

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

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

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

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

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

(Nr. 2024 – 12)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 1181,008/10.000 Miteigentumsanteils (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8, nebst Abstellraum - lt. ATP mit NG 8 - in

Lage des Objektes: 01734 Rabenau, Freitaler Straße 25 / 27
Gemarkung: Rabenau **Flurstücke** 28/2 mit 191 m² u. 29/2 mit 472 m²
Wohnungsgrundbuch: von Rabenau, Blatt 1300, lfd.-Nr.1
Eigentümer: -----
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag: 2024-04-12; 2024-04-26
Aktenzeichen (AZ): 520 K 211 / 23

Verkehrswert: 87.000,00€

Objektansicht:



Ausfertigung: 1 / 2 / 3

Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	520 K 211-23
Wohnungsgrundbuch:	von Rabenau, Blatt 1300, lfd.-Nr. 1
Beschreibung:	BVNr.1: 1.181,008 / 10.000 MEA an dem Grundstück Flurstücke 28/2 zu 191 m ² und 29/2 zu 472 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.8 zzgl. Abstellraum im Nebengebäude - im ATP mit Nr. NG 8 bezeichnet
postalische Adresse:	Freitaler Straße 27 in 01734 Rabenau
Objektart:	Eigentumswohnung
Wohn- / Nutzfläche:	54,94 m ² (lt. Teilungserklärung)
Baujahr:	1890 (lt. Denkmalliste)
Sanierung/Modernisierung:	ca. ab 1998 Komplettsanierung und Modernisierung in sämtlichen Haupt- und Ausbaugewerken; 2014 Erneuerung Wärmeerzeuger Heizung
Denkmalschutz:	Einzeldenkmal
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-04-12; 2024-04-26
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2024-04-26
Verkehrswert:	87.000,00 €
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren nach §§ 31-34 ImmoWertV 2021
WEG – Verwaltung:	siehe gesondertes Anschreiben
Vermietungsstand:	augenscheinlich selbstgenutzt
Gebäudeversicherung:	vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben)
Zubehör:	-
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis mit Gültigkeit bis 2028 vorhanden, Endenergieverbrauch 96,6 kWh/(m ² *a)
Kurzbeschreibung des Objektes:	<ul style="list-style-type: none">- augenscheinlich selbstgenutzte Wohneinheit in einem freistehenden vollunterkellerten denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten in zentrumsnaher Lage von Rabenau- Die Wohnung befindet sich im Souterrain und besitzt einen eigenen separaten Zugang, besteht aus 2 Räumen zzgl. Küche, Bad, separatem WC und Vorraum (jeweils mit Fenster) und Flur.- Zur Wohnung gehören noch 1 Abstellraum im Nebengebäude sowie jeweils als Sondernutzungsrechte deklariert ein PKW – Stellplatz auf dem Grundstück sowie die der Wohnung vorgelagerte Terrasse.- Es fand keine Innenbesichtigung statt.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
TEIL II	7
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1. Allgemeines	11
4.2. Ausführung / Ausstattung.....	11
4.3. Außen- / Nebenanlagen.....	13
4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 8	13
TEIL III	15
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	15
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2. Vergleichswertermittlung.....	16
5.3. Bodenwertermittlung	16
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes.....	17
5.4. Ertragswertermittlung.....	18
5.4.1. Ausgangsparameter.....	18
5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes	25
6. ERGEBNIS / WERTUNG	26
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS	27
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	28
10. ANLAGEN.....	29
10.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.).....	29
10.2. Übersichtsplan Rabenau (o. M.)	30
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)	31
10.4. Lageplan (o. M.).....	32
10.5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	33
10.6. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....	34
10.7. Aufteilungsplan (auszugsweise).....	35
10.7.1. Grundriss Kellergeschoss – WE 8.....	35
10.8. Fotodokumentation	36
10.8.1. Aussenansichten	36

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, da kein Zugang gewährt wurde. Besichtigt wurden das Gebäude nur von außen. Auch eine Begehung der öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten (Gemeinschaftseigentum) war nicht möglich.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

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

Das Gutachten enthält insgesamt 39 Seiten, davon 8 Anlagen mit 11 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Freitaler Straße 27 in 01734 Rabenau Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Wohnungsgrundbuch:	von Rabenau, Blatt 1300, lfd.-Nr.1
Gemarkung / Flurstück / Flurstücksgröße:	Rabenau / 28/2 mit 191m ² und 29/2 mit 472 m ²
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	-----
Verwaltung:	
• nach WEG:	siehe gesondertes Anschreiben
• Mietsonderverwaltung:	keine
• Zwangsverwaltung:	keine
Mietsituation / Mietverträge:	eigengenutzt
Auftrag vom:	2024-03-06, bei der Sachverständigen eingegangen am 2024-03-07
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-04-12
Teilnehmer am Ortstermin:	- für den Antragsteller: - - für den Antragsgegner: - - für die WEG- Verwaltung: - - die Sachverständige Frau Helff
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: → unbeglaubigter GB – Auszug vom 2024-02-12 - vom WEG – Verwalter zur Verfügung gestellt: → Gebäudeversicherungsnachweis → Wirtschaftsplan 2024 → Energieausweis → Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung
Einsichtnahme in Grundbuch:	-
Von der Sachverständigen eingeholte bzw. herangezogene Unterlagen:	• Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses • Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Protokoll der Ortsbesichtigung sowie gefertigte Fotos

Gutachterausschuss:

dienstansässig beim:
Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Vermessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Postfach 10 0 2 53/54, 01782 Pirna)

Bauaufsichtsamt:

dienstansässig bei dem:
Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Bauaufsichtsbehörde

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 2024-04-26 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Rabenau ist eine Kleinstadt zwischen Dippoldiswalde und Freital im sächsischen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Der Ort Rabenau ist Verwaltungssitz einer der sechs Ortsteile der Stadt. Diese erstreckt sich über ein Territorium von 30 Quadratkilometern am nördlichen Rand des Osterzgebirges. Rabenau befindet sich an einem nach Süden exponierten Hang, der von einem sattelförmigen Höhenzug zum Oelsabach hin abfällt. Zur Stadt Rabenau gehören neben der Kernstadt fünf weitere Ortsteile im Umland.

