



Amtsgericht Dresden
Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über den 14,55 / 100 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit
einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

in 01558 Großenhain, Meißner Straße 22

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung**
im 2.OG im ATP mit **Nr. 1** bezeichnet
nebst Kellerräumen Nr. 1 und mehreren Sondernutzungsrechten



Der Marktwert der im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Riesa von Großenhain,
Blatt 2717 vorgetragenen Eigentumswohnung wurde
zum Wertermittlungstichtag 28.04.2025 ermittelt mit **rd. 49.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, Az. 520 K 246/24
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 06. August 2025

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Riesa Wohnungsgrundbuch von Großenhain, Blatt 2717
Katasterangaben / Miteigentumsanteil:	14,55 / 100 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Großenhain, Flst. 235/1 (380 m²), Gebäude- und Freifläche, Meißner Straße 22 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerräumen lt. ATP be- zeichnet mit Nr. 1 Sondernutzungsrecht am Balkon, Bodenraum und 4 Nebengelassen im 2.OG je bezeichnet mit Nr. 1
Postanschrift:	Meißner Straße 22 01558 Großenhain
Objektart:	Eigentumswohnung zur Kapitalanlage
Wohnungsbezeichnung lt. ATP:	Nr. 1
Wohnlage:	mittlere Wohnlage im Großenhainer Zentrum
Kurzbeschreibung des Wohn- und Geschäftshauses: (Gemeinschaftseigentum)	dreigeschossiges, Wohn- und Geschäftshaus (Bj. um 1900) als Reihemittelhaus mit Satteldach; Spitz- boden als Kaltboden; rückwärtiger zweigeschossiger Anbau mit halbem Satteldach und dreigeschossiger Anbau mit Flachdach; rückwärtige restliche Grund- stücksfläche durch eingeschossigen Anbau in Flach- bauweise umfassend überbaut; Sanierung und Auf- teilung gemäß § 8 WEG im Jahr 2003 in insgesamt 2 Wohnungen und 1 Ladengeschäft (Einspanner); Ge- bäude teilunterkellert; Gasetagenheizung je Einheit; Gebäude der Energieeffizienzklasse D oder E (kein Energieausweis vorhanden) keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück keine Nebengebäude und keine Außenanlagen
Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums:	normal
Instandhaltungsrücklage / Hausgeld:	keine Rücklagen keine Hausgeldzahlungen

Grundstücksbezogene Merkmale:	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis kein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG, jedoch in bestehenden Sichtachsen zu Kulturdenkmälern
Lage der Eigentumswohnung:	2.Obergeschoss
Wohnfläche:	83,22 m ²
Raumaufteilung:	genaue Raumaufteilung unbekannt 3-Raumwohnung mit Flur, Küche mit Balkon, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer (lt. Mietvertrag) lt. Teilungserklärung vom 22.01.2004 2-Raum-Wohnung ohne Kinderzimmer
Wohnraumausstattung:	(vermutlich) einfache Ausstattung
Zugeordneter Kellerräume:	3 Kellerräume mit der Nr. 1
Eingeräumte Sondernutzungsrechte:	1 Balkon im 2. OG (Zugang von der Küche des Sondereigentums) 1 Dachkammer im Spitzboden (Zugang vom Gemeinschaftseigentum) 4 Räume als Nebengelass im 2. OG (Zugang vom Treppenhaus)
Für andere Einheiten eingeräumte Sondernutzungsrechte:	keine
Nutzung zum Wertermittlungsstichtag / Tatsächliche Nettokaltmiete:	vermietet (Mietvertrag vom 26.11.2024; mtl. Nettokaltmiete 290 € für ca. 90 m ² Wohnraum + 50 € für Nebengelass; Mietanpassungen im Mietvertrag ausgeschlossen) existenter 2. Mietvertrag (zu vermutende Untervermietung; Mietvertrag vom 26.11.2024; Mietbeginn 01.03.2025; 1 Raum von 35 m ² zzgl. Küche und Bad/WC; mtl. Nettokaltmiete 170 €; Mietanpassungen im Mietvertrag ausgeschlossen) Klärung der tatsächlichen Mietverhältnisse seitens der Zwangsverwaltung noch ausstehend
Baulicher Zustand des Sondereigentums:	unbekannt (Innenbesichtigung verwehrt; zu vermutender unbefriedigender Pflege- und Instandhaltungszustand)

Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	-
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs: (Wohnungsgrundbuch von Großenhain, Blatt 2717)	<u>lfd. Nr. 1 bis 4:</u> gelöscht <u>lfd. Nr. 5:</u> Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums; eingetragen am 25.08.2008 <u>lfd. Nr. 6:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 03.12.2024 <u>lfd. Nr. 7:</u> Zwangsverwaltungsvermerk; eingetragen am 03.12.2024

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Basis der Marktwertermittlung:	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	28.04.2025
Marktwert (i.S.d. § 194 BauGB): (unter Berücksichtigung des Risikos der Außenbesichtigung)	rd. 49.000,00 €
Benchmarks: relativer Wert: Rohertragsfaktor: Nettoanfangsrendite:	rd. 589 €/m² Wfl. 10,0 5,9 %
Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

SWOT – Analyse	
Positive Standortmerkmale:	❖ Große Kreisstadt Großenhain (rd. 18.000 Einwohner) ❖ mittlere Wohnlage im Stadtzentrum ❖ fußläufige Erreichbarkeit von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ❖ fußläufig erreichbarer Anschluss an den ÖPNV (Bus und Bahn) ❖ weitläufige Speckgürtellage zur Landeshauptstadt Dresden
Negative Standortmerkmale:	❖ eingeschränkte PKW-Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Straßenrandbereich / angespannte Parkplatzsituation in der Großenhainer Innenstadt ❖ Stadtgebiet Großenhain mit prognostizierter negativer demographischer Entwicklung
Positive Objektmerkmale:	❖ Eigentumswohnung als 2-/oder 3-Raumwohnung mit Balkon ❖ Lage der ETW Nr. 1 im 2. OG ❖ 83 m² Wfl. ❖ zugeordnete 3 Kellerabstellräume ❖ Sondernutzungsrecht an 4 Räumen Nebenge- lass im 2. OG (ca. 23,61 m² Nfl.) sowie Boden- kammer im Spitzboden mit 20,13 m² Nfl. ❖ alle Einheiten im Haus vermietet oder eigenge- nutzt
Negative Objektmerkmale:	❖ kein zugehöriger PKW-Stellplatz ❖ Wohnung vermietet mit geringer tatsächlicher Nettokaltmiete ❖ ungeklärte Mietverhältnisse ❖ verwehrte Innenbesichtigung ❖ Instandhaltungszustand des Sondereigentums unbekannt, jedoch zu vermutender unbefriedigender Pflege- und Instandhaltungszustand ❖ bestehende offene Forderungen betreffs der anteiligen Kosten für das Gemeinschaftseigentum ❖ keine Hausgeldzahlung/ keine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum ❖ letzte Modernisierungen in den 90iger Jahren bis 2003 ❖ Gebäude mit der Energieeffizienzklasse D/E
Nutzungsmöglichkeiten:	❖ eher als Kapitalanlage geeignet

