



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.-Ing. **Heike Köllner**

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifiziert nach **ISO EN 17024**

Beratender Ingenieur und
Mitglied der Ingenieurkammern Sachsen und Brandenburg
IK-Nr. 10136 und 41236/01

* 02979 Elsterheide / Neuwiese * Elstergrund 48 * Tel. 03571 / 41 65 63 Fax 40 81 71 *

Gutachten

entsprechend des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes

**Wilsdruffer Straße 20 in
01683 Nossen, OT Deutschenbora**



Ansicht des Wohnhauses



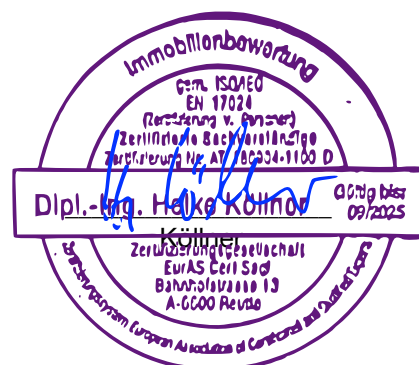
Hofansicht des Wohnhauses

Auftraggeber : Amtsgericht Dresden, Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
Auftrag vom 20.08.2024

**Zweck des
Gutachtens :** Zwangsversteigerungsverfahren AZ 520 K 204/23

**Umfang des
Gutachtens :** 21 Seiten, 3 Anlagen, . von 3 Ausführungen

**Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag :** 01.10.2024 / WE 28 24





Zusammenfassende Übersicht

Adresse:	Wilsdruffer Straße 53 in 01683 Nossen, OT Deutschenbora
Objektinformationen:	bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert Baujahr um 1920 Teil-Modernisierung 1995 (Dach) sowie 2010-16 (Heizung, Sanitär, Elt, Fußböden) Wohnfläche gesamt ca. 160 m ² in 2 WE Nebengebäude mit Garage, Waschküche und diversem Lager im Hof
Grundstück:	Grundbuchamt Meißen, Grundbuch von Deutschenbora GBBl. 98; Flurstück 167 r; Größe 930 m ²

Qualitätsstichtag/WE-Stichtag: **01.10.2024**

Bodenwert	51.000 €
Sachwert (vorläufig)	194.000 €
<i>Sachwertfaktor</i>	0,65
Grundstückssachwert, marktangepasst	126.000,00
<i>Abschlag wegen Mängelbeseitigung ca.</i>	30.000 €
<i>Abschlag wegen unmodernem Zuschnitts ca. 3 %</i>	4.000 €
Grundstückssachwert	92.000 €
Ertragswert	92.000 €

Verkehrswert **92.000 €**

das entspricht	575 €/m ² Wohnfläche
Bodenwertanteil	55,4 %
Gebäudeertragsfaktor	9,0

Zubehör ist nicht vorhanden
Energieausweis ist nicht vorhanden



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
1. Auftrag	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart	4
1.3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag	4
2. Grundstücksmerkmale	5
2.1. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte	5
2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	5
2.1.4. Baulastenverzeichnis	5
2.1.5. Erschließungsbeitrag	5
2.1.6. Denkmalschutz	5
2.2. Ortsbesichtigung	5
2.3. Arbeitsgrundlagen	6
3. Objektbeschreibung	6
3.1. Grundstück	6
3.1.1. Lage	6
3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung	7
3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2. Bauliche Anlagen	8
3.2.3. Besondere Bauteile	9
3.2.4. Außenanlagen	9
3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen	10
3.2.6. Restnutzungsdauer	10
3.2.7. Behebung von Baumängeln	11
3.2.8. Liquidationskosten	11
4. Wertermittlung	12
4.1. Verfahren	12
4.2. Bodenwert	13
4.2.1. Bodenrichtwert	13
4.2.2. Bodenwertermittlung	13
4.2.3. Bodenwertberechnung	14
4.2.4. Baurechtsreserve	14
4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben	14
4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	14
4.3. Grundstückssachwert	14
4.3.3. Ermittlung des Grundstückssachwert	15
4.3.4. Zusammenfassung des vorläufigen Sachwertes des Grundstückes	16
4.3.5. Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt	16
4.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4.4. Grundstücksertragswert	17
4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge	17
4.4.2. Bewirtschaftungskosten	17
4.4.3. Objektspezifischer Liegenschaftszins	18
4.4.4. Ermittlung des Grundstücksertragswertes	18
4.4.5. Begründung der Abweichung	19
4.5. Verkehrswert (Marktwert)	20

Anlagen

- Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- Liegenschaftskarte
- Fotodokumentation
- Alt- und Baulastenauskunft



Vorbemerkung

Das mit einem zweigeschossigen Wohnhaus an der gut befahrenen Wilsdruffer Straße im Deutschenbora bebaute Grundstück ist Gegenstand der Bewertung.

Das Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten wurde um 1920 errichtet. Eine Teilmodernisierung des Hauses ist erfolgt mit

der Erneuerung der Dacheindeckung 1995

der Erneuerung der Sanitär- und Elt-Installation, Heizung und Fußböden 2010 - 2016

Eine weiterführende energetische Modernisierung (Fenster, Fassade) wurde nicht realisiert und das Haus entspricht energetisch einem Standard vom Zeitpunkt seiner Errichtung. Das Wohnhaus verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen von je ca. 80 m² Wohnfläche im EG mit 4 Zimmern, Küche und Bad und im OG mit 3 Zimmern, Küche und Bad. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und der Keller des Hauses ist ebenfalls nicht ausgebaut und unterliegt keiner Nutzung.

Ein Nebengebäude mit Garage, Waschküche und diversen Lagerräumlichkeiten begrenzt den Hofraum nach Süden. Daran schließt sich eine kleine Grünfläche an, die zu Erholungszwecken nutzbar ist.