Ort und Einwohnerzahl:	Rabenau ca. 4.450 Einwohner (12 / 2022)
Verkehrslage des Ortes:	durch den Ort verläuft die S 193 <u>Entfernungen:</u> <ul style="list-style-type: none">• Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 18 km über die B 170 (Entfernung zur B 170 ca. 7 km)• Freital ca. 6 km• Tharandt ca. 7 km <u>Verkehrsanbindung:</u> <ul style="list-style-type: none">• BAB 17; AST Dresden Südvorstadt über die B 170 ca. 10 km in nordöstlicher Richtung;• BAB 4 AST Dreieck Dresden – West ca. 16 km in nördlicher Richtung über die S 193;
Verkehrslage des Grundstücks:	relativ im Zentrum des Ortes, direkt (südlich) an der durch den Ort führenden Hauptverkehrsstraße (Freitaler Straße)
Entfernung zum Ortszentrum:	im Zentrum gelegen
Vorhandene Infrastruktur:	in für eine 4.450 EW umfassende Stadt ausreichendem Maße vorhanden: <ul style="list-style-type: none">• soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung (2 Kindertagesstätten, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheke)• Bildungseinrichtungen (Grundschule - Privatschule) Staatliche Mittel- und Realschulen in Freital)• Versorgung (Supermärkte bzw. Discounter, Einzelhandel - Fleischerei, Bäcker; Drogerie; Post)• Gastronomie / Tourismus (mehrere Gaststätten, kleinere Hotels, Pensionen; Fremdenzimmer, Ferienwohnungen)
Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	in unmittelbarer Nähe (bis ca. 200 m entfernt)

Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Bahn:	ca. 6 km (Anschluss S1 / S2 S-Bahn nach Dresden)
Bus:	ca. 200 m (Linien 348, 376)
Flughafen:	ca. 40 km (Dresden – Klotzsche) ca. 128 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	bis ca. 500 m entfernt
Geschäfts-, Gewerbelage:	einfach
Wohnlage:	mittel - gut
Art der Umgebungsbebauung:	offene I – III geschossige Bauweise (überwiegend Mehrfamilienhausbebauung und Wohn- und Geschäftshäuser, ausgewiesen als gemischte Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Nachbarbebauung:	das Grundstück grenzt an: <ul style="list-style-type: none">• im Norden öffentliche Verkehrsfläche• im Osten Wohnbebauung• im Süden Grünfläche• im Westen Wohnbebauung
Gestalt / Form:	Das Grundstück besteht aus zwei nebeneinander liegenden Flurstücken. Beide Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Flurstück 28/2 – (fast) quadratisch Straßenfrontlänge: ca. 15 m Grundstückstiefe: i. M. 12 m Flurstück 29/2 – (fast) rechteckig Straßenfrontlänge: ca. 18 m Grundstückstiefe: i. M. 30 m
Immissionen:	keine
Topographische Lage:	leicht bis stark hangig
Erschließungszustand:	
a) Straßenart:	Durchgangsstraße mit normalem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	zweispurig Asphalt; einseitig Gehwege mit Betonsteinpflaster befestigt
c) Beleuchtung:	vorhanden
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	nach Süden stark abfallend
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	
a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	vorhanden
c) Erdgas:	vorhanden

d) Telefon: vorhanden
e) Schmutzwasser: vorhanden
f) Löschwasser: nicht erkundet

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken: augenscheinlich geringfügige Grenzüberbauung auf das nachbarliche Flurstück 30/1 (im westlichen Bereich durch die Schuppenanlage), aufgrund der Geringfügigkeit und der Ungenauigkeit des Kartenmaterials kann der Umstand außer Betracht gelassen werden.

Baugrund - und Grundwasserverhältnisse: normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt

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

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2024-02-12 mit folgender Bezeichnung: Grundbuch von Rabenau; Blatt 1300:
Bestandsverzeichnis: lfd.-Nr. 1
Miteigentumsanteil: 1.181,008/10.000
Gemarkung: Rabenau
Flurstück: 28/2 mit 191 m²
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche
Lage: Freitaler Straße 25
Flurstück: 29/2 mit 472 m²
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche
Lage: Freitaler Straße 27
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 8 bezeichnet nebst Abstellraum NG 8 im Nebengebäude zzgl. Sondernutzungsrecht am oberirdischen KFZ -Abstellplatz Nr.1 sowie an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Abtlg II:
lfd.-Nr.9:
Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 2024-02-12
Abtlg III: nicht wertrelevant

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO
(Quelle: schriftliche Auskunft vom 2023-03-26)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	keine Eintragungen nach § 2, Abs. 5 u. 6 BBodSchG im Sächsischen Altlastenkataster (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2024-03-26)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt
Rechtmäßiges Eigentum Dritter:	keines bekannt
Grundstücksbezogene Versicherungen:	vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben) <i>Anmerkung: Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</i>
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, verfahren:	das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Gemeinde, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	als Mischbaufläche ohne nähere Spezifizierung
Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB - Bauen im Innenbereich zu beurteilen.
Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Bauland (baureifes Land)
Sanierungsverfahren / Denkmalschutz:	geführt als Einzeldenkmal in der Denkmalliste Sachsen mit folgenden Eintrag: <i>„stattliches Gebäude in Neorenaissanceformen, Klinkerfassade, Mittelrisalit mit Dreiecksgiebel betont, markante Lage im Ortskern, baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung. Dreigeschossiger Klinkerbau (rot und gelb), mit Sandstein-Fenstergewänden, Erdgeschoss zum Teil verändert, Ladengestaltung aber erhalten, flacher Mittelrisalit, begrenzt durch Lisenen in rotem Backstein, bekront von Dreiecksgiebel mit Kartuschenrelief, sehr flaches Walmdach, Fenster mit T-Sprossung“</i>
Naturschutz:	nicht zutreffend

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Das Grundstück, auf dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, ist mit einem freistehenden, vollunterkellertem, dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Souterrain und besitzt einen gartenseitigen separaten Zugang.