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber	7
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Allgemeine und besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage	10
2.2	Gestalt / Form / Topographie	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bodenordnung	12
2.5.3	Bauordnungsrecht / Baugenehmigung	13
2.5.4	Bauplanungsrecht	13
2.5.5	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz u.a.	13
2.5.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.6	Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025	13
3	Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	14
3.1	Vorbemerkungen	14
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	14
3.2.1	Allgemeine Angaben zum Gebäude	14
3.2.2	Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums	14
3.2.3	Bauzustand des Gemeinschaftseigentums	15
3.2.4	Energieeffizienz	15
3.2.5	Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen	15
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (ETW Nr. 1)	16
3.3.1	Allgemeine Merkmale	16
3.3.2	Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums	16
3.3.3	Baulicher Zustand	17
4	Marktwertermittlung	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18
4.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	20
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Gesamtbodenwertermittlung	20
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwertes des Wohnungseigentums	21
4.4	Vergleichswertermittlung	22
4.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	22
4.4.2	Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:	23
4.4.3	Vergleichswert	23
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.5.3	Ertragswertberechnung	26
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
4.7	Marktwert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung zur Kapitalanlage
Objektadresse:	Meißner Straße 22 01558 Großenhain
Grundbuch- und Katasterangaben:	14,55 / 100 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Großenhain, Flst. 235/1 (380 m ²), Gebäude- und Freifläche, Meißner Straße 22 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerräumen lt. ATP bezeichnet mit Nr. 1 Sondernutzungsrecht am Balkon, Bodenraum und 4 Nebenge- lassen im 2.OG je bezeichnet mit Nr. 1

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 19.03.2025)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	28.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	28.04.2025
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 03.04.2025 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (28.04.2025, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Zum Termin war keiner der Verfahrensbeteiligten anwesend. Ein Zutritt zur Wohnung war nicht möglich. Durch die Gewerbeinheit im Erdgeschoss wurde lediglich der Zugang zum Haus ermöglicht. Die Bewertung der Wohnung basiert daher auf einer äußerlichen Inaugenscheinnahme des Gebäudes und den vorliegenden Informationen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.02.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft bzw. für die Wertermittlung angefordert: • lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan, vgl. Anlage 1) • Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 04.04.2025 (vgl. Anlage 2)

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Meißen vom 11.04.2025 (vgl. Anlage 3)
- Teilungserklärung vom 22.01.2004, Nachtrag zur Teilungserklärung vom 08.06.2006 sowie Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.07.2005 aus der Grundbuchakte
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des LK Meißen vom 05.06.2025 (3 Kauffälle)
- Mietverträge zur Verfügung gestellt durch den Zwangsverwalter
- zur Verfügung gestellte Unterlagen des Eigentümers der Gewerbeeinheit als Hausverwalter (eigens erstellte Betriebskostenabrechnung 2023, 2024, Forderungsaufstellung, Gebäudeversicherung, Trink- und Abwasserabrechnung der Stadt Großenhain aus dem Jahr 2023)

Hinzugezogene Onlineportale / Geoinformationssysteme

- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/>)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)
- RAPIS Sachsen (<https://rapis.ipm-gis.de/client/>)
- Umweltkarten des Freistaates Sachsen im Geoportal Sachsenatlas (<https://www.geoportal.sachsen.de>)
- GIS Immorisk Naturgefahren (<https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/immorisk.html>)
- Immobilienscout 24 (<https://www.immobilienscout24.de/>)
- Sächsische Kommunalindikatoren, Stadt Großenhain (<https://statistik.sachsen.de/>)

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2024
- Mietspiegel der Stadt Großenhain 2022-2025
- Mieten und Pachten im Landkreis Meißen 2024
- IVD Immobilienpreisspiegel 2025 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Region Sachsen / Sachsen-Anhalt
- 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Großenhain

Hinzugezogene überregionale Auswertungen:

- MB-Research – internationale Marktdaten (<https://mb-research.de/>) 2024 und 2025
- Prognos Zukunftsatlas ® 2025
- vdp Index Q1/2025

1.4 Allgemeine und besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Wohnungseigentums erfolgt in dem Umfang, wie es die vorliegenden Unterlagen und die Informationen erlauben. Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte im Rahmen des Verfahrens nicht erfolgen.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastete Baustoffe am Gebäude durchgeführt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie äußerlich erkennbar waren. Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den

sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ oder auch offene Hausgeldforderungen werden in dieser Wertermittlung ebenfalls nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Meißen

Gemeinde/Ort: **Großenhain**

Die Große Kreisstadt Großenhain mit ca. 18.000 Einwohnern liegt in der landwirtschaftlich geprägten Großenhainer Pflege im nordöstlichen Teil des Freistaates Sachsen, vor den Toren der Landeshauptstadt Dresden und der Porzellanstadt Meißen.