Das Grundstück befindet sich im südwestlichen Teil von Deutschenbora und damit auch südlich der Autobahn A 4. Die nächste Haltestelle des ÖPNV (Plusbus 418, Regionalbus 425 und 290) befinden sich in 50 m Entfernung. Der Bahnhof des Ortes ist nicht mehr in Betrieb. Die unmittelbare Umgebung besteht entlang der Wilsdruffer Straße aus einer aufgelockerten offenen Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Wenige gewerblich genutzte Grundstücke befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsgrundstückes.

Das Gutachten ist wegen einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erforderlich geworden.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind der Tag der Ortsbesichtigung, der **01.10.2024**.

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Dresden, Zwangsversteigerung

Roßbachstraße 6, 01069 Dresden

Auftrag vom 20.08.2024; AZ 520 K 204/23

1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart

Zu ermitteln ist der Verkehrswert des Grundstückes

in **01683 Nossen, Wilsdruffer Straße 20**

bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus

mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,

teilweise unterkellert

Baujahr um 1920

Teil-Modernisierung 1995 (Dach) sowie

2010-16 (Heizung, Sanitär, Elt, Fußböden)

Wohnfläche gesamt ca. 160 m² in 2 WE

Nebengebäude mit Garage, Waschküche und diversem Lager im Hof

1.3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Objektbesichtigung: 01.10.2024



2. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21).

2.1. Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuchamt Meißen
Grundbuch von Deutschenbora
GBBl. 98; Flurstück 167 r; Größe 930 m²

Abt. II Lasten und
Beschränkungen: ohne Eintragungen

Abt. III evtl. Einträge in Abt. III haben keine Auswirkung auf den Wert des Objektes: sie werden deshalb hier nicht wiedergegeben.

2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte

sind nicht bekannt

2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Das betreffende bebaute Grundstück liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes im südwestlichen Teil der Ortslage von Deutschenbora in einem § 34-Gebiet. Demnach ergeben sich die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes. Ein B-Plan ist nicht vorhanden.

2.1.4. Baulastenverzeichnis

Das zu bewertende Flurstück mit der aufstehenden Bebauung verursacht zu beiden Nachbargrundstücken keine Baulasten, hat aber selbst Baulasten aus dem benachbarten Grundstück Flurstück 167v zu tragen. Es handelt sich in diesem Falle um eine Abstandsfläche an der östlichen Grundstücksfläche mit einer Fläche von 1,58 m (Breite) und 12,04 m Länge (siehe Anlage 4).

2.1.5. Erschließungsbeitrag

Für das Grundstück **Wilsdruffer Straße 20** waren am Stichtag keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

2.1.6. Denkmalschutz

liegt nicht an

2.2. Ortsbesichtigung

Herr ... und Herr ... Mit-Eigentümer
Frau Heike Köllner Sachverständige

Das Bewertungsobjekt konnte, bis auf die vermietete Wohnung im OG - komplett besichtigt werden. Die Wohnung im OG soll sich nach den Angaben der Beteiligten im gleichen Modernisierungszustand wie die Wohnung im EG befinden.



2.3. Arbeitsgrundlagen

Liegenschaftskarte, Grundbuchauszug, Alt- und Baulastenauskunft
Fotodokumentation und Protokoll der Sachverständigen vom Ortstermin (01.10.2024)
Bodenrichtwertkarte des GAA des LK Meißen vom 01.01.2022,
Internet: Internetauftritt der Gemeinde und Wikipedia zu Nossen
Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. A. 2020, Reguvis Fachmedien GmbH
Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten ... NHK 2010 (SW-RL), Bundesanzeiger Verlag
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021, 24. Auflage VfWuV H. Wingen Essen
ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (veröffentlicht am 19.07.2021 im BGBl.T. I Nr. 44, S. 2805 – 2859)
ImmoWertA vom 20.09.2023
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen (01.01.2022;
01.01.2023)

3. Objektbeschreibung

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu beschreiben.

3.1. Grundstück

3.1.1. Lage

Makrolage

Das Grundstück liegt in Deutschenbora und damit etwa 4,5 Kilometer östlich von Nossen in Sachsen, Landkreis Meißen. Nordöstlich des Ortsteiles liegt das Autobahndreieck Nossen. Die Stadt Nossen selbst liegt am Südrand des Mittelsächsischen Hügellands, im Erzgebirgsvorland, im Tal und an den Hängen der Freiburger Mulde. Deutschenbora liegt unweit des Zellwaldes, eines der größten sächsischen Waldgebiete als Rest des ehemals das gesamte Erzgebirgsvorland und Erzgebirge bedeckenden Urwaldes. Markant allerdings ist für die gesamte Ortslage die Autobahn mit ihrem Kreuz von A 4 und A 14, deren Zubringer und Ortsverbindung Nossen - Wilsdruff mit einer Vielzahl von Gewerbegebieten unmittelbar die Ortslage durchschneidet.

Nossen und seine Ortsteile profitieren unmittelbar von der direkten Lage an der Autobahn.

Nossen ist mit ca. 10.000 Einwohnern in 56 Ortsteilen ein mittlerer Bevölkerungsschwerpunkt und gleichzeitig Wirtschaftsstandort in der Region. Nossen verfügt über die Infrastruktur einer Kleinstadt.

Städte- und Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist durch die Lage an den Bundesstraßen 101, vorwiegend aber die direkte Anbindung an die Autobahn A 4 und A 14, machen Nossen und Umgebung durchaus attraktiv für den Individualverkehr. Die Bahnstrecke Borsdorf - Coswig wurde allerdings 2015 aufgegeben.

Wegeentfernungen

nach Nossen	ca. 5 km
nach Wilsdruff	ca. 14 km
nach Meißen	ca. 22 km
nach Dresden	ca. 30 km
nach Leipzig	ca. 80 km
nach Berlin	ca. 215 km

Bundesstraßen	B 101
Autobahnanbindung	A 4 Dresden - Chemnitz ca. 3 min.
	A 14 Dresden - Leipzig ca. 3 min.