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

Die folgende Beschreibung basiert auf der Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie auf den Angaben aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Angaben wurden vor Ort so weit als möglich überprüft und für die Wertermittlung als richtig unterstellt.

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

Art des Gebäudes:	voll unterkellert, 3 Vollgeschosse, zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	um 1900 (lt. Denkmalliste 1890)
Zeitraum / Art und Umfang der Sanierung / Modernisierung:	im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentum nach 1998 Kernsanierung und Modernisierung in den wesentlichsten Haupt- und Ausbaugewerken; 2014 Austausch Wärmeerzeuger Heizung
Wohneinheiten:	8
Vermietungsrate:	Vollvermietung bzw. Eigennutzung

4.2. Ausführung / Ausstattung

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:	Massivbau (Bruchstein-, Ziegel- Klinkermauerwerk)
Gründung / Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchstein bzw. Beton
Umfassungswände:	KG: Bruchsteinmauerwerk EG - DG: Ziegelmauerwerk
Dachform, -konstruktion:	flaches Walmdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	tlw. Bitumen-, tlw. Schindeleindeckung
Dachdämmung:	vorhanden
Dachentwässerung:	vorgehangene Rinnen und Fallrohre aus Titanzink

Schornsteine:	gemauert und unverkleidet
Außenbekleidung	
- Fassade:	Klinker- bzw. Sandsteinfassade (hydrophobiert) Putzfassade mit Anstrich; Sandsteinumfassungen um Fenster und Türen
- Balkone / Terrasse:	rückseitig angeständerte Stahlkonstruktion
• Gebäudeausbau	
Innenwände:	Bestand: Ziegelmauerwerk; neu errichtet: tlw. Trockenbauständerwände
Geschossdecken:	KG / EG: massive Gewölbedecke EG / DG: Holzbalkendecken mit Einschub und Sparschalung und Dielung
Treppen:	KG - DG: einläufige Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen und Zwischenpodesten
Fußböden:	Trockenestrich mit verschiedenen Belägen (Nassbereiche mit Fliesen, Wohnbereiche mit Laminat bzw. Teppichboden)
Wandflächenbehandlung:	Putz mit Anstrich, tlw. Tapete, Nassbereiche mit Fliesenbehang
Fenster:	Massivholzfenster mit Isolierverglasung und tlw. Aussenjalousien; im DG zusätzlich liegende Dachflächenfenster
Fensterbänke:	innen: Granit; außen: Titanzinkblech
Türen:	Hauseingangstüren: 2 flügelige Massivholztüren (tlw. aus dem Ursprungsbaujahr), ebenso die Wohnungseingangstüren; Innentüren: einflügelig, furniert, Farbe weiß
• Haustechnik	
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, 220 V, durchschnittliche Aus- stattung (VDE – Norm gerecht)
Sanitärinstallation:	KW - / WW – und WM - Anschluss in Küche und Bädern; Bäder mit HWT, WC und Dusche
Heizung:	Zentralheizung; Energieträger Erdgas, max. 60 KW, Baujahr 2014, Plattenheizkörper mit Thermostat- regelung
Warmwasserversorgung:	über Heizung (WW – Speicher – 300 l Boiler)
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	keine
Besondere Bauteile im Gemeinschafts- eigentum:	keine
Energetische Situation:	Energieverbrauchsausweis mit Endenergieverbrauch 96,6 kWh/(m ² *a) mit Gültigkeit bis 2028 vorhanden

Anmerkung:

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

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

4.3. Außen- / Nebenanlagen

Freiflächen:	<u>straßenseitig:</u> Freitaler Straße 27: keine Freifläche, da Grenzbebauung; Freitaler Straße 25: mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen, dies sind mit Rasengittersteinen befestigt; <u>rückwärtig:</u> mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung (tlw. als Treppe ausgebildet) zum Nebengebäude, zum rückwärtigen Hauseingang sowie zur Wohneinheit Nr. 8; im Übrigen Rasenflächen mit Wäschetrockenplatz und vereinzelt Baum- und Heckenbewuchs
Einfriedung:	straßenseitig: Grenzbebauung bzw. Heckenbewuchs; rückwärtig Heckenbewuchs seitlich: tlw. Grenzbebauung
Nebengebäude:	an westlicher Grundstücksgrenze eingeschossiger, nicht unterkellertes Schuppen mit je einem Abstellraum pro Wohneinheit

4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 8

Lage im Objekt:	im Kellergeschoss (Souterrain); Eingang rückwärtig
Bezeichnung:	Sondereigentum Wohnung Nr. 8
Größe:	ca. 54,94 m ² Wohnfläche (lt. ATP)
Anzahl der Räume:	2 Raum zzgl. Bad, WC, Küche, Vorraum und Flur
Raumaufteilung:	2 Wohnräume nach Süden Küche, Bad und WC nach Westen (in Hanglage) (genaue Aufteilung siehe Anlage 10.7.1)
Grundrissgestaltung:	einfach und tlw. ungünstig, Bad als gefangener Raum nur durch die Küche erreichbar, relativ viele Nebenflächen (großer Flur, separater Vorraum)
Belichtung / Besonnung:	in den Sommermonaten – ausreichend in den Wintermonaten – mäßig; die Wohneinheit befindet sich im Souterrain, d. h. die Küche, Bad und WC besitzen nur Kellerfenster Hauptwohnflächen ausschließlich nach Süden ausgerichtet, jedoch vom darüberliegenden Balkon verschattet
Wohnwert:	mittel – gut

Hausgeld:	402,96 € / Monat
Sondernutzungsrechte:	am PKW – Stellplatz Nr. 1 sowie an der der Wohneinheit vorgelagerten Terrasse
Zubehör:	keines bekannt
Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel u. / o. Schäden:	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- insgesamt dem Baualter des Gebäudes entsprechend sehr guter baulicher Zustand die Hauptgewerke betreffend,- abnutzungsbedingter leichter Instandhaltungsstau, die äußere Hülle betreffend erkennbar,- weitere Angaben können nicht gemacht werden, das Gebäude konnte nicht betreten werden. <p><u>Sondereigentum WE 8:</u></p> <p>Zum Zustand und Ausstattungsstandard im Innern der Wohnung können keine Aussagen getroffen werden. Da der Zeitraum seit der durchgeführten Sanierung und Modernisierung mehr als 20 Jahre beträgt, ist davon auszugehen, dass der Zustand der Wohnung nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnkomfort gerecht wird.</p>

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 194 wie folgt definiert:

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

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind.

Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35 – 39 ImmoWertV wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

5.2. Vergleichswertermittlung

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

Für die zu bewertende Wohnung konnten für den Zeitraum 01.01.2023 – 26.04.2024 keine repräsentativen Kauffälle ermittelt werden. Somit muss hier auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet werden und die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

5.3. Bodenwertermittlung

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

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

5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

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

⇒ Grundstücksanpassung:

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

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

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ Basis:

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

Die Flurstücke 28/2 und 29/2 befinden sich in der BRW – Zone 62804705. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone:	62804705
Stichtag:	01.01.2024
Flurstück:	28/ 2 und 29/2
Wert (€/m²):	73 (Baureifes Land)
Beitrags- und abgaben-	
Rechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Art:	gemischte Baufläche ohne nähere Spezifizierung
Bauweise:	offen
Fläche (m²):	750

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 73 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.04.2024	× 1,00	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 73,00 €/m²	

Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	Mi (Mischbaufläche)	Mi (Mischbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Beitrags- u. abgaben-rechtl. Zustand	ebf	ebf	× 1,00	
Grundstücksgröße	750	663	× 1,00	E 2
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 73 €/m ²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabefreier relativer Bodenwert			= 73 €/m²	
Beide Flurstücke zusammen (191 m ² + 472 m ² = 663 m ²)			× 663 m ²	
vorläufiger abgabefreier Bodenwert			= 48.399 €	
1.181,008 / 10.000 MEA			= 5.715,96 €	
Bodenwert MEA			≈ 5.716,00 €	

E 1

Keine Wertabhängigkeit über diesen Zeitraum ableitbar

E 2

Keine Wertabhängigkeit aufgrund der geringen Abweichung ableitbar

5.4. Ertragswertermittlung

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

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

5.4.1. Ausgangsparameter

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

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich eigengenutzt, so dass hier der Wertfindung allein die Marktmiete zu Grunde gelegt wird.

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

Angebotsmieten

Für die marktüblich erzielbaren Mieten wurde folgendes recherchiert:

a) Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge

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

b) Veröffentlichungen im IVD-Immobilien-Preisspiegel 2022/2023

Im IVD-Preisspiegel wurden keine Wohnungsmieten für die Region Rabenau veröffentlicht.

c) Frei zugängliche Portale

Zur Orientierung werden daher die durchschnittlichen Angebotsmieten der frei zugänglichen Portale herangezogen und sachverständig gewertet. Folgendes konnte zum Wertermittlungstichtag 2024-04-26 recherchiert werden:

- Mietspiegel Engels / Völkers: Ø 7,83 €/m² über sämtliche Angebote
- Immowelt: Ø 5,99 €/m² über alle Wohnungsgrößen

Sämtliche Mietpreise wurden nicht näher klassifiziert. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt demnach für Wohnraum in Rabenau bei 6,91 €/m².

Unabhängig von den o.g. Anbietern konnten noch folgende Mietangebote in der Region recherchiert werden:

lfd.-Nr.	Wohnfläche in m ²	Kaltmiete in €	Kaltmiete in €/m ²
1	60,00	510,00	8,50
2	60,00	360,00	6,00
3	60,00	431,00	7,18
4	40,00	260,00	6,50
5	29,00	248,00	8,55
	arithm. Mittel		7,35
	Median		7,18

Im Abgleich der eigenen Recherche am regionalen Markt und nach Erfahrungswerten wird daher eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von **7,00 €/m²** für die Wohnfläche angesetzt. Die fehlende Innenbesichtigung wird am Schluss als objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem Abschlag von 10% berücksichtigt.

Bei dem Stellplatz handelt es sich um einen einfach markierten Außenstellplatz, hier werden als marktübliche Miete **20,00 €/Monat** angesetzt.

Somit ergibt sich insgesamt folgender maßgebender Ertrag:

TABELLE 1: WE NR. 8 / STELLPLATZ NR. 1

Mieteinheiten	WF rd. in m ²	Ø Nettokaltmiete in €/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Wohnfläche	54,94	7,00	384,58	4.614,96
Stellplatz		psch.	20,00	240,00
Gesamtsumme		rd.		4.854,96

Die jährliche Kaltmiete (Rohertrag) für die Wohnung zzgl. Stellplatz beträgt somit rd. **4.855,00 €**.

• Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

1. Verwaltungskosten

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

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

2. Instandhaltungskosten

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

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

3. Mietausfallwagnis

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

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

Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten:

aus 1. Verwaltung (Wohneinheit)	1 WE	*	420 €	=	420 €
aus 1. Verwaltung (Stellplatz)	1	*	46 €	=	46 €
aus 2. Instandhaltung (Wohneinheiten)	13,80 €/m ²	*	54,94 m ²	=	758 €
aus 2. Instandhaltung (Stellplatz)	1	*	104 €	=	104 €
aus 3. Mietausfallwagnis (Wohneinheiten)	2%	*	4.855 €	=	97 €
aus 3. Mietausfallwagnis (Stellpl. in WE enthalten)					
Summe (gerundet)				=	1.425 €

(29,35% des Rohertrages)

• Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (LGZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises wurden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Veröffentlichungen in der Fachliteratur

TABELLE 2: LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

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

Veröffentlichungen im Marktbericht (Marktinformation) des GAA des LK

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge wurden für das Berichtsjahr folgende mittlere Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

- Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) 2,1 % bei 357 ausgewerteten Kauffällen ohne nähere Spezifizierung

Veröffentlichungen im IVD-Wohn-Preisspiegel

Im IVD-Immobilien-Preisspiegel 2022/2023 werden folgende mittlere Liegenschaftszinssätze - ohne weitere Lageeinordnungen - veröffentlicht:

- 1,0 - 4,0 % Eigentumswohnungen

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

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

• **Bodenwertverzinsungsbetrag**

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

• **Restnutzungsdauer**

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

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

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

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

Das Alter des Gebäudes beträgt weit über 100 Jahre, die rechnerische Restnutzungsdauer ist demzufolge bereits überschritten. Aufgrund der erfolgten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen kann o.g. Hilfsmethode ohnehin keine Anwendung finden. Die zum Bewertungsstichtag zutreffende Restnutzungsdauer wird daher in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV ermittelt.