Großenhain, als regionales Mittelzentrum besitzt ein historisches, denkmalgeschütztes Stadtzentrum. Neben einer Vielzahl an innerstädtischen Einkaufsmöglichkeiten bietet die Stadt mehrere Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, ein Gymnasium, eine Förderschule, eine Volkshochschule, eine Musik- und Kunstschule sowie das Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Dresden (BTZ).

Großenhain ist jedoch nicht nur Wohn- sondern auch Wirtschaftsstandort. Größere Unternehmen des Fahrzeugbaus, der Metallbearbeitung, des Maschinenbaus als auch der Glas- und Kunststoffherstellung haben sich in Großenhain angesiedelt. Die BAB 13 (Dresden – Berlin) befindet sich in nur 15 km Entfernung, so dass eine relativ schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz über die B 98 gesichert ist. Die Bundesstraßen B 98 und B 101 liegen innerorts. Der innerstädtische Bahnhof ermöglicht die Nutzung der Bahnverbindungen Berlin-Dresden sowie Cottbus-Dresden. Das Netz des ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut.

Die historische Altstadt mit zahlreichen Kulturdenkmälern und einer Vielzahl kleiner Geschäfte und Restaurants lädt zum Verweilen ein.

Überörtliche Entfernungen:
(vom Bewertungsobjekt,
vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Städte:
Riesa (ca. 24 km entfernt)
Elsterwerda (ca. 23 km entfernt)
Meißen (ca. 18 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Dresden – Zentrum (ca. 45 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen:

B 98 (Riesa - Königsbrück, ca. 1,5 km entfernt)
B 101 (Elsterwerda - Freiberg, ca. 100 m entfernt)
Nächstgelegene Autobahnzufahrt:
AA Thiendorf auf A 13 (Dresden – Berlin)
(ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:

Großenhain (ca. 500 m entfernt, mit Anbindung an den Regionalverkehr Dresden – Cottbus RE18, Dresden – Hoyerswerda RE15, Dresden-Elsterwerda RB31)

Flughafen:

Dresden-Klotzsche (ca. 30 km entfernt)

Einwohnerentwicklung:

Prognose lt. Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen:

Variante 1:

Stadt Großenhain

Einwohnerzahl Stand 2021: 17.958

2021-2025: +0,8 %

2021-2030: -0,6 %

2021-2035: -2,3 %

2021-2040: -4,4 %



(Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Gemeinde/Stadt Großenhain)

Statistisches Landesamt Sachsen – Sächsische Kommunalindikatoren (Stadt Großenhain) 2023

Durchschnittsalter: 48,2 Jahre

52,4 % der Bevölkerung älter als 65 Jahre

Kaufkraftentwicklung:

MB-Research: Kaufkraft 2025 in Deutschland

Landkreis Meißen

Kaufkraftindex 2024 (D = 100) → 93,3

Kaufkraftindex 2025 (D = 100) → 93,8

Wachstumsrate 2024 → 2025 in Euro/Kopf: +2,4 %

Beschäftigung:

Statistisches Landesamt Sachsen – Sächsische Kommunalindikatoren (Stadt Großenhain) 2023

Arbeitslosendichte: 5,6 %

(im Vergleich Landkreis Meißen: 5,1 %)

Zukunftsatlas ® 2025:

Landkreis Meißen: Rankingstufe 5 von 8 → insgesamt ausgeglichene Chancen/Risiken

Rang 283 von insgesamt 400 Kreisen / kreisfreien Städten
(2022 noch auf Platz 267)

2.1.2 Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage

(vgl. Anlage 1)

Die Eigentumswohnung ist zentral am südwestlichen Rand der Großenhainer Altstadt in der Nähe zur B 101 gelegen. Die Meißner Straße ist ein Teil der B101 und verläuft bis zum Marktplatz der Großenhainer Altstadt. Im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Meißner Straße 22 ist sie als Einbahnstraße stadtauswärts ausgewiesen. Die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster befestigt mit einer gewissen Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr. Parkmöglichkeiten bestehen einseitig im unmittelbaren Straßenrandbereich. In der

Großenhainer Altstadt herrscht eine angespannte Parkplatzsituation. Das Grundstück selbst ist umfassend bebaut und nicht befahrbar.