Bahn	Bahnhof Meißen und S-Bahn-Anschluß nach Dresden
Schifffahrt	Binnenschifffahrt auf der Elbe
Flughafen	Dresden, ca. 26 km

Mikrolage Das Grundstück liegt östlich der Ortslage der Stadt Nossen, das über sämtliche Versorgungseinrichtungen sowie Dienstleistungen sowie für kulturelle und medizinische Versorgung verfügt. Direkt in Deutschenbora sind nur wenige kleinere Handwerksbetriebe verschiedener Art sowie ein Gartengroßhandel angesiedelt. Verschiedene Buslinien durchqueren den Ort und sichern somit die Verbindung in die umliegenden Städte Nossen, Meißen und Wilsdruff.

Standortqualität:

Der Standort ist hinsichtlich der Qualität und der Marktfähigkeit eines Wohnhauses in den einfachen bis mittleren Bereich einzuordnen, da durch die belebte Lage ein ruhiges Wohnen nur bedingt möglich ist. Für die Kfz-Nutzung sind gute Anbindungen an das überörtliche Straßennetz vorhanden.

demografische Situation:

Das Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, ist geprägt von einem geringen Rückgang der Bevölkerung durch natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburts- und Sterberate) und der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Wanderungsbewegungen) im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung.

3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung

Immissionen sind über den gewöhnlichen Straßenverkehr hinaus nicht vorhanden und waren beim Ortstermin nicht wahrzunehmen

Grundstücksform Das Grundstück hat eine regelmäßige Form mit einer Grundstücksbreite von ca. 22 m und einer Tiefe von ca. 42 m i.M.
Größe gesamt: 930 m²

Topografische Gegebenheiten ebenes Geländenniveau

Baugrund tragfähig,
Infolge fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen sind keine Aussagen über Altlasten möglich und daher von der Bewertung ausgeschlossen. Im Sächsischen Altlastenkataster ist das Grundstück nicht erfasst.

derzeitige Nutzung des Grundstückes wohnwirtschaftlich eigengenutzt sowie zum Teil vermietet

Ver- und Entsorgungsanschlüsse Die üblichen Versorgungsanschlüsse (Elt, Trinkwasser, Erdgas) sind vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt kommunal



3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten

Wohnungs- und Mitbenutzungs- rechte

begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden
Offene öffentliche Lasten sind nicht ausgewiesen;
Kommunalabgaben lagen nicht an

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

sind nicht bekannt, Pachtverträge sind nicht vorhanden

3.2. Bauliche Anlagen

3.2.1. Übersicht

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich
ein zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
teilweise unterkellert
Baujahr um 1920
Teil-Modernisierung 1995 (Dach) sowie
2010-16 (Heizung, Sanitär, Elt, Fußböden)
Wohnfläche gesamt ca. 160 m² in 2 WE
Nebengebäude mit Garage, Waschküche und diverserem Lager im Hof

3.2.2. Gebäude

Wohnhaus

Das Wohnhaus aus dem Jahre 1920 verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 160 m² mit je einer Wohnung im Erd- und im Obergeschoss. Durch eine Teilmodernisierung sind überwiegend moderne Wohnbedingungen entstanden. Modernisierungsmaßnahmen wurden jedoch **nicht** abgeschlossen **außerhalb** der Wohnungen (Treppenhaus, Fassade, Fenster). Hier waren nicht nur Ursprungszustände, sondern in Teilen aufgerissene Wände wegen noch zu verlegender bzw. verlegter Leitungen vorgefunden worden. Nach Aussagen der Eigentümer entspricht der Modernisierungs- und Ausbauzustand der OG-Wohnung dem der besichtigten Wohnung im EG.

Baujahr um 1920 in Massivbauweise

Anzahl der Geschosse KG teilweise, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Außenwände/Fassade Massivbauweise

Außenwände als Mauerwerk mit Putz (hofseitig stark verschlissen)

Sockel Bruchsteinmauerwerk

Satteldach mit Formsteinen; stehende Dachgaube zur Straßenseite

Dachentwässerung in Zinkblech vorhanden

Decken

Massivdecke Kappengewölbe über KG, sonst Holzbalkendecken;

Belichtung und

Besonnung:

gut

Ausbau

Fenster

Verbundfenster Holz mit Einfachverglasung

Türen

Außentür, massiv mit Glasausschnitten und Beschichtung;

Innentüren im EG überwiegend Röhrenspantüren mit Furnier,

Fußböden

Fliesenbelag im Bad; sonst Laminat; Dielung im DG



Wände	Putz bzw. Tapete mit Anstrich
Decken	Putz bzw. Tapete mit Anstrich
Treppen	Massivtreppe (Beton) zum EG und OG, massiv zum KG; Holztreppe zum Dachboden
Küche	im EG mit Anschluß für E-Herd, Wasser- u. Abwasseranschluß
Sanitär	Bad im EG mit WC, WB, Einbauwanne, Wandfliesen ca. 1,50 - 1,80 hoch Bad im OG mit WC, WB, Eckenbauwanne, Handtuchrockner, Deckenlichtspots Trockenaborte auf halber Treppe wurden rückgebaut
Heizung	Zentralheizung, Brennstoff Erdgas, mit Wand-Heizkörpern im EG-Wohnzimmer Kaminofen (feste Brennstoffe)
Elt-Anlage	ausreichend Brennstellen; im Treppenhaus tw. freiliegende Installation

Bau- und Unterhaltungszustand

Es wurde ein mittlerer Werterhaltungszustand bei mittlerem Ausbaustandard vorgefunden. Die Abnutzungserscheinungen werden in der Bewertung durch die Wertminderung wegen Alters mit berücksichtigt. Fehlende Instandsetzungen werden ebenfalls mit berücksichtigt.

Der Zuschnitt entspricht nicht üblichem Mietwohnungsbau.

Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung wurden über den gewöhnlichen Gebrauch hinaus folgende Schäden festgestellt:

- * aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich der Kellerwände mit diversen Putzausblühungen
- * Innenputz im Treppenhaus fehlt überwiegend
- * Außenputz an der Gebäuderückseite verbraucht

Weiterhin konnten augenscheinlich und ohne zerstörende Prüfungen keine akute Bauschäden festgestellt werden.

Nebengebäude

Das massive eingeschossige Gebäude gegenüber des Wohnhauses mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung verfügt über einen Stellplatz, Waschküche und diversen kleineren Lagerräumlichkeiten. Es ist mit zwei zweiflügeligen Holztoren, einfachen Brettertüren und einer modernen Nebeneingangstür verschlossen. Das Dachgeschoss war als Heuboden nutzbar.

Einfachfenster, Elt- und Wasseranschluß sowie ein Schornstein gehören zur Ausstattung.

sonstige bauliche Anlagen

befinden sich mit einer einfachen Überdachung an der Gartenseite des Nebengebäudes. Sonstige schuppenartige Aufbauten haben ihre Nutzungsdauer bei weitem überschritten. Sie haben keinen wirtschaftlichen Wert mehr und sind zu entsorgen.

3.2.3. Besondere Bauteile

sind nicht vorhanden

3.2.4. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus den technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, einer teilweisen Befestigung westlichen Grundstückseinfassung mit einer Mauer sowie der Zuwegung zum Hauseingang auf dem Grundstück mit Betonpflaster. Die Einfahrt und Zuwegung zum Grundstück sind ein sandgeschlammter Schotterweg. Eine Einfriedung nach hinten ist nicht mehr bzw. nur in Fragmenten vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt kommunal.



Abschließende Bemerkungen zu den baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Gesonderte Angaben dazu wurden seitens der Eigentümer nicht gegeben.

Materialzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Baubeschreibung im Gutachten ist von der Sachverständigen anhand der ihr gegebenen Erläuterungen und Unterlagen und der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist wie Deckenkonstruktion, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Baujahr usw.

Augenscheinliche Indizien für Hausschwammbefall waren zur Ortsbesichtigung **nicht** erkennbar. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen **keine** gesonderte Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro usw.) vorgenommen wurde und die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen

Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche standen **keine** Bauunterlagen zur Verfügung. Es wurde deshalb ein grobes Aufmaß vorgenommen, das die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur Bewertung darstellt. Mietflächen wurden rechnerisch ermittelt.

KfZ-Stellplätze

Auf dem Grundstück sind KfZ-Parkmöglichkeiten vorhanden.

Bruttogrundfläche (BGF)

Sie entspricht der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der BGF werden ... nicht ausgebaute Dachflächen mit einer Raumhöhe unter 1,50 m. Sämtliche Gebäudedaten wurden aus den Bauunterlagen und dem groben Aufmaß entnommen. Ermittelte Zahlen werden gerundet wiedergegeben. Die Wohnfläche wird rechnerisch ermittelt mit einem Anteil von ca. 75 % der Bruttogrundfläche (besonders dicke Wände, doppelläufiges Treppenhaus).

	Brutto-Grundfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	
Wohnhaus ca. 8,5 x 12,5 x 3,5 + 2,5x4x3	401,88	160	(2 x 79,7 EG + OG)
Nebengebäude ca. 18 x 5,5 x 2	198	-	

Für die weiteren Ermittlungen werden eine BGF von 402 m² für das Wohnhaus sowie eine Wohnfläche von 160 m² in Ansatz gebracht.

3.2.6. Restnutzungsdauer

nach § 4 ImmoWertV 2021

Das zu bewertende Grundstück ist mit Wohnhaus und Nebengebäude bebaut. Es wurde für privat-wohnwirtschaftliche Zwecke genutzt und unterlag nur anteilig der Vermietung. Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Bausubstanz und der zum Einbau zeitgemäßen Baumaterialien sowie dem zum Qualitätsstichtag vorgefundenen Zustand werden gemäß Anlage 1 ImmoWertV2021 den einzelnen Gebäuden nachfolgend aufgeführte Lebensdauern beigemessen (siehe Tabelle unten):



	Wohnhaus	Nebengebäude
Baujahr	1920	1920
Theoret. GND (Jahre)*	70	50
Alter (theor.)	50	45
wirtschaftl. RND	20	5
Alterswertminderungsfaktor RND/GND	0,29	0,10

Die theoretische Gesamtnutzungsdauer kann durch regelmäßige Werterhaltung in Teilbereichen verlängert werden. Das Wohnhaus wurde um 1920 errichtet. Auf der Basis des vorgefundenen baulichen Zustandes, des Baualters und bereits erfolgter Sanierungen bzw. Modernisierungen wird die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** auf **20** Jahre für das Wohnhaus als realistisch eingeschätzt.

Die theoretische Gesamtnutzungsdauer kann (und wird üblicherweise) durch regelmäßige Werterhaltung in Teilbereichen verlängert werden.

3.2.7. Behebung von Baumängeln nach § 8 ImmoWertV 2021

Das zu bewertende Grundstück mit dem aufstehenden Wohnhaus hat durch den äußerlich veralteten Zustand, der besonders am hofseitigen Putz markant zum Tragen kommt und sich auch im Treppenhaus und im Keller massiv fortsetzt, einen nur wenig ansprechenden Zustand. Dies wird durch das sich im Hofraum angrenzende relativ verschlissene Nebengebäude fortgesetzt und erreicht im Gartenbereich mit mehreren desolaten Überdachungen und sonstigen Ablagerungen seinen Höhepunkt. Ich halte hier die Bäumung bzw. Liquidation der im hinteren Gartenbereich befindlichen baulichen Anlagen für erforderlich.

Für eine übliche Nutzung des Wohnhauses sind jedoch als Mindestmaß das Treppenhaus und der Keller in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Ich schätze einen marktüblichen Abschlag für die Behebung der genannten Mängel bzw. zur Herstellung von Mindeststandards zur Erhaltung der Wohnmöglichkeiten auf ca. **30.000 €** ein.

