

**ANTONIUS Sachverständigen  
GmbH**

Am Henschel 7  
01654 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. 25055

# VERKEHRSWERTERMITTLUNG

**Amtsgericht:** Dresden

**Zweck:** Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

**Aktenzeichen:** 520 K 181/23

**Lage des Objektes:** 01665 Käbschütztal OT Niederjahna  
Querstraße 4

**Objekt:** Einfamilienhaus mit 2 Garagen  
auf Grundstück Flst. 122i mit 1.934 m<sup>2</sup>

*Qualitäts- und*  
**Wertermittlungsstichtag:** 20.06.2025  
**Tag der Ortsbesichtigung:** 20.06.2025  
**Verkehrswert:** 210.000 €



## **Zusammenfassung**

**Grundbuchamt:** Meißen  
**Gemarkung:** Niederjahna  
**AZ.:** 520 K 181/23  
**Blatt:** 25  
**Bewertungsgegenstand:** Einfamilienhaus mit 2 Garagen  
**Anschrift:** Querweg 4  
01665 Käbschütztal OT Niederjahna  
**Objektart:** Wohnhaus  
**Wohnfläche:** ca. 197,6 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** ca. 1950  
**Tag der Ortsbesichtigung:** 20.06.2025  
**Qualitäts- und**  
**Wertermittlungsstichtag:** 20.06.2025  
**Verkehrswert:** 210.000 €  
**Art des Wertermittlungsverfahrens:** Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren

**Vermietungsstand:** -

**Zubehör:** -

### **Kurzbeschreibung:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1950 errichtetes Neubauernhaus mit Stall. In den 90er Jahren wurde der Stallanbau in 2 Garagen umgebaut, das Objekt wurde mit neuen Fenstern, einem neuen Dach und neuem Außenputz ausgestattet. Das Obergeschoss befindet sich im Rohbauzustand, die Heizung ist seit 2019 nicht mehr funktionstüchtig. Zudem ist der übrige Grundstücksbereich begrünt und mit wenigen Laub- und Ziergehölzen bestanden.

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

## Inhaltsverzeichnis

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Zusammenfassung                                         | 2  |
| 1   Allgemeine Angaben                                  | 4  |
| 2   Grundbuchinhalt                                     | 4  |
| 3   Mieter und Flächen                                  | 5  |
| 4   Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes    | 6  |
| 4.1   Erschließung                                      | 7  |
| 4.2   Bebaubarkeit                                      | 8  |
| 4.3   Stellplatzverordnung                              | 9  |
| 4.4   Denkmalschutz                                     | 9  |
| 4.5   Baulasten/Altlasten                               | 9  |
| 4.6   Energieausweis                                    | 9  |
| 4.7   Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit                  | 10 |
| 5   Beschreibung der baulichen Anlagen                  | 10 |
| 5.1   Grundstücksbebauung                               | 11 |
| 5.2   Restnutzungsdauer                                 | 11 |
| 5.3   Baubeschreibung                                   | 13 |
| 5.4   Außenanlagen                                      | 15 |
| 5.5   Reparaturrückstau                                 | 15 |
| 6   Bewertung                                           | 17 |
| 6.1   Allgemeines                                       | 18 |
| 6.2   Bodenwert                                         | 19 |
| 6.3   Sachwert                                          | 20 |
| 6.4   Marktanpassung des Sachwertes                     | 26 |
| 6.5   Ertragswert                                       | 27 |
| 7   Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände | 31 |
| 7.1   Reparaturrückstau                                 | 32 |
| 7.2   Grundbuch                                         | 32 |
| 8   Verkehrswert                                        | 33 |

## **1    Allgemeine Angaben**

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Dresden  
Abteilung Zwangsversteigerung

**Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:**    20.06.2025

**Zeitpunkt der Ortsbesichtigung:**                    20.06.2025

## **2    Grundbuchinhalt**

### **Grundbuchamt Meißen**

### **Grundbuch von Jahna-Löthain**

### **Bestandsverzeichnis**

Ifd. Nr. 3:            Flst. 122i, Landwirtschaftsfläche, Gebäude und Freifläche Querstraße  
4 mit 1.934 m<sup>2</sup>

**Abt. I:**                xxxxxx

**Abt. II:**

**Ifd. Nr. 6:**            Der Miterbenanteil der..... am Nachlass von xxxx ist gepfändet für  
xxxx, eingetragen am 30.11.2020

**Ifd. Nr. 7:**            Der Miterbenanteil der..... am Nachlass von xxxx ist gepfändet für  
xxxx, eingetragen am 02.08.2023

**Ifd. Nr. 3:**            Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft  
ist angeordnet (AG Dresden, AZ 520 K 181/23), eingetragen am  
07.02.2025

**Abt. III:**                xxxxxxxx

### **Grundbuchlich nicht eingetragen Rechte und Belastungen**

Neben eventuellen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches können weitere nicht  
eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbständigem Gebäudeeigen-  
tum fortbestehen, welche den Verkehrswert des Grundstückes beeinflussen können.  
Der öffentliche Glaube des Grundbuches ist insoweit eingeschränkt.