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

TABELLE 3: MODERNISIERUNGSGRAD (ANLAGE 2 IMMOWERTV)

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

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

TABELLE 4: ZUR ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADS

Ermittlung des Modernisierungsgrades								
Beschreibung der Modernisierungsmaßnahme	maximale Punkte	vergebene Punkte für Umsetzung der Maßnahme	Dauer der max. Berücksichtigung (in Jahren)	Bewertungsjahr	Jahr der erfolgten Maßnahme	Alter der Maßnahme (in Jahren)	Restdauer der Berücksichtigung (in Jahren)	erreichte Punktzahl
	(0)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
							= Spalte (3) - Spalte (4)	= Spalte (2) - Spalte (4)
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4	40	2024	1998	26	14	1,40
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	30	2024	1998	26	4	0,27
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	35	2024	1998	26	9	0,51
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	20	2024	2014	10	10	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	30	2024	1998	26	4	0,40
Modernisierung von Bädern	2	2	20	2024	1998	26	-6	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	25	2024	1998	26	-1	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			2024	-			1,00
Summe	20	16						4,58

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

Aufgrund der in der Anlage 2 ausgewiesenen Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung des zuvor ausgewiesenen Modernisierungsgrades (Modernisierungspunktzahl) sowie unter Berücksichtigung der ca. 1998 erfolgten Modernisierung der baulichen Anlage, dem Alter der baulichen Anlage und dem zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Zustand sowie Ausstattungsstandard legt die Sachverständige eine **RND von 40 Jahren** fest.

• **Barwertfaktor**

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

⇒ hier gewählt: RND: 40 Jahre
 LGZ: 2,0 %
 Barwertfaktor: 27,36

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

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

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

boG 1:

Fehlende Abgaben über tatsächlichen Zustand der Wohnung

Diese beiden Umstände werden mit einem pauschalen Sicherheitsabschlag von 10% des Ertragswertes berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein **Wertabschlag** von: $96.425 \text{ €} \times 10\% = 9.642,50 \text{ €}$, **rd. 9.643 €**

5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

Jahresrohertrag des Grundstückes	=	4.855 €
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) (aus Tabelle 3)		
↓ Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) (aus Punkt 5.3.1)	-	1.425 €
Jährlicher Reinertrag des Grundstückes	=	3.430 €
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)		
↓ Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) anteiliger Bodenwert aus 5.716 € * LGZ: 2,00 %	-	114,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	3.316 €
↓ Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	*	27,36
Ertragswert der baulichen Anlage	=	90.709 €
↓ zzgl. anteiliger Bodenwert aus Punkt 5.2.2.	+	5.716 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	=	96.425 €
↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	rd. 9.643 €
Verkehrswert des Grundstückes	=	86.782 €
	≈	87.000 €

Plausibilitätskontrolle →	96.400 € / 54,94 m ² Wohnfläche	=	1.755
Plausibilitätskontrolle →	87.000 € / 54,94 m ² Wohnfläche	=	1.584
Plausibilitätskontrolle →	96.425 € / 4.855 €	=	19,86

6. ERGEBNIS / WERTUNG

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

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

zum Wertermittlungsstichtag: 2024-04-26

des 1.181,008/10.000 Miteigentumsanteil (MEA am Grundstück), verbunden mit dem Sondereigentum an der im ATP mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Souterrain zzgl. Abstellraum im Nebengebäude - im ATP mit NG 8 bezeichnet sowie dem dazugehörigen Sondernutzungsrechten am oberirdischen KfZ-Stellplatz Nr. 1 sowie an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse in

Gemarkung: Rabenau

Flurstücke: 28/2 und 29/2

Wohnungsgrundbuch: Rabenau (Sachsen) Blatt 1300, lfd.-Nr. 1

aus dem Ertragswert mit **87.000,00 €**

in Worten: siebenundachtzigtausend Euro

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

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

Dresden, den 2024-05-24

gez. _____

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

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

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

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

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

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

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

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

BGB:

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

ZVG:

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

SächsBO:

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

Hinweis:

