feininstallation fehlt
- tlw. Räume ohne Putz
- aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar
- Garage

- **Wohnbereich:**
- Bodentiefe Fenster
- geflieste Treppe
- Rohinstallation vorhanden, Feininstallation fehlt
- Fußboden Estrich, Türen fehlen

Erdgeschoss: (Fotos 15-22)

Das Haus kann von der Straßenseite betreten werden
Höhenunterschied zur Straße bis zu 1 m

Zur Westseite Wohnraumausbau begonnen

Fenster: 3-fach verglast von 2020

Rohinstallation vorhanden, Feininstallation fehlt

zur Hofseite sind Balkone vorgesehen

ebene Decke

sog. Villa: Ehem. Saal
Decke offen
Holztreppe ins Obergeschoss
Dachstuhl erneuert
Außenwände unverputzt, Innenwände fehlen
tlw. alte Holzbalkendecke sichtbar

Östlich des Haupteinganges:

Wohnungsausbau begonnen
Rohinstallation vorhanden
Kunststofffenster: 3-fach verglast
Außenwandstärke bis zu 65 cm
Türen fehlen, Fensterbänke, Feininstallation, Bodenbeläge fehlen
begonnenes Bad: vorgesehen für Badewanne, Dusche, WC
Tür zum Balkon zur Südseite bereits vorhanden
tlw. alte Fensterbänke vorhanden
Heizkörper liegen bereits im Raum

I. OG erreichbar über eine geflieste Treppe

OSB-Platten
Raumhöhe: 2,48 m
zur Westseite Wohnung vorgesehen
Heizkörper angebracht
Feininstallation fehlt, Türen fehlen, Fußbodenbeläge fehlen, Balkone fehlen

Große Wohnung zur Ostseite
WC separat

Im Bereich der Villa fehlen auch die Innenwände, Außenwände unverputzt, noch alte Holzeinfachfenster vorhanden

Über Brandschutztür Dachboden erreichbar
Holztreppe

Dachboden

Elektrorohinstallation
zur Westseite (**Villa**): Unterspannbahn sichtbar
Treppenhaus eingehaust
Fußboden OSB-Platten
Bad angefangen als Holz-Ständerkonstruktion
liegendes Schornsteinfegerausstiegfenster

5.4 Außenanlagen/Besondere Bauteile

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

Als Außenanlagen und besondere Bauteile werden bewertet:

- Grünfläche und alte Bäume (Kastanien)
- Grundstück im westlichen Bereich wild überwuchert
- Am nördlichen Grundstücksrand des Gebäudes wurde zur Sicherung des Geländes Beton-L-Elemente versetzt
- Grünflächen
- Bachlauf
- Versorgungsleitung für die innere Erschließung

5.5 Reparaturrückstau

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe des Reparaturrückstaus und die Sanierungskosten nicht identisch sind mit den Mängelbeseitigungskosten und den tatsächlichen Sanierungsaufwendungen. Im Rahmen einer Bewertung wird die Wertminderung nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Das Wohngebäude befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem Zustand, der eine abgebrochenen Sanierung zeigt.

Hier werden nur einige Schäden dargestellt:

Fenster im ehem. Saal (Villa genannt) fehlen



Eingangsbereich gestalten



Grundstück und hinteren Hauszugang gestalten



Putz ergänzen, Feuchtigkeit in Außenwänden



Dachgeschoss ausbauen



Regenentwässerung anbinden



Es fehlen:

- Komplettausbau der Villa
- Fußbodenbeläge
- Innentüren
- Kompletter Ausbau der Bäder
- Heizung
- Fensterbänke
- Elektrofeininstallation
- Balkonanlage
- Malerarbeiten

Die Wohnungen im ehem. Gasthof sollten weiter ausgebaut werden.

Deshalb werden für die Wohnflächen im **Mehrfamilienhaus** nur folgende Arbeiten berücksichtigt:

Zusammenfassung

Sanierungskosten Mehrfamilienhaus	487.546,40 €
Sanierungskosten Villa	362.314,80 €
Zudem werden für die Gestaltung der Außenanlagen zusätzlich beim Reparaturrückstau berücksichtigt	20.000,00 €
Kosten:	869861,20 €