Damit sind jedoch **keine** durchgreifenden Modernisierungen - vor allem auch energetischer Art - realisierbar. Es handelt sich lediglich um eine unterstellte Erhaltungsmodernisierung für die unterstellte Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren.

Gebrauchsspuren durch Nutzung und Abnutzung sind im Rahmen der allgemeinen Werterhaltung mit zu beheben und gehen in die übliche Alterswertminderung mit ein.

3.2.8. Liquidationskosten

Für die Liquidation der desolaten Gebäudesubstanz im hinteren Grundstücksbereich (Garten), werden nach den Erfahrungssätzen örtlicher Unternehmer wegen der Rückbaubedingungen ca. **40 €/m³** für die Liquidation der baulichen Anlagen im hinteren Teil des Gartens.

massiven Gebäudes einschließlich Entsorgung in Ansatz gebracht. Im Bundesdurchschnitt liegen diese durchaus zwischen 20 (Maschineneinsatz) und 50 €/m³ (Handarbeit) des umbauten Raumes.

Gebäude		Umbauter Raum in m ³	Liquidations- kosten in €/m ³	Liquidati- onskosten
Diverse Schuppen im Hof- raum und hinterem Garten	(17,1 x 3 + 2,8x3,3 + 2,2x2,4 + 2,5x2,4) x2,5	179,6	40,00	7.182 €
Risikozuschlag 15 %				1.077 €
Liquidationskosten Gebäudesubstanz gerundet:				8.000 €



Die Kosten für den Rückbau und die Entsorgung dieser überalterten bzw. desolate Gebäudesubstanz werden auf **8.000 €** geschätzt.

3.3. Gesamtbeurteilung

Das Grundstück mit dem zweigeschossigen Wohnhaus mit einem Baujahr von ca. 1920 macht äußerlich einen leicht veralteten Eindruck, der sich allerdings in den Wohnungen nicht fortsetzt. Diese haben eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Jedoch entspricht der äußere Eindruck im Hofraum und auch im Treppenhaus und im Keller bei weitem nicht modernen Wohnbedingungen. Die begonnene Modernisierung wurde weder im Treppenhaus noch im Bereich der Fassade weitergeführt. Damit entspricht auch der energetische Zustand (fehlende Dachdämmung, Fenster einfach usw.) nur einer einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Qualität.

Das im Hofraum befindliche Nebengebäude hat nur noch einen geringen Restwert. Anbauten und diverse Überdachungen im Gartenbereich sind verschlissen und zu liquidieren.

Die Wohnqualität entspricht in der Lage, der aufgelockerten Bauweise und dem Grünanteil einem naturnahen Wohnen. Durch die Lage an der gut befahrenen Wilsdruffer Straße ist zwar eine Belästigung durch den Straßenverkehr vorhanden, doch gleichzeitig ist damit auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Eine Vermarktung am Standort ist im gegenwärtigen Zustand, unter Berücksichtigung erforderlicher weiterer Modernisierungsmaßnahmen erschwert denkbar.

4. Wertermittlung

für das Grundstück in **01683 Nossen, Wilsdruffer Straße 20**

Gemarkung Deutschenbora

Flurstück 167 r; Größe 930 m²

zum Wertermittlungsstichtag: **01.10.2024**

4.1. Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen **möglichst marktkonformen** Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der ImmobilienWertermittlungsverordnung sind zur Bemessung des Verkehrswerts

* das Vergleichswertverfahren,

* das Ertragswertverfahren und

* das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 5 ImmoWertV 2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.



Bei der Bewertung des Grundstücks in **Nossen, Wilsdruffer Straße 20**, einem **wohnwirtschaftlich zu nutzendem Grundstück**, kommt das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 in Betracht, weil der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

Die Ermittlung des Ertragswerts dient lediglich Vergleichszwecken und gibt einen Hinweis auf mögliche Renditeüberlegungen. Ein tatsächlicher Marktwert läßt sich aus dem Ertragswert **nicht** ermitteln.

4.2. Bodenwert nach § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Da eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen nicht vorliegt, wird der Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses verwendet.

4.2.1. Bodenrichtwert

Für die zu bewertende Ortslage in **Deutschenbora** lag der Bodenrichtwert in der zum **Stichtag** gültigen Bodenrichtwertkarte (01.01.2024) des Landkreises MEI bei **57 €/m²** für Bauland im dörflichen Mischgebiet. Die Definition des Richtwertgrundstückes betrug zu diesem Zeitpunkt: Bauland im dörflichen Mischgebiet, I-II-geschossige Bebauung, erschließungsbeitragsfrei und ca. 800 m² Grundstücksgröße. Im betreffenden zu bewertenden Gebiet ist außerdem ein Richtwert für „sonstige private Fläche“ (sg) mit **4 €/m²** ausgewiesen.

Bodenrichtwert	Stichtag	Erschließung	Bodenqualität
57 €/m ²	01.01.2024	erschlossen	B W I-II f800
4 €/m ²	01.01.2024	-	*

4.2.2. Bodenwertermittlung

Sämtliche Faktoren hinsichtlich Zuschnitt, Bebauung und Nutzungsart entsprechen denen der Bebauung im für den Richtwert ausgewiesenen Gebiet. Für das Bewertungsgrundstück ist kein wesentlicher Unterschied zu den sonstigen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone festzustellen, die z.B. ebenso durch den Straßenverkehr, die leichte Hanglage wie auch durch die Ausweisung als Überschwemmungsgebiet beeinträchtigt sind. Ich halte deshalb einen Abschlag vom Richtwert **nicht** für angemessen. Das baulich nicht nutzbare Hinterland (ehemalige Weinanbaufläche) ist in diesem besonderen Falle mit einem separaten Richtwert versehen, der auch zu verwenden ist.

marktübliche Grundstücksgröße

Die Größe des Richtwert-Grundstückes von 800 m² ist in diesem Falle mit dem baulich nutzbaren Land des Grundstückes ansetzbar. Die leichte Übergröße des zu bewertenden Grundstückes läßt sich nach Angaben des Gutachterausschusses nicht wertmäßig berücksichtigen, da dies keine wertrelevante Rolle hinsichtlich der zu betrachtenden Grundstücksgröße spielt.