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

Sonstige Quellen

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

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

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge 2023

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

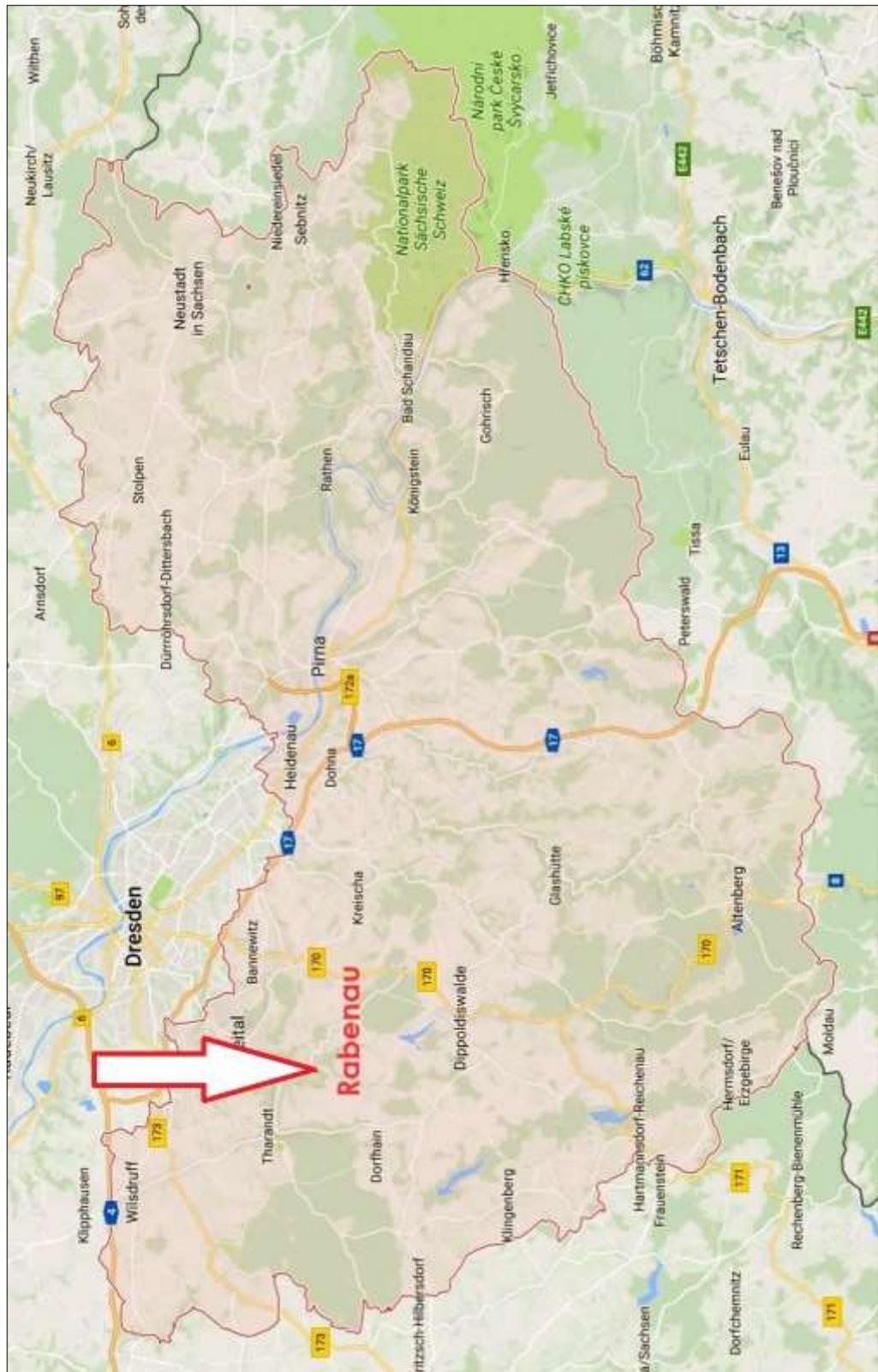
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

10. ANLAGEN...

10.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.)



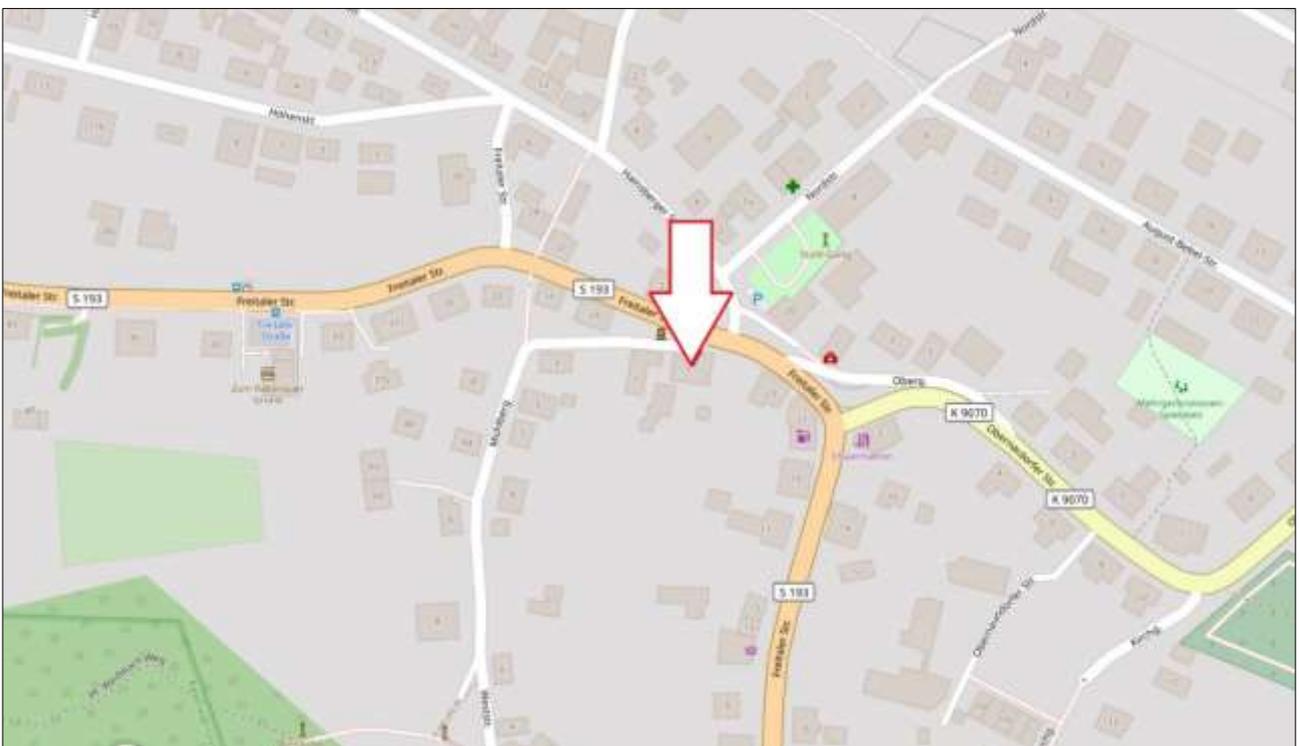
© www.googlemaps.de

10.2. Übersichtsplan Rabenau (o. M.)