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist. Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes durch Mittelung zeitnaher Kaufpreise aus einer ausreichenden Zahl hinreichend vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Dieses Verfahren, welches die Erfassung aller wertbedeutsamen Qualitätskomponenten bedingt (nämlich Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit, orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren sowie objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktoren), führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Mit dem Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV 2021) wird die Wirtschaftlichkeit (Renditefähigkeit) eines Grundstückes beurteilt. Der Ertragswert eines bebauten Grundstückes ist die Summe der Barwerte aller bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodenwertes. Der Reinertrag eines Grundstückes ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag, welcher um die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung notwendigen stichtagsbezogenen Aufwendungen reduziert wurde. Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des ermittelten Bodenwertes, des Reinertrags, des Restnutzungsdauer und des objektspezifisch ermittelten Liegenschaftszinssatzes ermittelt

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021) wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstückes angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstückes im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den durchschnittlichen Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. So ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen zu ermitteln und mit dem Bodenwert zu addieren. Als nächster Schritt erfolgt nun, mit einer Multiplikation des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der Außenanlagen sowie des Bodenwertes mit dem Sachwertfaktor die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Gutachten werden das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** angewandt.

6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Der unmittelbare Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke oder der mittelbare Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Da laut Auskunft des Gutachterausschusses keine geeigneten Vergleichswerte für die Bewertung des Bodens in ausreichender Anzahl verfügbar waren, greift die Sachverständige auf das Richtwertverfahren zurück. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu sog. Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen in den Zustandsmerkmalen und den allgemeinen Wertverhältnissen des zu bewertenden Grundstücks sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Damit können insbesondere Unterschiede bezüglich der besonderen Lageverhältnisse, der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, -form und -tiefe, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungs- und Entwicklungszustandes und der Umwelteinflüsse berücksichtigt werden.

Die Bodenrichtwertkarte gibt für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert von **57 €/m²** an (Stand: 01.01.2024). Dieser Wert gilt für

- gemischte Baufläche
- Mehrfamilienhäuser
- offene Bebauung
- II-geschossig
- Grundstücksgröße 750 m²
- Bodenrichtwertzone: 62806127

Für Ackerflächen werden 1,56 €/m² angegeben, für Grünflächen werden 1,03 €/m² angegeben.

Das Grundstück ist deutlich größer als das Richtwertgrundstück.

Wie bereits erwähnt, können ca. 2.000 m² als Mischbaufläche mit 57 €/m² bewertet werden, der übrige Grundstücksbereich wird als Grünland mit 1,03 €/m² bewertet.

Auf dem Immobilienmarkt haben sich zwischen 2021 und 2022 weitere Steigerungen ergeben. Allerdings sind seit den steigenden Kreditzinsen Anfang des Jahres 2023 nicht nur deutlich weniger Verkäufe festgestellt worden. Es wurden zudem leicht rückläufige Tendenzen in der Preisentwicklung festgestellt. Deshalb wird kein Zuschlag auf den Bodenrichtwert angesetzt.

Der Bodenwert berechnet sich mithin zu:

Bauland	57,00	€/m²	x	2.000	m²	=	114.000	€
Grünland	1,03	€/m²	x	4.411	m²	=	4.543	€
Summe:				6.411	m²		118.543	€

Bodenwert gerundet: 118.000 €

6.3 Ertragswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. vermutlich 1850 errichtetes Gebäude, für welches ein Umbau zu Wohnzwecken ab 2019 begonnen wurde.

Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohn-/Nutzfläche mit **871,85 m²** für das gesamte Objekt ermittelt.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **nachhaltig erzielbaren Einnahmen** aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden Mieteinnahmen richten sich nach der sogenannten „nachhaltig erzielbaren Miete“. Hierbei sind nur Mieterträge zu berücksichtigen, die ortsüblich sind und auch langfristig erzielt werden können.

Mieteinnahmen Wohnen

Die Stadt Wilsdruff verfügt nicht über einen qualifizierten Mietspiegel.

Demnach konnte eine 60 m² große Wohnung in Wilsdruff für 7,45 €/m² vermietet werden.

Eine aktuelle Internetrecherche (Immobilienscout24.de, Immowelt.de, Immonet.de) für Wilsdruff ergab für vergleichbare Wohnungen in der Umgebung des Wertermittlungsobjektes folgende Mietangebote:

Wohnung	Wfl. [m ²]	Miete [€]	Miete [€/m ²]	Bemerkung
1	62,76	410	6,53	Wilsdruff Zöllmener Ring 4c
2	45,18	370	8,19	Am Wasserhäuschen Wilsdruff
3	32,04	250	7,8	Marktgasse 4 Wilsdruff
4	104	998	9,6	Poststraße 2a Wilsdruff
5	43	280	6,51	Pfarrer Paul Richter Weg Wilsdruff
Mittel:			7,73	

Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund

- der Lage in Herzogswalde
- an einer verkehrslärmbelasteten Straße

und der daraus resultierenden Faktoren eine Nettokaltmiete von **7,00 €/m²** als Marktmiete angenommen werden.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m²	Nachhaltig erzielbare Miete €/m²	Rohrertrag monatlich €	Rohrertrag jährlich €
Wohnfläche	871,85	7,00	6.103	73.236
Summe:				73.236

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2021, Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Auf S. 105 werden Liegenschaftszinssätze angegeben. Diese liegen für freistehende Einfamilienhäuser bei 1,6 %, für Doppelhaushälften bei 1,9 %, für Mehrfamilienwohnhäuser werden 4,0 % (in einer Spanne zwischen -2,3 % und 8,8 % auf S. 117) angegeben.

Da es sich beim vorliegenden Objekt um einen sanierten Altbau handelt und sich das Objekt nahe Dresden befindet, wird hier ein Liegenschaftszins von **3,5 %** zur Grundlage gemacht.

Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt weiter zu Wohnzwecken genutzt wird.

Zur Berechnung des Barwertfaktors verwendet man folgende, aus der Finanzmathematik stammende Formel:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

Wobei

n = Restnutzungsdauer; q = 1 + p/100; p = Liegenschaftszinssatz in %

Bei einem Liegenschaftszinssatz von **3,5 %** und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **45** Jahren beträgt der Barwertfaktor 22,4955.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche zur Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit (normalerweise) erforderlich sind:

- * Verwaltungskosten
- * Betriebskosten
- * Instandhaltungskosten
- * Mietausfallwagnis

Renditebeeinflussend sind nur die Kosten, welche nach mietrechtlichen Bestimmungen nicht auf die Mieter umgelegt werden und beim Grundstückseigentümer/Vermieter verbleiben. Mangels geeigneter Angaben zum Bewertungsobjekt werden im Bewertungsfall die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten auf der Basis von Erfahrungssätzen geschätzt.

Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt und zählen somit nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Nutzungsart und Bauzustand der Objekte verschieden.

Entsprechend ImmoWertV Anlage 3 betragen die

- Verwaltungskosten 230 € jährlich je Wohnung (30 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Oktober 2023=126,8) oder 3 % des Rohertrages.
- Instandhaltungskosten 9 €/m² Wohnfläche bzw. gewerblicher Nutzfläche für Büros und Geschäfte (jährlich 68 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Oktober 2023=126,8). Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 14,80 €/m² Wohnfläche (Garage 112 €).
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung, 4 % bei gewerblicher Nutzung

Ertragswertermittlung Wohnhaus:

Rohertrag				73.236,00	€
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten	3%	./.	2.197,08	€	
Instandhaltung 14,80 €/m ² x	871,85 m ²	./.	12.903,38	€	
Mietausfallwagnis	2%	./.	1.464,72	€	
Bewirtschaftungskosten in %	22,6189 %				
Reinertrag:		=	56.670,82	€	
Reinertragssplittung Bodenwert					
Liegenschaftszinssatz:	3,5%				
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:		-	4.149,01	€	
Gebäudeertrag		=	52.521,81	€	
durchschnittliche Restnutzungsdauer	45 Jahre				
Liegenschaftszinssatz:	3,5%				
Barwertfaktor	22,4955				
Gebäudeertragswert		=	1.181.504,38	€	
Bodenwert		+	118.543,00	€	
Vorläufiger Ertragswert		=	1.300.047,38	€	

6.4 Sachwert

Verfahren

Im Sachwertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und „Besondere Betriebseinrichtungen“ getrennt vom Bodenwert nach üblichen Normalherstellungskosten zu ermitteln und zusammenzufassen. Zu den Normalherstellungskosten sind auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen hinzuzurechnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich nach Abarbeitung des Reparaturrückstaus um ein Einfamilienhaus.

Feststellung der Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Nutzungsdauer des Objektes beträgt laut Sachwertrichtlinie 70 Jahre. Hier spielt eine Rolle, dass das Objekt hauptsächlich in Standardstufe III eingeordnet wurde. Die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer richtet sich nach der Einschätzung der Dauer der Vermietbarkeit zu den angenommenen Erträgen. Als Nutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich betrieben werden kann. Ich setze die Restnutzungsdauer aufgrund des nach Sanierung anzunehmenden Sanierungsgrades mit **45** Jahren an.

übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Die Normalherstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude, NHK-Typ 4.2

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
mit 7 - 20 Wohnungen

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Berechnung der Gebäudeflächen (**Bruttogrundflächen – BGF**) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B. (Nicht)-Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone; Terrassen) und Nichtanrechnung von Dachböden.

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt **1558,80** m².

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden dem Tabellenwerk NHK 2010 auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr (2010) angesetzt (s.u.).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex (BPI) für Wohngebäude im Basisjahr (2010 = 100). Seit August 2018 wird der Index bezogen auf das Basisjahr 2015 angegeben. Es muss umindiziert werden:

BPI (II 2024) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 183,72

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind bereits in den NHK 2010 enthalten.

Außenanlagen und besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile werden einzeln erfasst und pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Außenanlagen/besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Zufahrt	1.000 €
Innere Erschließung	3.000 €
Grundstücksgestaltung einschl. Beton-L-Elemente	12.000 €
Summe	16.000 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und etwaig erforderlicher Modernisierungen sind bei dem Bewertungsobjekt in erheblichem Umfang zu berücksichtigen. Unter Punkt 5.5 wurde der Reparaturrückstau zu **869861,20 €** ermittelt (siehe Punkt 7)

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude, NHK-Typ 4.2

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
mit 7 bis 20 Wohnungen

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude Typ 4.2

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen ⁶					gewogener Standard
	[%]	1	2	3	4	5	
Außenwände	23,0			1,0			0,69
Dach	15,0			1,0			0,45
Fenster und Außentüren	11,0				1,0		0,44
Innenwände und –türen	11,0			1,0			0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0			0,33
Fußböden	5,0				1,0		0,20
Sanitäreinrichtungen	9,0				1,0		0,36
Heizung	9,0			1,0			0,27
sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0			0,18
insgesamt	100,0	0,0	0,0	75,0	25,0	0	3,25

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Die Standardstufen sind in Tabelle 1 der SWRL zu den NHK 2010 normiert dargestellt. Es wird die Standardstufe gewählt, die dem vorhandenen Standard am nächsten kommt. Es wird davon ausgegangen, dass die unter Punkt 5.5 genannten Sanierungsarbeiten in den Standardstufen berücksichtigt werden.

	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsysteme oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion

⁶ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

				Dämmung (nach ca. 2005)	tionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) große feststehende Fensterflächen,	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitärreinigung	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1		0,0	0,00
2		0,0	0,00
3	765	75,0	573,75
4	915	25,0	228,75
5	1.105	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = KEIN Zuschlag			802,50 0 %
NHK mit Zuschlag =			802,50

gewogene, standardbezogene NHK 2010

802,50 €/m² BGF

Gesamtobjekt

01	Bruttogrundfläche		1558,80 m²
02	Preis pro m² (2010)		802,50 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		1.250.937,00 €
04	Baukostenindex (II 2024) (Basis 2010 = 100%)		183,72
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		2.298.221,46 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	45 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	44 %	1.011.217,44 €
09	Zeitwert zum WST		1.287.004,02 €
10			
11	Außenanlagen und besondere Bauteile		16.000,00 €
12	Summe		1.303.004,02 €
	vorl. Gebäudesachwert		1.303.004 €
		rd.	1.303.000 €

Zusammenfassung:

Sachwert Wohnhaus **1.303.004 €**

Zwischenwert 1.303.004 €

Bodenwert 118.543 €

Vorläufiger Sachwert 1.421.547 €

7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände

7.1 Marktanpassung des Sachwertes

Über Jahrzehnte hinweg wurden Vergleiche der Ergebnisse von Kaufpreisanalysen unterschiedlichster Regionen in Deutschland durchgeführt. In deren Ergebnis wurde sichtbar, dass unabhängig vom jeweiligen Bundesland oder der jeweiligen Kommune ein Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Marktanpassungsfaktor besteht. Aus diesem globalen Zusammenhang wurden für die einzelnen Objektarten sogenannte Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsysteme abgeleitet und veröffentlicht.

Wie bereits ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet werden. Der Sachwert gibt Antwort auf die Frage, was es kosten würde, ein zu bewertendes Gebäude nochmals zu errichten. Somit ist der Sachwert ein „fiktiver Wert“, der aus Kostenüberlegungen entstanden ist. Oftmals sind die Marktteilnehmer nicht bereit, ein Gebäude zu seinem Sachwert zu kaufen bzw. zu verkaufen.

Aus diesem Grund ist der Verkehrswert aus dem Sachwert nur unter Berücksichtigung der Marktsituation abzuleiten.