**3 Mieter und Flächen**

Es wurden keine Bauunterlagen vorgelegt. Aus dem Gutachten des Kollegen xxx aus dem Jahr 2019 wurden folgende Bruttogrundflächen entnommen, die anhand des vorgelegten Lageplanes überschlägig geprüft wurden:

Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäude wurde 1950 errichtet.

| Geschoss                     | Bruttogrundfläche [m²] |
|------------------------------|------------------------|
| KG (teilweise unterkellert)  | 38,00                  |
| EG                           | 75,85                  |
| EG Hauseingang (Vorhäuschen) | 12,25                  |
| OG                           | 75,85                  |
| DG                           | 45,00                  |
| <b>Summe:</b>                | <b>246,95</b>          |

Hinweis: Die Ermittlung erfolgte grob überschlägig, sie stellt keine Garantie auf absolute Genauigkeit dar.

Zudem sind die Garage mit 79,20 m² und der Schuppenanbau mit 23,30 m² (Summe: 102,50 m²) zu berücksichtigen.

Eine Wohnflächenermittlung wurde nicht übergeben. Deshalb muss die Wohnflächenermittlung anhand üblicher Umrechnungsfaktoren erfolgen. Bei Objekten dieser Bauart kann ein Faktor von 0,85 in Ansatz gebracht werden. Da das Bad im Erdgeschoss im Bereich des ehem. Stalls liegt, wird hierfür eine Fläche von ca. 20 m² in die Wohnflächenermittlung einbezogen.

| Länge in m     |       | Faktor | Wohnfläche |
|----------------|-------|--------|------------|
| EG Wohnhaus    | 75,85 | 0,85   | 64,47      |
| EG Vorhäuschen | 12,25 | 0,85   | 10,41      |
| Obergeschoss   | 75,85 | 0,85   | 64,47      |
| Dachgeschoss   | 45,00 | 0,85   | 38,25      |
| EG Bad         |       |        | 20,00      |
| Summe          |       |        | 197,6      |

D.h., es wird von einer Wohnfläche von 197,6 m² ausgegangen.

#### **4    Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes**

##### **Lage, regional**

Bundesland:            Sachsen  
Regierungsbezirk:    Dresden  
Landkreis:            Meißen  
Kommune                Käbschütztal  
Ortsteil                Niederjahna

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Käbschütztal im Ortsteil Niederjahna.

Es liegt ca. 1 km westlich der B101, die als Verbindungsstraße zwischen Meißen und der A4 bei Nossen dient. Die Entfernung zur Autobahn A4 beträgt 8 km. Käbschütztal kann aber von seiner Nähe zu Meißen und Dresden profitieren.

##### **Lage, örtlich**

Das Bewertungsobjekt liegt an der Querstraße 4, einer schmalen asphaltierten Dorfstraße, unmittelbar an der Kreuzung mit der Bergstraße.

Das Grundstück liegt am Rand von Niederjahna und war nach dem Krieg mit einem Neubauernhaus bebaut worden.

Das Grundstück fällt mit dem Verlauf der Bergstraße nach Osten etwas ab.

Die Umgebungsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist durch I-II-geschossige Einfamilienhäuser in offener Bebauung geprägt.

##### **Verkehrslage**

|                       |     |       |
|-----------------------|-----|-------|
| Bundesstraße B 101    | ca. | 1 km  |
| Dresden Zentrum       | ca. | 28 km |
| Autobahnanschluss A 4 | ca. | 16 km |
| Meißen Bahnhof        | ca. | 5 km  |

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Haltestellen des ÖPNV, Schulen, Ärzte) befinden sich in Käbschütztal und in Meißen.

##### **Beschaffenheit**

Das zu bewertende Grundstück ist trapezförmig geformt, es ist 1.934 m<sup>2</sup> groß. Eine Zufahrt von der Querstraße ist vorhanden.

Das Flst. 122i verläuft nur leicht abfallend mit der Bergstraße nach Osten.

##### **Störeinflüsse**

Keine festgestellt.

#### **4.1    Erschließung**

##### **Straße**

Die Querstraße ist asphaltiert. Fußwege sind nicht vorhanden. Eine Stellfläche für einen Pkw befindet sich vor den Garagen auf dem zu bewertenden Grundstück.

##### **Vorhandene Anschlüsse**

Wasser, Strom, Telefon

Nach Auskunft der Eigentümer liegt Gas in der Straße an

##### **Entsorgung**

Abwasseranschluss, Regenwasser wird ebenfalls zentral entsorgt

### **Erschließungsbeiträge**

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es gibt keine Auskunft des Eigentümers zu offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB.

## **4.2 Bebaubarkeit**

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist mit einem 1 ½ -geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Im **Flächennutzungsplan** ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Es liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes.

Eine Auskunft bei der Gemeinde Käbschütztal ergab, dass eine Bebauung in 2. Reihe auf dem Grundstück nicht möglich ist. Eine evtl. Umnutzung der Garagen zu Wohnen wäre u.U. vorstellbar. Zudem dürfte eine Garage oder auch eine Gartenlaube auf dem Grundstück noch genehmigungsfähig sein.

## **4.3 Stellplatzverordnung**

Derzeit sind auf dem Bewertungsgrundstück 2 Stellplätze in der Garage und davor ein weiterer Stellplatz vorhanden.

## **4.4 Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in die sächsische Denkmalliste eingetragen.

## **4.5 Baulasten/Altlasten**

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde vorgelegt (Anlage 5). Demnach sind keine Baulasten eingetragen.

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde ebenfalls vorgelegt (Anlage 4). Demnach ist das Grundstück nicht im Sächsischen Altlastenverzeichnis eingetragen.

## **4.6 Energieausweis**

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.<sup>[1]</sup>

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

Für das Objekt wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es entspricht in seiner Konstruktion den Vorschriften seiner Sanierungszeit (1997). Es ist mit einem mittleren Energiebedarf zu rechnen.