© OpenStreetMap;

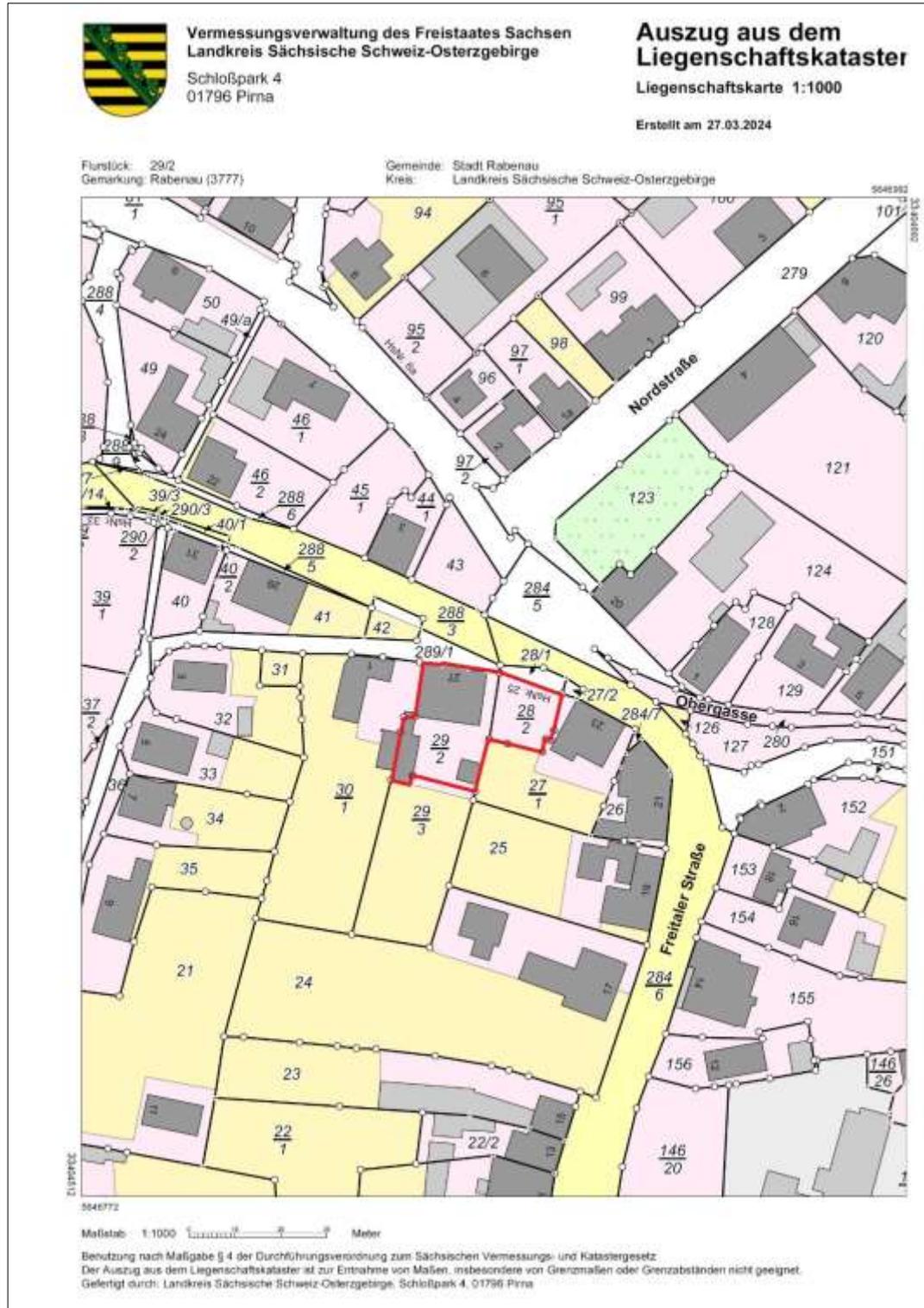
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright



© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

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



10.4 Lageplan (o. M.)



10.5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Landratsamt	
<hr/>		
Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 5354 01762 Pirna		
<hr/>		
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Frau Anett Helff Weintraubenstraße 4 01099 Dresden		Datum: 26.03.2024 Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht Anspruchspartner/in: [REDACTED] Besucheranschrift: 01744 Cippoldswalde Weißeritzstraße 7 Gebäude/Zimmer: DW HG 204 Telefon: 03501 515-3240 Aktenzeichen: 00555-24-116 E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pirna.de
<hr/>		
Aktenzeichen	00555-24-116	
Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (520 K 211/23)	
Antragsteller	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden	
Grundstück	Rabenau (01734), Rabenau, Freitaler Straße 25, 27	
Lage	Gemarkung Rabenau, Flurstücke 28/2, 29/2	
eingegangen	26.03.2024	
<hr/>		
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)		
Hiernit wird festgestellt, dass bezüglich des o. g. Grundstücks mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit <u>keine</u> Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.		
<u>Hinweis:</u> Die Auskunft erfolgt vorbehaltlich geänderter Katasterbezeichnungen.		
Das Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erlässt folgende		
Kostenfestsetzung zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:		
1. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.		
2. Es wird eine Gebühr von 40,00 € festgesetzt.		
Gründe		
Die Kostenfestsetzung beruht auf den §§ 3, 9 und 13 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) vom 5. April 2019, die Gebührenfestsetzung auf den §§ 4 und 6 SächsVwKG in Verbindung mit der Zehnten Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis - 10. SächsKVZ) vom 16. August 2021. Die Gebühren für die Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden gemäß lfd. Nr. 17 Tarifstelle 6.7.3 des 10. SächsKVZ berechnet.		
Danach ist folgende Gebühr zu entrichten:		
Zu zahlender Betrag	40,00 €	
<hr/>		
<small>Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie rechtskräftige elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der rechtskräftigen elektronischen Kommunikation besteht über die E-Mail-Adresse: formnet@landratsamt-pirna.de</small>		
Hauptort: Schloßhof 2/4 01786 Pirna	Öffnungszeiten: Montag 08:00 - 12:00 Uhr Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Mittwoch Schließtag Freitag 08:00 - 12:00 Uhr	Hinweis: Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.
Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung) Internet: www.landratsamt-pirna.de		
Bankverbindung: Ostächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE33XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 USt-IdNr.: DE140640911		

10.6. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Von: [Altlastenauskunft](#)
An: ["info@gutachter-helff.de"](mailto:info@gutachter-helff.de)
Betreff: AW: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
Datum: Dienstag, 26. März 2024 13:47:07
Anlagen: [image001.png](#)

Sehr geehrte Frau Helff,

die von Ihnen angefragten **Flurstücke 28/2 und 29/2 der Gemarkung Rabenau** sind **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen erfasst.