Jedoch gibt es wegen der eingetragenen Baulast an der östlichen Grundstücksgrenze eine deutliche Nutzungseinschränkung. Ich halte deshalb einen Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von ca. 3 % für angemessen.

$$57 \text{ €/m}^2 - 3,0 \% = 55,29 \text{ €/m}^2 \text{ gerundet} \quad \mathbf{55 \text{ €/m}^2}$$

**An den Bewertungsstichtag und die Grundstückseigenschaften
angepasster Bodenwert für das Bauland, gerundet**

55 €/m²



4.2.3. Bodenwertberechnung

Bauland 930 m² x 55 €/m² = 51.150 €

Bodenwert gerundet: 51.000 €

Bei der Bodenwertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Augenscheinlich sind keine Altlasten vorhanden und auch keine ausgewiesen (siehe Anlage 4).

Sonstige bodenwertbeeinflussende Umstände

Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz liegen gegenwärtig nicht an. Baulasten wurden bereits berücksichtigt.

4.2.4. Baurechtsreserve

entfällt.

4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben

lagen nicht an.

4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

lagen nicht an bzw. waren nicht bekannt.

4.3. Grundstückssachwert

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Der Wert des Grundstückes wird im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren für Vergleichszwecke ermittelt. Das Sachwertverfahren wird dabei entsprechend der Anlage 4 „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) durchgeführt.

Der Grundstückssachwert setzt sich für das vorliegende Grundstück aus dem Gebäude (zeit)wert für die aufstehenden Gebäude, dem Zeitwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen und aus dem Wert für den Grund und Boden zusammen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) ist der Herstellungswert der Gebäude und der Außenanlagen unter Berücksichtigung des Alters und der bestehenden Bauschäden und Baumängel sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die Normalherstellungskosten werden im Hinblick auf das Alter des Gebäudes im vorliegenden Gutachten auf das Basisjahr 2010 festgestellt. Zur besseren Übersicht werden die Bestandteile mit den Wertansätzen nachfolgend beschrieben, um dann zusammenfassend in Tabellenform dargestellt zu werden.

Die Umrechnung der Normalherstellungskosten zu den Wertverhältnissen am Bewertungsstichtag ergibt sich aus der Vervielfachung mit dem aktuellen Baupreisindex, welcher vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Maßgebend ist der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Index.



4.3.1. Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Herstellungskosten wird entsprechend den angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte, NHK 2010) angegeben:

Wohnhaus, Typ 1.12/1.32 Standardstufe 1-3, Baukosten 570 - 790 €/m²;
gewählter Ansatz: **665 €/m²**
Nebengebäude, Typ 16.2 Standardstufe 1-2, Baukosten 220 - 410 €/m²;
gewählter Ansatz: **200 €/m²** (wegen desolatem äußeren Erscheinungsbild)

4.3.2. Anpassungsfaktoren

Anpassung des Baupreisindex
Basis: 2010 = 100
August 2024* **184,0**

* der zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 gültige Baupreisindex

4.3.3. Ermittlung des Grundstückssachwert

		Wohnhaus	Nebengebäude
BGF	(m ²)	402	198
gewogener Kostenkennwert 2010	(€/m ²)	665	200
Korrekturfaktor (Anpassung Baupreisindex)		1,840	1,840
wirtschaftliche RND	(Jahre)	20	5
Alterswertminderungsfaktor		0,29	0,10
Zuschlag f. in NHK nicht erfasste Bauteile		-	
Berechnung des Sachwertes nach SW-RL			
vorläufiger Sachwert (Gebäudesachwert)		140.539,20	7.286,40

vorläufiger Sachwert (unbelastet) des Wohnhauses 141.000 €
vorläufiger Sachwert (unbelastet) des Nebengebäudes 7.000 €

Außenanlagen

Zu den Bestandteilen der Außenanlagen zählen

- Versorgungsanschlüsse für Elt, Wasser, Gas und Telekom
- Entsorgung Abwasser
- Befestigung Zuwegung
- Einfriedung

Die Außenanlagen werden pauschal entsprechend dem vorgefundenen Zustand, den eigenen Erfahrungswerten und aus der Literatur mit Objekten vergleichbarer Größe mit ca. 0,5 bis 4,0% des Wertes der Gebäude angegeben und im vorliegenden Falle mit 1,75 % des Wertes der baulichen Anlagen marktkonform bewertet.

148.000 € x 1,75 % = 2.590 € gerundet

2.600 €

**4.3.4. Zusammenfassung des vorläufigen Sachwertes des Grundstückes**

Bodenwert	51.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	
Wohnhaus	141.000 €
Nebengebäude	7.000 €
Außenanlagen	2.600 €
Liquidationskosten	-8.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert, gerundet	194.000 €

4.3.5 Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt nach §14 ImmoWertV

Orientiert am vorläufig ermittelten Sachwert und unter Beachtung der gegenwärtigen Verhältnisse am Grundstücksmarkt in der Region ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung eines Sachwertfaktors zu ermitteln. Dazu werden vom Gutachterausschuß Meißen Anpassungsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ausgewiesen (S. 62). In deren Ergebnis ist festzustellen, daß der Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser im Durchschnitt der Region 3.2.2 (mit einem Bodenrichtwert zwischen 25 und 70 €/m²) des Landkreises MEI zwischen 0,18 und 2,61 (durchschnittlich 0,80) lag.