---

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

#### **4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit**

##### **Lage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Mitte von Niederjahna. Als Neubauernhaus vermutlich Anfang der 50er Jahre entstanden, verfügte es über ein 1 ½ geschossiges Wohnhaus und einen 1-geschossig angebauten Stallteil.

1997 wurde das gesamte Objekt saniert. Dabei wurden aus dem Stallteil 2 Garagen gemacht. Zudem befindet sich darin das Bad im Erdgeschoss.

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage.

##### **Nutzbarkeit**

Am Objekt sind erhebliche Innenausbauarbeiten erforderlich. Anschließend könnte es als Ein- oder auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

### **5 Beschreibung der baulichen Anlagen**

#### **5.1 Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit 2 Garagen, das ca. 1950 errichtet wurde, bebaut. Zudem befindet sich im Eingangsbereich ein eingeschossiges Vorhäuschen. Zur Rückseite wurde ein separat zugänglicher Schuppen angebaut.

Das Einfamilienhaus mit 2 Garagen (1 1/2 geschossig, teilunterkellert, mit Dachgeschoss) ist ein Mauerwerksgebäude mit Satteldach.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt gemäß sachverständiger Einschätzung rd. 197,6 m². Ein zusätzlicher Stellplatz befindet sich zusätzlich auf dem Grundstück, zur Bergstraße und zur Querstraße ist das Objekt mit einer Natursteinmauer abgegrenzt.

Das übrige Grundstück ist begrünt.

#### **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.

Als Nutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV.

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits über 70 Jahre alt.

Nach 1990 wurden noch einige Baumaßnahmen vorgenommen:

- in den 90er Jahren wurde der Stallanbau in 2 Garagen umgebaut,
- das Objekt wurde mit neuen Fenstern
- einem neuen Dach und
- neuem Außenputz ausgestattet.

- Die Ölheizung ist seit 2019 nicht mehr funktionstüchtig

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird angenommen, dass die im Reparaturrückstau genannten Arbeiten bereits erfolgt sind.

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungsstichtag für das Wohnhaus mit etwa 30 Jahren eingeschätzt werden. Als Gesamtnutzungsdauer werden üblicherweise 80 Jahre angenommen.

### 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.

#### Wohnhaus (Bj. 1950)

Bauweise: 1 1/2 geschossiger Massivbau mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert  
Außenwände: Mauerwerk, verputzt  
Innenwände: Mauerwerk, tlw. Trockenbau  
Geschossdecken: über dem Keller und im ehem. Stallteil preußisches Kappengewölbe, sonst Holzbalkendecke  
Dach: Satteldach als Sparrendach, mit Tondachsteinen (dunkelrot) gedeckt, Regenentwässerung Zink  
Fenster: Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, 2-fach verglast, tlw. von 1997, tlw. von 2015  
Fußböden: älteres Laminat, Linoleum, Fliesen oder alter Teppichbelag  
Zugang: Haustür Kunststoff mit Glaseinsatz zum Vorhäuschen, separate Tür von der Vorderseite und von der Rückseite  
Türen: Blendrahmentüren  
Treppen: Betontreppe gefliest in den Keller, ins I. OG alte Holztreppe

#### Keller:

teilunterkellert  
Zugang über Tür aus den 90er Jahren vom Erdgeschoss, Betontreppe, gefliest  
Decke: preußisches Kappengewölbe  
Raumhöhe: im Scheitel 2,06 m  
ehem. Partyraum

#### Erdgeschoss ehem. Stallteil:

Zugang neben dem Vorhäuschen zum ehem. Stallbereich:  
Ölbehälter in Wanne (Anstrich schadhaft, muss erneuert werden)  
Ölheizung aus den 90er Jahren (nicht mehr funktionstüchtig), Wasserbereiter  
Fußboden Estrich, uneben, Zugang zu den Garagen  
1. Garage: früher als Hobbyraum genutzt; el. zu bedienendes Rolltor, Breite: 3,80 m, Länge max. 8,50 m,  
2. Garage: el. zu bedienendes Rolltor, Estrichbelag, ähnlich groß wie 1. Garage  
Zugang zum **Garagendachboden**: Metallkonstruktion mit einfachen Holz-Trittstufen, Fußboden tlw. alte Dielung, Satteldach, Kaltdach, Unterspannbahn, Raumhöhe bis 6,30 m im Scheitel

### **Erdgeschoss Wohnbereich:**

Vorhäuschen:

Haustür: kunststoffbeschichtet mit Glaseinsatz Fußboden gefliest, Kunststofffenster von 1995

Flur: Fußboden gefliest, Fliesen tlw. defekt

Raumhöhe: 2,36 m

Wohnzimmer: Laminatfußboden, Fenster von 2015, mech. Rollläden  
Decke mit Kunststoffpaneelen verkleidet

Schlafzimmer: Laminatbelag, Heizkörper abgebaut

Küche: gefliester Fußboden, halbhoch gefliest, Fenster von 2015

im Stallbereich: kleiner Abstellraum mit Kunststofffenster

Bad: Stand-WC, Waschbecken, eingeflieste Badewanne aus den 80er Jahren, Fenster von 1997

Zugang zum Obergeschoss über alte Holzterrasse, mit Teppich belegt, Treppenhaus  
Raufaser