Der ermittelte Sachwertwert von **1.421.547 €** entspricht bei einer Wohnfläche von **871,85 m²** rund 1.630 €/m².

Da es sich in der Bewertung um den Zustand nach Sanierung handelt und der Sanierungsumfang schwer abschätzbar ist, muss der Sachwertfaktor niedriger sein. Es wird ein Sachwertfaktor von 0,95 in Ansatz gebracht.

Vorläufiger Sachwert:	1.421.547 €
Anpassungsfaktor:	0,95
Marktangepasster Sachwert (vorläufig):	1.350.470 €

7.2 Reparaturrückstau

Unter Punkt 5.5 wurde der Reparaturrückstau mit **869861,20 €** ermittelt.

Ertragswert vorläufig:	1.300.047,38	Sachwert vorläufig	1.350.470,00
Reparaturrückstau:	869861,20	Reparaturrückstau:	869861,20
Ertragswert	430.186 €	Sachwert	480.609 €
Ertragswert (gerundet)	430.000 €	Sachwert (gerundet)	480.000 €

7.3 Rechte in Abt. II

Rechte oder Belastungen der Abt. II des Grundbuches vorerst in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Das Bestehenbleiben eines Rechts oder einer Belastung richtet sich nach der Rangstelle der Eintragung im Grundbuch. Nach Prüfung der Sachlage hinsichtlich der Rangstelle durch das Gericht entscheidet sich die Verfahrensweise. Wenn das Recht oder die Belastung dem Recht des bestbetreibenden Gläubigers im Rang vorangehen, ist dieses in die Versteigerung bzw. das geringste Gebot aufzunehmen und bleibt bestehen.

In Abt. II des Grundbuches finden sich zwei Eintragungen:

2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verkehrsflächennutzungsrecht) für Stadt Wilsdruff; Rang vor Abt. II Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 28.06.2018 (UR-Nr 1401/2018, Notar Bertram Henn in Großenhain); eingetragen am 30.01.2019. Glöckner
3	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 L 7/24); eingetragen am 01.07.2024.

Bei dem Recht eingetragen in lfd. Nr. 2 handelt es sich um ein Verkehrsflächennutzungsrecht zugunsten der Stadt Wilsdruff.

Bewertung der Rechte, Ermittlung der Barwerte

Für die Höhe der Verkehrswertminderung durch die Ausübung des Rechtes auf dem belasteten (dienenden) Grundstück ist i. d. R. der Barwert der Belastung maßgebend.

Im freien Grundstücksverkehr ergibt sich der Barwert dieser Rechte aus der Wichtung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile sowie der eventuell damit verbundenen Immissionen für die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Eine Eintragungsbewilligung wurde nicht vorgelegt. Die Belastung für das zu bewertende Grundstück besteht darin, dass ein bestimmter Teilbereich des Grundstückes als Verkehrsfläche auch öffentlich (durch die Stadt Wilsdruff) genutzt werden kann. Das Grundstück verfügt über Verkehrsflächen am südlichen und östlichen Grundstücksrand. Dort befindet sich auch die eigene Zufahrt. Eine erhebliche Wertbeeinträchtigung ergibt sich hieraus nicht.

Als Ersatzwert für die Zwangsversteigerung schlage ich vor:

lfd. Nr. 1: 100,00 €

Für das Grundstück liegt zudem noch und **lfd. Nr. 3 die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes vor**, der für die Wertermittlung lediglich deklaratorischen Charakter trägt.

Als Ersatzwert für die Zwangsversteigerung schlage ich vor:

lfd. Nr. 1: 100,00 €

8 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 6.411 m² großes, mit dem ehemaligen Gasthof Herzogswalde bebautes Grundstück in Wilsdruff.

Das Objekt wurde vermutlich um 1850 errichtet. 2019 wurde mit einer Sanierung begonnen, die jedoch nicht beendet wurde.

Insofern war ein hoher Reparaturrückstau in der Bewertung zu berücksichtigen.

Für den ehem. Saal (im Exposé Villa genannt) ist die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes erforderlich.

Wertzusammenstellung:

Ertragswert	430.000 €
--------------------	------------------

Sachwert	480.000 €
-----------------	------------------

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um	10,42 %.
---	----------

Ausschlaggebend für die Ableitung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art das Ertragswertverfahren, gestützt durch das Sachwertverfahren.

<u>Verkehrswert:</u>	<u>430.000 €</u>
-----------------------------	-------------------------