Bitte beachten Sie, dass dies nicht ausschließt, dass sich auf den Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, weise ich Sie darauf hin, dass die gesetzliche Pflicht besteht, unsere Behörde darüber unverzüglich zu informieren.

Für diese Auskunft gelten die Regelungen des Sächsischen Umweltinformationsgesetzes in der zum Zeitpunkt des Versendens dieser E-Mail geltenden Fassung.

Diese Auskunft zu Altlastenverdachtsflächen erhalten Sie vorerst nur per E-Mail. Sollten Sie ein schriftliches Exemplar benötigen, können Sie sich gern noch einmal an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen


Sachbearbeiterin



LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE

Landratsamt

Geschäftsbereich Bau und Umwelt

Umweltamt

Referat Abfall/Boden/Altlasten

Weißeritzstraße 7, 01744 Dippoldiswalde

Postanschrift: PF 10 02 53/54, 01782 Pirma

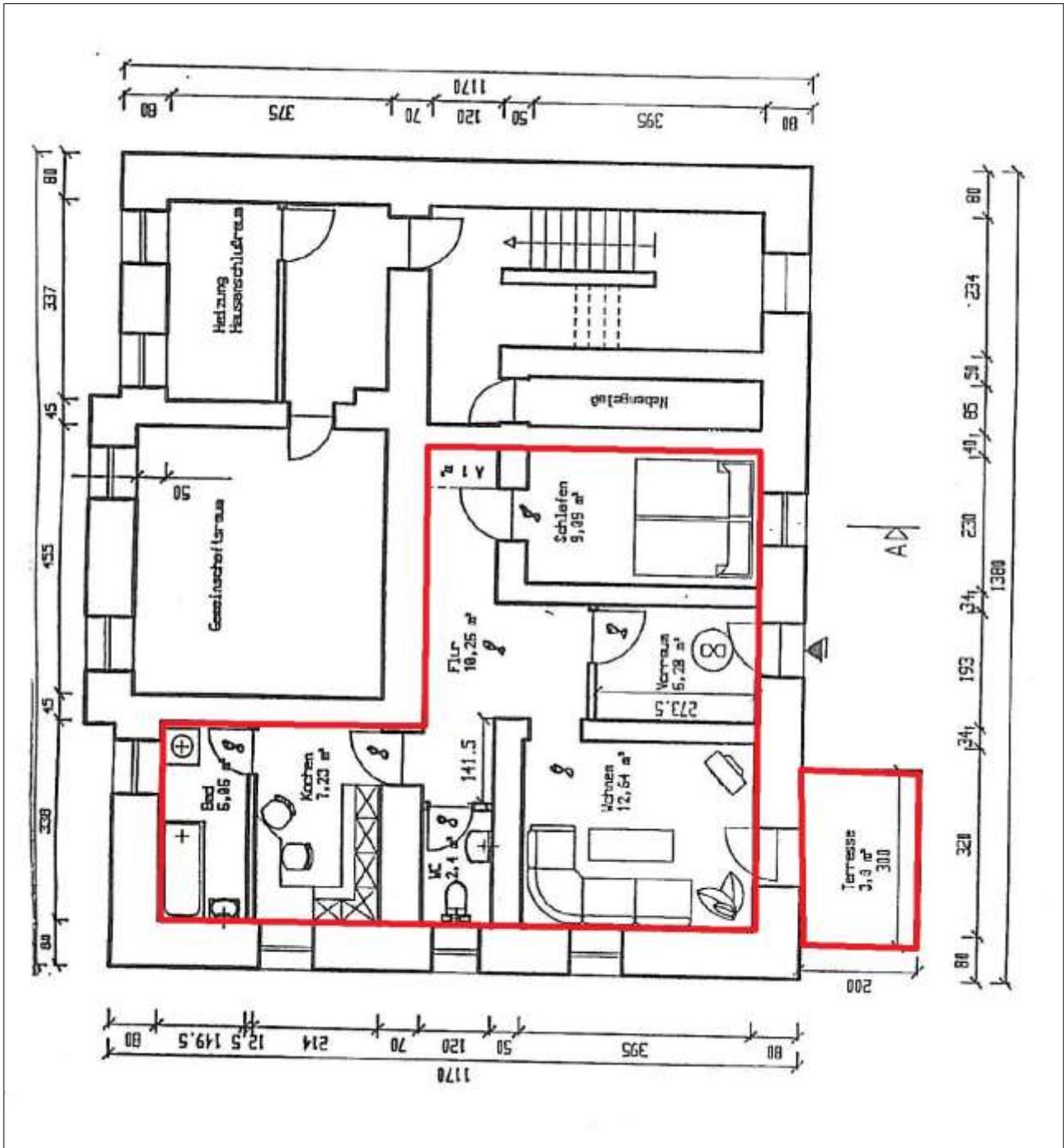
Tel.: 03501/515 3444

Fax: 03501/515 8 3444

E-Mail: @landratsamt-pirma.de

Internet: www.landratsamt-pirma.de

10.7. Aufteilungsplan (auszugsweise) 10.7.1. Grundriss Kellergeschoss – WE 8



10.8. Fotodokumentation
10.8.1. Aussenansichten



FOTO 1: Blick auf das gesamte Gebäude



FOTO 2: Lage der Wohnung im Souterrain



FOTO 3: Lage der Wohnung



Foto 4: Hauseingang



Foto 5: Zugang zum Garten und Blick auf das Nebengebäude



Foto 6: Sondernutzungsrecht am Stellplatz



Foto 7: rückwärtige Gesamtansicht



Foto 8: Nebengebäude