Flur: Decke mit Kunststoffelementen

Raumhöhe: 2,41 m

Rechts: Flur mit Teppich belegt

Kinderzimmer: Tapete entfernt, Fußboden Teppich

Durchgangszimmer: Linoleum

Küche: Gaube mit Kunststofffenster von 1997

von der Küche Zugang zum Schlafrum

Schlafrum: Estrichfußboden, Kunststofffenster

Vom ehem. Bad im Flur nichts mehr vorhanden

Wohnraum: ohne Fußbodenbelag, Tapete entfernt, Kunststofffenster von 1997

Zugang zum Dachgeschoss: Holzterrasse

### **Dachgeschoss:**

Flur: VELUX-Fenster aus Holz (erneuerungsbedürftig)

Schrägen und Decke mit Holz verkleidet

Fußboden: Laminat

Kinderzimmer: Laminatbelag, Kunststofffenster

Raumhöhe: 2,14 m

Abseitenraum: Wärmedämmung in der Dachschräge

Dachbodenraum: Kaltdach, Unterspannbahn, 2 VELUX-Fenster in Holz (Foto 28)

### **Schuppen zur Rückseite**

- konnte nicht betreten werden
- Kunststofffenster
- Pultdach, mit Dachplatten belegt

## 5.4 Außenanlagen

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 Oberflächen-gestaltung des Grundstückes.

Auf dem Grundstück befindet sich:

- Einfriedung zur Bergstraße und zur Querstraße: alte Natursteinmauer, Metalltor zur Zufahrt, Metalltür zum Zugang
- Maschendrahtzaun zu den Nachbarn
- Grundstück fällt mit der Bergstraße ab nach Osten
- Zufahrt mit Betonpflaster belegt
- Zusätzlich Terrasse neben dem Vorhäuschen (ebenfalls Betonpflaster)
- hinter dem Haus ehem. Klärgrube und früher ebenfalls noch Terrasse vorhanden (überwuchert)
- Grünfläche, wenige Laub- und Ziergehölze, Thuja

## 5.5 Reparaturrückstau

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.

Folgende Schäden und Mängel wurden bei der Ortsbegehung vorgefunden:

### Reparaturrückstau

**Zeit-  
wert  
[€]**

Beschädigung in der Fassade (Risse)

2.000 €



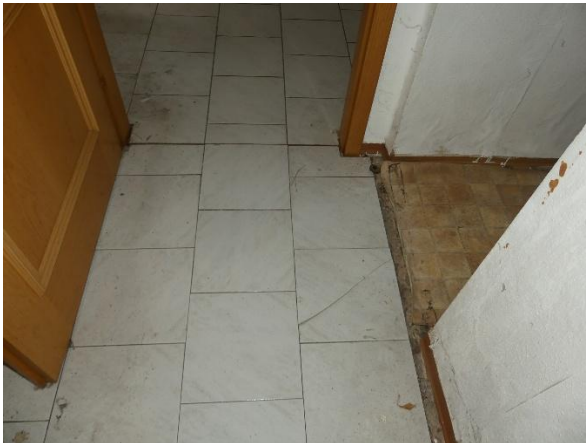
Ehem. Terrasse hinter dem Haus ersetzen

3.000 €



Defekte Fliesen Fußboden

2.000 €



Komplettes Obergeschoss ausbauen einschl. Sanitär

17.000 €



VELUX-Fenster austauschen

2.000 €



Heizung komplett erneuern und Ölwanne erneuern

14.000 €



**Summe:**

**40.000 €**

Hierfür wird für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Summe von **40.000 €** (Zeitwert) in Ansatz gebracht.

*Hinweis: In die Bewertung kann lediglich der Anteil an den notwendigen Reparaturkosten Berücksichtigung finden, um den das zu bewertende Objekt eine Verkehrswerterhöhung nach Durchführung der notwendigen Arbeiten erfährt. Üblicherweise werden die Kosten um die Alterswertminderung gemindert → Zeitwert.*

## **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 aus dem Jahr 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 aus dem Jahr 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 aus dem Jahr 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 aus dem Jahr 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 Grundstückes 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 wird neben dem **Ertragswertverfahren** auch 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.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen (Stand 01.01.2024) gibt für ein **Richtwertgrundstück an der Querstraße 4** einen Wert von **46,00 €/m<sup>2</sup>** an. Dieser Wert gilt für:

- baureifes Land
- Mischgebiet (MD)
- Erschließungsbeitragsfrei
- I-II-geschossig
- Richtwertgrundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>

Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Auswertungen von Kaufpreisen im Jahr 2022 und 2023. Zwar wurden im Bereich Dresden auch seit 2021 noch steigende Bodenwerte festgestellt, allerdings waren im Verlauf des Jahres 2022, bedingt durch Ukrainekrieg und Energiekrise, die Andeutungen größerer Umbrüche auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen. Insbesondere der eklatante Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite macht es für Käufer von Eigennutzerimmobilien mit wenig Eigenkapital und Einkommen zunehmend unmöglich, Immobilien zu erwerben. Auch beim Anstieg der Baukosten ist zurzeit keine Entspannung absehbar. Die Bewertung des vorliegenden Objektes fällt damit in eine Phase großer Unsicherheit, verbunden mit sinkender Nachfrage.

Deshalb wir kein Zuschlag auf den Bodenrichtwert angesetzt.

Das Grundstück ist mit 1.934 m<sup>2</sup> deutlich größer als das Richtwertgrundstück. Allerdings ist es mit dem ehem. Wohn-Stallhaus auch stärker bebaut.