Beim zu bewertenden Grundstück liegen die Parameter Gebäudefaktor GF3 und GF4, trotz deutlich höherer Baumasse, ca. 15 % unter den durchschnittlich ausgewiesenen Werten. Deshalb wird auch der Sachwertfaktor in diesem Bereich angesiedelt und liegt damit im Übrigen deutlich unter dem ausgewiesenen Durchschnitt. Die Anpassung wird deshalb frei bzw. in Anpassung an die ermittelten Wertverhältnisse geschätzt und die Lage sowie bisher ermittelte Werte dabei entsprechend berücksichtigt. Ich schätze, unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen am zu bewertenden Objekt des tatsächlich vorhandenen Anwesens, der Lage und Urbanität sowie auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Besonderheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen und demografischen Situation und auch den objektspezifischen angepaßten Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt auf **0,65**

$$194.000 \text{ €} \quad \times \quad 0,65 \quad \quad \quad 126.100 \text{ €}$$

Marktangepaßter Grundstückssachwert: 126.000 €

SACHWERT (marktangepaßt) des Grundstückes	126.000 €
--	------------------

4.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV

liegen den Kosten zur Beseitigung der Mißstände vor. In dieser Bewertung wird jedoch nur die erforderliche Instandsetzung des Wohnhauses berücksichtigt.

Kosten zur Behebung der Mängel in Höhe von ca. **30.000 €**

Abschlag weg. unmodernem Zuschnitts 3 % **4.000 €**

92.000 €

SACHWERT des Grundstückes	92.000 €
----------------------------------	-----------------



4.4. Grundstücksertragswert

Der Wert des vorliegenden Grundstückes kann zur Ableitung des Verkehrswertes/ Marktwertes auch mit dem Ertragswert ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird dabei nach den Bestimmungen der §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 durchgeführt. Entsprechend § 31 ImmoWertV2021 ist im Ertragswertverfahren auf den Ansatz einer nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete aus der Wohnfläche zurückzugreifen. Nicht in Ansatz zu bringen ist hierbei das Inventar, welches nicht Bestandteil des Verkehrswertes ist.

Dies ist beim hier zu bewertenden Wohnhaus nicht vordergründig der Fall. Der hier zu ermittelnde Wert dient demnach vorrangig Vergleichszwecken. Die bereits in Ansatz gebrachten Kosten zur Beseitigung von Mängeln fallen auch bei der Ermittlung des Ertragswertes an.

4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge

(nach § 31 ImmoWertV 2021)

Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens sind die zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge aus der Vermietung der einzelnen Wohnungen.

Als Grundlage für eine marktübliche Miete dient ein gültiger Mietspiegel oder Vergleichsobjekte von städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder ähnliches. Der Landkreis Meißen hat durchschnittliche Mieten hierzu ausgewiesen, die jedoch nicht auf Deutschenbora (und andere Städte) zutreffen.

Es wurden deshalb vergleichenden Schlüsse aus den aktuellen Mietangeboten der umliegenden Ortschaften, Recherchen im Internet (www.immowelt.de, www.immoscout24.de, immonet.de usw.) zur Miethöhe gezogen. Auf Grund der Lage, Modernisierungsgrad und Ausstattung sowie dem energetischen Zustand der Wohnungen wird aus sachverständiger Sicht der weiteren Berechnung eine Miete von **5,30 €/m²** als marktüblich eingeschätzt.

4.4.2. Bewirtschaftungskosten

(nach § 32 ImmoWertV 2021)

Die BWK sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind. Für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Daten auf Grundlage von § 32 ImmoWertV2021 in Verbindung mit der Anlage des Stichtages ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt werden zum Bewertungsstichtag die Bewirtschaftungskosten für das wohnwirtschaftlich zu nutzende Wohnhaus angesetzt mit

Instandhaltung	13,80 €/m ²	2.208,00	(Mindestmaß Instandhaltung unter den Bedingungen des Denkmalschutzes damit gesichert)
Verwaltung	6,90 %	702,00	
Mietausfallwagnis mit	2,75 %	279,84	(geringes Risiko bei Mieterausfall)
Das entspricht	31,35 % der Nettokaltmiete oder auch		
	-19,94 €/m ² Wohnfläche jährlich		

Anfallende Betriebskosten werden durch Mieter getragen.

**4.4.3. Objektspezifischer Liegenschaftszins****(nach § 33 ImmoWertV 2021)**

Der Liegenschaftszinssatz kann als marktübliche Renditeerwartung oder Zinssatz einer alternativen Anlage interpretiert werden und als solcher auch aus der Beurteilung der Mieteinnahmen und dem Kapitalzinssatz hergeleitet werden. Im Regelfall wird dieser anhand von Auswertungen der Kaufpreissammlungen durch den territorial zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst oder künftig zu erwartende und / oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Der **Liegenschaftszins** wird zum Stichtag durch den Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit durchschnittlich 2,75 % (Spanne -4,72 - 21,6) ausgewiesen.

Ich schätze den objektspezifischen Zins (u.a. wegen der geschätzten Restnutzungsdauer und der Lage des Objektes) aus sachverständiger Sicht auf **3,75 %**.

Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Berechnung, sondern um eine Ableitung auf Grund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

4.4.4. Ermittlung des Grundstücksertragswertes

Entsprechend der vorgenannten Ausgangsdaten werden zu dem Bewertungsstichtag die Ergebnisse in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Ermittlung des Ertragswertes wird auf Grundlage des vereinfachten Ertragswertverfahrens durchgeführt.

Lage	Wohnfläche	Miete	Miete p.a.
	m ²	(€/Monat)	(€/Jahr)
Wohnhaus	160	5,30	10.176,00
	160		
Jahresrohertrag			10.176,00
./. Bewirtschaftungskosten (in %)	-31,35		
Instandhaltungskosten (€/m ²)	13,80	2.208,00	
Verwaltung pauschal (€/a) 351€/WE	6,90 %	702,00	
Mietausfallwagnis p.a.	2,75 %	279,84	-3.189,84
Restnutzungsdauer (Wohnhaus)	20 Jahre		
Jahresreinertrag			6.986,16
Liegenschaftszins	3,75 %		
./. Bodenwertverzinsung (rentierl. Bodenwert)	3,75% aus 51.000 €		-1.912,50
Gebäudejahresreinertrag			5.073,66
Restnutzungsdauer	20 Jahre		
Barwertfaktor (20 Jahre; 3,75%)	13,9		
Ertragswertanteil der baulichen Anlage			70.523,87
+ Bodenwert (gesamt)			51.000,00
vorläufiger Ertragswert			121.523,87

GRUNDSTÜCKERTRAGSWERT, vorläufig**122.000 €**



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Das Ergebnis der Abschläge aus der Sachwertermittlung (Pkt. 4.6.2.) hinsichtlich der Mängel am Gebäude geht hier nur teilweise mit in die objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein, da diese (unmoderner Zuschnitt) bereits bei der Bemessung der Miete berücksichtigt wurden. Jedoch halte ich den Abschlag wegen des besonderen Mangels (vorgefundener Zustand des Treppenhauses und des Kellers usw.) auch hier für erforderlich.