Aufgrund der Auskunft der Gemeinde, dass das Grundstück nicht mit einer weiteren Hauptnutzung bebaut werden kann, werden deshalb 1.100 m<sup>2</sup> als Bauland mit 46 €/m<sup>2</sup> bewertet, der übrige Bereich wird als Gartenland mit 4,00 €/m<sup>2</sup> bewertet.

|             | Größe<br>[m <sup>2</sup> ] | Wirtschaftsart | Wert<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Bodenwert<br>[€] |
|-------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| Flist. 122i | 1.100                      | Wohnbauland    | 46,00                       | 50.600           |
|             | 834                        | Gartenland     | 4,00                        | 3.336            |
| Summe:      |                            |                |                             | 53.936           |

**Bodenwert gerundet: 53.000 €**

### 6.3 Sachwert

#### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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. Es wird für den Gebäudekomplex das sog. Quadratmeterpreisverfahren angewendet, bei dem der Herstellungswert aus der Anzahl der Quadratmeter Bruttogrundfläche (DIN 277) durch Multiplikation mit dem in Bauart, Bauweise und Ausstattung entsprechenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis ermittelt wird.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Gemäß ImmoWertV ist der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt im Anschluss.

#### Sachwertberechnung

Bei dem Gebäudetyp des Bewertungsobjektes handelt es sich beim Wohnhaus um ein I-geschossiges Gebäude mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Es wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 1.01 (Einfamilienhaus mit Keller, EG, ausgebautem Dachgeschoss) bewertet.

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt rd. **246,95** m<sup>2</sup>. Garagen und Schuppenanbau werde separat bewertet.

#### 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.

#### 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex (BPI) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Basisjahr (2010 = 100).

| Baupreisindex | Baupreisindex I/2025<br>(Basis 2021) | Umrechnungsfaktor<br>von 2021 in 2010 | Baupreisindex I/2025<br>(Basis 2010) |
|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Wohngebäude   | 1,326                                | 1,410                                 | 1,87                                 |

BPI (I/2025) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 187,0

**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                               | Zeitwert (inkl. BNK) |          |
|--------------------------------------------|----------------------|----------|
| Einfriedung (Mauer, Tor), Gartengestaltung | 4.000                | €        |
| Freiflächen, Begrünung                     | 3.000                | €        |
| <b>Summe</b>                               | <b>7.000</b>         | <b>€</b> |

**Gesamt-/ Restnutzungsdauer**

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Bei sanierten und instand gehaltenen Gebäuden verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Das Gebäude wurden 1950 errichtet.

Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Sachwertrichtlinie 80 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer richtet sich nach dem Instandhaltungs-/ bzw. Modernisierungsgrad. Für den Zustand unter Berücksichtigung, dass der Reparaturrückstau bereits abgearbeitet ist, wird von einer **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** ausgegangen.

**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 **40.000 €** ermittelt.

**Wohnhaus**

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 nach Abarbeitung des Reparaturrückstaus**

(NHK 2010) für das Gebäude, Nutzungsgruppe:  
NHK-Typ 1.01 Einfamilienhaus KG, EG, DG

**Ermittlung des Gebäudestandards**

| Bauteil                         | Wägungs-<br>anteil | Standardstufen <sup>1</sup> |            |             |             |          | gewogener<br>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               |                             |            | 0,5         | 0,5         |          | 0,39                  |
| Innenwände und -türen           | 11,0               |                             |            | 1,0         |             |          | 0,33                  |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0               |                             |            | 1,0         |             |          | 0,33                  |
| Fußböden                        | 5,0                |                             |            | 1,0         |             |          | 0,15                  |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0                |                             |            |             | 1,0         |          | 0,36                  |
| Heizung                         | 9,0                |                             |            | 1,0         |             |          | 0,27                  |
| sonstige technische Ausstattung | 6,0                |                             |            | 1,0         |             |          | 0,18                  |
| <b>insgesamt</b>                | <b>100,0</b>       | <b>0,0</b>                  | <b>0,0</b> | <b>85,5</b> | <b>14,5</b> | <b>0</b> | <b>3,15</b>           |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Die Standardstufen sind in Tabelle 2 der SWRL zu den NHK 2010 normiert dargestellt. Es wird die Standardstufe gewählt, die dem vorhandenen Standard am nächsten kommt.

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

| Standard-<br>stufe                    | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestandar-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                     | 655                                   | <b>0,0</b>                                     | 0,00                                       |
| 2                                     | 725                                   | <b>0,0</b>                                     | 0,00                                       |
| 3                                     | 835                                   | <b>85,5</b>                                    | 713,93                                     |
| 4                                     | 1.005                                 | <b>14,5</b>                                    | 145,73                                     |
| 5                                     | 1.260                                 | <b>0,0</b>                                     | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                                       |                                                | 859,66                                     |
| Kein Zuschlag                         |                                       |                                                | 0 %                                        |
| <b>NHK mit Zuschlag</b> =             |                                       |                                                | <b>859,66</b>                              |

gewogene, standardbezogene NHK 2010

**859,66 €/m² BGF**

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

**Wohnhaus**

|    |                                                |          |                       |
|----|------------------------------------------------|----------|-----------------------|
| 01 | Bruttogrundfläche                              |          | 246,95 m <sup>2</sup> |
| 02 | Preis pro m <sup>2</sup> (2010)                |          | 859,66 €              |
| 03 | Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)           |          | 212.293,04 €          |
| 04 | Baukostenindex (I 2025)<br>(Basis 2010 = 100%) |          | 187,0                 |
| 05 | Neubauwert zum WST (03 x 04)                   |          | 396.987,98 €          |
| 06 | Restnutzungsdauer des Gebäudes                 | 30 Jahre |                       |
| 07 | Gesamtnutzungsdauer                            | 80 Jahre |                       |
| 08 | Alterswertminderung [linear]                   | 62,5 %   | 248.117,49 €          |
| 09 | Zeitwert zum WST                               |          | 148.870,49 €          |
| 10 |                                                |          |                       |
| 11 | Außenanlagen und besondere Bauteile            |          | 7.000,00 €            |
| 12 | Summe                                          |          | 155.870,49 €          |
|    | <b>Gebäudesachwert</b>                         |          | <b>155.870 €</b>      |
|    | <b>rd.</b>                                     |          | <b>156.000 €</b>      |

**Garagen und Schuppenanbau**

Der Gebäudetyp der Garagen wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Standardstufen 3- 5 – individuelle Garagen) bewertet. Die Basispreise nach Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276 verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten (12% nach NHK 2010).

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF beträgt **102,50 m<sup>2</sup>** für beide Garagen und den Schuppen zusammen.

Es sind tabellierte NHK 2010 von 780,00 €/m<sup>2</sup> anzusetzen.

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Die Standardstufen sind in Tabelle 1 der SWRL zu den NHK 2010 normiert dargestellt.

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

Zu den Erläuterungen der Standardstufen vgl. Punkt 5.2.

| Bauteile Garagagen<br>Typ 14.1     | Wä-<br>gungsan-<br>teil | Standardstufen <sup>2</sup> |            |             |             |            | gewogener<br>Standard |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------|-------------|-------------|------------|-----------------------|
|                                    | [%]                     | 1                           | 2          | 3           | 4           | 5          |                       |
| Außenwände                         | 36,0                    |                             |            |             | 1,0         |            | 1,44                  |
| Dach                               | 28,0                    |                             |            |             | 1,0         |            | 1,12                  |
| Fenster und Außentü-<br>ren        | 12,0                    |                             |            | 1,0         |             |            | 0,36                  |
| Fußböden                           | 14,0                    |                             |            | 1,0         |             |            | 0,42                  |
| sonstige technische<br>Ausstattung | 10,0                    |                             |            | 1,0         |             |            | 0,30                  |
| <b>insgesamt</b>                   | <b>100</b>              | <b>0,0</b>                  | <b>0,0</b> | <b>36,0</b> | <b>64,0</b> | <b>0,0</b> | <b>3,64</b>           |

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

| Standard-<br>stufe                    | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestandar-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                     | 0,0                                   | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                     | 0,0                                   | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 3                                     | 245,00                                | <b>36,0</b>                                    | 88,20                                      |
| 4                                     | 485,00                                | <b>64,0</b>                                    | 310,40                                     |
| 5                                     | 780,00                                | <b>0,0</b>                                     | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                                       |                                                | 398,60                                     |
| <b>NHK €/m² =</b>                     |                                       |                                                | <b>398,60</b>                              |

|    |                                                   |                 |                    |
|----|---------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 01 | Bruttogrundfläche                                 |                 | 102,50 m²          |
| 02 | Preis pro m² (2010)                               |                 | 398,60 €           |
| 03 | Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)              |                 | 40.856,50 €        |
| 04 | Baukostenindex (I 2025)<br>(Basis 2010 = 100%)    |                 | 187,0              |
| 05 | Neubauwert zum WST (03 x 04)                      |                 | 76.401,66 €        |
| 06 | Restnutzungsdauer des Gebäudes                    | <b>30 Jahre</b> |                    |
| 07 | Gesamtnutzungsdauer                               | <b>80 Jahre</b> |                    |
| 08 | Alterswertminderung [linear]                      | <b>63 %</b>     | 48.133,05 €        |
| 09 | Zeitwert zum WST                                  |                 | 28.268,61 €        |
| 10 | Summe                                             |                 | 28.268,61 €        |
|    | <b>Gebäudesachwert Lagergebäude/Gara-<br/>gen</b> |                 | <b>28.268,61 €</b> |
|    |                                                   | <b>rd.</b>      | <b>28.000 €</b>    |

**Zusammenfassung vorläufiger Sachwert Flst. 122i gesamt:**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Sachwert Wohnhaus           | 155.870,00 €     |
| Sachwert Garagen/Schuppen   | 28.268,61 €      |
| <br>Zwischenwert            | <br>184.138,61 € |
| Bodenwert                   | 53.936,00 €      |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b> | <b>238.075 €</b> |

#### 6.4 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 – dies trifft auch für die östlichen Bundesländer zu – ein Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Marktanpassungsfaktor besteht. Aus diesem globalen Zusammenhang wurden für die einzelnen Objektarten sogenannte Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsysteme abgeleitet und veröffentlicht.

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.

Um die Daten des Marktberichtes Meißen richtig interpretieren zu können, muss zunächst die Region bestimmt werden, in der sich das Objekt befindet. Laut Grundstücksmarktbericht Meißen 2024 (S.26) befindet sich das Bewertungsobjekt in der Region 3.2.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Region 3.2 werden auf S. 84 Sachwertfaktoren angegeben.

Für zwischen 1946 und 1970 errichtete Gebäude betragen die Sachwertfaktoren zwischen 0,44 und 1,55 (Median 0,91).

Hier handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit 2 Garagen. In der Bewertung wird bereits von einer Abarbeitung des Reparaturrückstaus ausgegangen.

Ich setze deshalb für das vorliegende Objekt wegen der unterstellten Sanierung einen Sachwertfaktor oberhalb des Medians mit 1,05 fest.