Kosten zur Behebung der Mängel in Höhe von ca. **30.000 €**

92.000 €

GRUNDSTÜCKERTRAGSWERT, marktangepaßt	92.000 €
---	-----------------

4.4.5. Begründung der Abweichung vom Grundstückssachwert zum Grundstücksertragswert

Das Verhältnis von Grundstückssachwert zu Grundstücksertragswert stellt sich zum Bewertungsstichtag wie folgt dar:

01683 Deutschenbora, Wilsdruffer Straße 20		
Grundstückssachwert	92.000 €	100 %
Grundstücksertragswert	92.000 €	100 %
Abweichung	0 €	0 %

Bei den angesetzten Größen ist eine keine Differenz beider Werte (Sach- und Ertragswert) entstanden. Das entspricht dem Charakter des Bewertungsobjektes, das als Wohnhaus als sowohl Sachwertobjekt wie auch als Ertragswertobjekt am Grundstücksmarkt seinen Platz findet.

Während der Sachwert primär auf Baukosten basiert, steht beim Ertragswert die Erwartung künftiger Erträge im Vordergrund. Anders ausgedrückt, handelt es sich bei dem Sachwert – streng genommen – nicht um einen Wert im herkömmlichen Sinne, sondern um eine Kostenzusammenstellung des Bauwerkes in Verbindung mit der angenommenen Alterswertminderung unter Heranziehung des Bodenwertes.

Hierbei ist die Entwicklung des Bodenwertes, aber auch der Baukosten deutlich herauszulesen. Der Ertragswert dagegen basiert auf Eingangsgrößen der Wertermittlung (Bodenwert, Reinertrag, Liegenschaftszinssatz) die allesamt vom aktuellen Marktgeschehen abzuleiten sind und unabhängig von den tatsächlich aufzuwendenden unterstellten Baukosten durchaus in der angesetzten Höhe erzielbar sind. Es ist aus den ermittelten Werten abzulesen, dass der örtliche Mietmarkt lagebedingt nur geringe Mieten ermöglicht.



4.5. Verkehrswert (Marktwert)

Die Verkehrs – bzw. Marktwertableitung ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr), der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Aus den vorgenannten Verfahrensergebnissen ergeben sich nachfolgende Ergebnisse für das Bewertungsgrundstück zum Bewertungsstichtag

Grundstückssachwert	92.000 €
Grundstücksertragswert	92.000 €

Aus sachverständiger Sicht wird zur Bestimmung des Marktwertes in der Hauptsache das Ergebnis des Sachwertverfahrens zugrunde gelegt. Der zur Plausibilität herangezogene Ertragswert bestätigt das Ergebnis des Sachwertverfahrens. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden in den durchgeführten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Die festgestellten Sach- und Ertragswerte beinhalten bereits regionale Grundstücksdaten, es kann davon ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert unter der Maßgabe der Legaldefinition des Verkehrs-/Marktwertes als Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag erzielt werden kann.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, Merkmale und Annahmen und der zum Stichtag herrschenden Verhältnissen am territorialen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert (Marktwert) für das beschriebene Wohngrundstück in **01683 Nossen, Wilsdruffer Straße 20** zum Wertermittlungsstichtag **01.10.2024** geschätzt auf

92.000 €

(in Worten: Zweiundneunzigtausend Euro)

entspricht ca. 575 € €/m² Wohnfläche

Beim Bewertungsgegenstand beträgt der Faktor bezogen

auf den Jahresrohertrag das ca. **9,0 fache**



Anmerkung :

Das Gutachten umfasst 21 Seiten ohne Anlagen. Das Gutachten wurde von mir, der unterzeichnenden Sachverständigen, persönlich erstellt und ist nur mit meiner Originalunterschrift gültig. Es darf nicht vervielfältigt werden. Sollten zusätzlich, abweichend von der vertraglich vereinbarten Anzahl der Exemplare weitere Exemplare des Gutachtens benötigt werden, sind sie bei der Sachverständigen anzufordern. Bei Trennung in einzelne nicht zusammenhängende Seiten verliert das Gutachten seine Gültigkeit. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse darf nicht unvollständig oder in sinnentstellendem Zusammenhang erfolgen und bedarf der schriftlichen Genehmigung von Auftraggeber und der Sachverständigen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und wird in 3 Originalausfertigungen erstellt, wofür eine Ausfertigung bei der Sachverständigen verbleibt. Der Auftraggeber erhält zusätzlich ein Exemplar im PDF-Format auf Datenträger

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten unparteiisch und nach allgemein zugänglichem Fach- und Sachwissen erstattet habe. Jegliche persönliche Haftung wird ausgeschlossen. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Eventuelle Ansprüche können ausschließlich gegen meine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung vorgebracht werden. Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegen stehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind mittlere Werte, die, belegt durch statistische Erhebungen, mit einer Bandbreite von +/- 20 % am Markt zu erzielen sind. Aus dem Sachverständigenvertrag können gegenseitige Rechte nur für die Vertragspartner begründet und geltend gemacht werden. Am Stichtag verborgene und nicht sichtbare Mängel sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Neuwiese am Donnerstag, 31. Oktober 2024