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Vorläufiger Sachwert:                         | <b>238.075 €</b> |
| Anpassungsfaktor:                             | <b>1,05</b>      |
| <b>Marktangepasster Sachwert (vorläufig):</b> | <b>249.979 €</b> |

## 6.5 Ertragswert

Bei Verkehrswertermittlungen zu Objekten dieser Art wird üblicherweise neben dem Sachwertverfahren das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt zu ortsüblichen Bedingungen vermietet wird. Hierbei wird von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins als Berechnungsgrundlage ausgegangen.

### Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohnfläche grob überschlägig mit **197,6 m<sup>2</sup>** für das gesamte Gebäude 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 „marktüblich erzielbaren Miete“. Hierbei sind nur Mieterträge zu berücksichtigen, die ortsüblich sind und auch langfristig erzielt werden können. Sie werden auf Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

### Mieteinnahmen Wohnen

Die ortsübliche Vergleichsmiete von Wohnungen unterscheidet sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung. Zur Erstellung eines Mietspiegels müssen deshalb neben den aktuell gezahlten Mieten auch Daten zur Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen erhoben werden. Ein Mietspiegel ist in Käbschütztal nicht vorhanden.

Der Mietspiegel gilt ohnehin nur als Orientierungshilfe. Es empfiehlt sich, die üblichen Entgelte für weitgehend vergleichbare Wohnungen zu ermitteln und durch angemessene Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Der Marktbericht des Landkreises Meißen 2024 macht folgende Angaben zu Mieten in den Gemeinden des Landkreises (außer Coswig, Großenhain, Meißen, Radebeul und Riesa) mit:

D.h., in einfacher Lage werden bei einer Wohnfläche > 110 m<sup>2</sup> der Baujahresklasse zwischen 1946 und 1970 zwischen 3,50 und 4,50 €/m<sup>2</sup> für teilsanierte Wohnungen und zwischen 4,00 und 5,00 €/m<sup>2</sup> für sanierte Wohnungen angegeben.

Als Grundlage für eine marktüblich erzielbare Miete dienen ein gültiger Mietspiegel (in Niederjahna nicht vorhanden) und Vergleichsobjekte. Eine **aktuelle Internetrecherche** (Immobilienscout24.de, Immowelt.de, Immonet.de) für Niederjahna ergab für vergleichbare Wohnungen in der Umgebung des Wertermittlungsobjektes folgende Mietangebote:

| Wohnung        | Wfl.<br>[m²] | Miete [€] | Miete<br>[€/m²] | Bemerkung                                        |
|----------------|--------------|-----------|-----------------|--------------------------------------------------|
| 1              | 73,83        | 458,80    | 6,2143          | 2-Zimmer Käß-<br>schütztal                       |
| 2              | 48           | 310       | 6,46            | 2-Zimmer Wohnung<br>Steigerstraße<br>Löthain     |
| 3              | 81           | 635       | 7,84            | 3-Zimmer Wg.<br>Löthain                          |
| 4              | 51           | 315       | 6,18            | 2-Zimmer Wg. Mei-<br>ßen                         |
| 5              | 64           | 416       | 6,50            | 3-Zimmer-Wg. Meiß-<br>ner Straße 20 in<br>Krögis |
| <b>Mittel:</b> |              |           | <b>6,64</b>     |                                                  |

Da es sich hier um ein Einfamilienhaus mit 2 Garagen in mittlerer Lage handelt, kann eine aus den Marktwerten entnommene Miete in Höhe von **6,00 €/m²** in Ansatz gebracht werden.

Für die beiden Garagen werden 20 €/Monat (Summe 40 €) angesetzt.

#### Ermittlung der Jahresrohmiete:

|             | Größe<br>[m²] | Nachhaltig erziel-<br>bare Miete [€/m²] | Rohrertrag monatlich<br>[€] | Rohrertrag<br>jährlich [€] |
|-------------|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wohnung     | 197,6         | 6,00                                    | 1.186                       | 14.232                     |
| Stellplätze | 2             | 20,00                                   | 40                          | 480                        |
| Summe:      |               |                                         |                             | 14.712                     |

#### Reparaturrückstau

Es wurde ein Reparaturrückstau in Höhe von **40.000 €** festgestellt.

### **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 Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern (30 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2024:  $120,2/77,1 = 1,56$ ). Es ergeben sich Verwaltungskosten von 359 € (Einstellplatz 47 €).
- Instandhaltungskosten 9,00 €/m² Wohnfläche (jährlich 68 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2024:  $120,2/77,1 = 1,56$ ). Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 14,04 €/m² Wohnfläche (Einstellplatz 106 €).
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung.

### **Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen veröffentlicht in seinem Marktbericht 2024 auf S. 103 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser.

In der Baujahresklasse zwischen 1946 und 1970 werden zwischen -2,66 und 7,78 % angegeben (Median 1,44 %).

Unter Berücksichtigung

- der Nutzungsart (Einfamilienhaus mit 2 Garagen)
- der Restnutzungsdauer des Gebäudes
- sowie des lagebedingten Investitionsrisikos und der Marktsituation kann ein Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne in Höhe von 2,50 % zur Grundlage gemacht werden.

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 2,50 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt der Barwertfaktor 20,93029.

**Ertragswertermittlung Einfamilienhaus mit 2 Garagen:**

|                                                              |                          |                      |                   |            |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|------------|
| Rohertrag                                                    |                          |                      | 14.712,00         | €          |
| Bewirtschaftungskosten Stellplätze                           |                          | ./.                  | 306,00            | €          |
| Verwaltungskosten                                            |                          | ./.                  | 359,00            | €          |
| Instandhaltung                                               | 14,03 €/m <sup>2</sup> x | 197,6 m <sup>2</sup> | ./.               | 2.772,33 € |
| Mietausfallwagnis                                            |                          | 2%                   | ./.               | 294,24 €   |
| = Bewirtschaftungskosten                                     |                          | 25,3641 %            |                   |            |
| Reinertrag:                                                  |                          | =                    | 10.980,43         | €          |
| Reinertragssplittung Bodenwert                               |                          |                      |                   |            |
| Liegenschaftszinssatz:                                       | 2,50%                    |                      |                   |            |
| Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:                           |                          | -                    | 1.348,40          | €          |
| Gebäudeertrag                                                |                          | =                    | 9.632,03          | €          |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                          | 30 Jahre                 |                      |                   |            |
| Liegenschaftszinssatz:                                       | 2,50%                    |                      |                   |            |
| Barwertfaktor                                                | 20,93029                 |                      |                   |            |
| Gebäudeertragswert                                           |                          | =                    | 201.601,18        | €          |
| Bodenwert                                                    |                          | +                    | 53.936,00         | €          |
| <b>Vorläufiger Ertragswert Einfamilienhaus mit 2 Garagen</b> |                          | <b>=</b>             | <b>255.537,18</b> | <b>€</b>   |

## **7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände**

### **7.1 Reparaturrückstau**

Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau auf. Dieser wurde unter Punkt 5.5 mit **40.000 €** (Zeitwert) ermittelt.

### **7.2 Grundbuch**

In Abt. II des Grundbuches finden sich zwei Eintragungen:

**lfd. Nr. 8:** Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Dresden, AZ 520 K 181/23), eingetragen am 04.07.2023

Bei dem Recht eingetragen in **lfd. Nr. 6** wie auch bei dem Recht **lfd. Nr. 7** handelt es sich um eine Pfändung eines Miteigentümers. In der Zwangsversteigerung selbst wirkt sich dieses Recht nicht wertbeeinflussend aus, da die Pfändung direkt bei der Auszahlung des Miteigentumsanteils greift.

Es wird deshalb kein Ersatzwert in der Zwangsversteigerung ausgewiesen.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 8 kommt ohnehin keine Wertbeeinflussung zu.

#### **Zusammenfassung:**

|                              |                  |                           |                  |
|------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| Ertragswert vorläufig:       | 255.537,18 €     | Sachwert vorläufig:       | 249.979,00 €     |
| Reparaturstau                | 40.000,00 €      | Reparaturstau             | 40.000,00 €      |
| Ertragswert:                 | 215.537,18 €     | Sachwert:                 | 209.979,00 €     |
| <b>Ertragswert gerundet:</b> | <b>215.000 €</b> | <b>Sachwert gerundet:</b> | <b>209.000 €</b> |

## **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 1.934 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Es ist mit einem 1950 errichteten Einfamilienhaus mit 2 Garagen bebaut. Zudem befinden sich ein Stellplatz und ein an das Haus angebauter Schuppen auf dem Grundstück.

Eine weitere Bebauung mit einer Hauptnutzung ist nicht möglich.  
Das Obergeschoss befindet sich im Rohbauzustand, die Heizung ist seit 2019 nicht mehr funktionstüchtig, eine umfassende Sanierung ist notwendig.

### **Zusammenstellung der Ergebnisse:**

#### **Wertzusammenstellung Niederjahna, Blatt 25, Flurstück 122i**

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Ertragswert</b> | <b>215.000 €</b> |
|--------------------|------------------|

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| <b>Sachwert</b> | <b>209.000 €</b> |
|-----------------|------------------|

|                                                       |          |
|-------------------------------------------------------|----------|
| Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um | 2,87 % . |
|-------------------------------------------------------|----------|

Für Einfamilienhäuser kommen in erster Linie Eigennutzer in Frage, der Sachwert wäre ausschlaggebend. Da das Objekt aber auch vermietet werden könnte, werden hier dem Ertragswert 30 % Gewicht beigemessen, dem Sachwert dementsprechend 70%.

$$215.000 \text{ €} \times 30 \% + 209.000 \text{ €} \times 70 \% = 210.800 \text{ €}$$

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b><u>Verkehrswert:</u></b> | <b><u>210.000 €</u></b> |
|-----------------------------|-------------------------|

Zur Kontrolle wird der ermittelte Verkehrswert mit den Angaben des Gutachterausschusses im Landkreis Meißen verglichen. Bei dem Bewertungsobjekt ergibt sich ein Verkehrswert/m<sup>2</sup> von:

$$210.000,00 \text{ €} / 197,6 \text{ m}^2 = 1.062,75 \text{ €/m}^2$$

Es ergibt sich ein Quadratmeterpreis für das Gebäude von 1.062,75 €/m<sup>2</sup>.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen hat in seinem Marktbericht 2024 auf S. 103 -wie bereits erwähnt- folgende Statistik veröffentlicht:

Demnach werden für Einfamilienhäuser in der Region 3.2 in der Baujahresklasse 1946-1970 zwischen 483 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3.305 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Median 1.1145 €/m<sup>2</sup> Wfl. Angegeben.

Hier ergibt sich -wie schon erwähnt- bei einem Verkehrswert von 210.000 € und bei einer Gesamtwohnfläche von 197,6 m<sup>2</sup> rund 1.063 €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsobjekt.

Es zeigt sich, dass sich das Objekt im üblichen Rahmen für Objekte dieser Art in Käbschütztal, befindet.