Die Eigentumswohnung ist sehr zentral gelegen. Die Einkaufsmöglichkeiten der Großenhainer Altstadt liegen unmittelbar vor der Haustür. Auch eine Bushaltestelle mit Anbindung an den Großenhainer Stadtverkehr sowie der Großenhainer Bahnhof mit der Anbindung nach Dresden u.a sind fußläufig erreichbar.

Das Quartier weist eine hohe Bebauungsdichte durch kleinstädtische Reihenhausbauweise auf. Der Grünflächenanteil im Quartier ist gering. Die umgebende Bebauung wurde in den letzten 3 Jahrzehnten überwiegend saniert.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **mittlere Wohnlage**

2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:
(vgl. dazu auch Anlage 2)

Straßenfront: ca. 10 m
mittlere Tiefe: ca. 35 m
Größe: 380 m²
fast rechteckige Grundstücksform
Topographie: fast eben

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart:

Meißner Straße = innerstädtische Wohn- und Geschäftsstraße
(mäßiges Verkehrsaufkommen)

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster, Straßenbeleuchtung vorhanden, beidseitig befestigte Gehwege, einseitige PKW-Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Versorgung:

- Strom
- Trinkwasser
- Erdgas
- Telefon

Entsorgung:

- zentrale Abwasserentsorgung

Grenzverhältnisse:

- einseitige direkte Straßenanbindung
- umfassende Grenzbebauung (keine Freiflächen)
- keine ersichtlichen Überbauten

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Baugrund
normaler Grundwasserspiegel

Hinweis:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Eine Recherche beim Umweltamt des Landkreises Meißen bzgl. einer Eintragung im Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Aufgrund der historischen Wohnnutzung des Grundstücks kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass kein Altlastenverdacht besteht.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Großenhain, Blatt 2717 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1 bis 4:
gelöscht

lfd. Nr. 5:
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums; eingetragen am 25.08.2008

lfd. Nr. 6:
Zwangsversteigerungsvermerk;
eingetragen am 03.12.2024

lfd. Nr. 7:
Zwangsverwaltungsvermerk;
eingetragen am 03.12.2024

Anmerkungen:

Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigelegt. Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen.

Die Eintragung unter Abt. II/5 ist gegenstandslos.

Eintragungen in Abt. III eines Grundbuchs bleiben im Rahmen einer Marktwertermittlung regelmäßig unberücksichtigt.

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Es wurden keine sonstigen, grundbuchlich nicht gesicherten Rechte und Lasten das Bewertungsobjekt betreffend im Zuge der Erstellung des Marktwertgutachtens bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Betreffs des Flst. 235/1 der Gemarkung Großenhain besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Großenhain vom 11.04.2025 keine Baulasteintragung. (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist nicht als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG geführt, befindet sich jedoch in Nachbarschaft und Sichtachsen zu anderen Kulturdenkmälern.

2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.

2.5.3 Bauordnungsrecht / Baugenehmigung

Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen: Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass das Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurde.

2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan/
Bebauungsplan:

Das Flurstück 235/1 der Gemarkung Großenhain ist im Flächennutzungsplan der Stadt Großenhain als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Sonstige Satzungen

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen:

Erhaltungssatzung innere und äußere Altstadt
Klarstellungssatzung Großenhain

2.5.5 Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz u.a.

Immissionsschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen der Nutzung entsprechende immissionsschutzrechtliche Belange.

Umweltschutz:

Das Grundstück ist im Einzugsgebiet des Oberflächenwasserkörpers (entspr. WRRL) der Großen Röder gelegen.

Betreffs des Grundstücks bestehen keine sonstigen umweltschutzrechtlichen Belange.

Naturschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen keine naturschutzrechtlichen Belange.

Naturrisiken:

Lt. GIS Immorisk Naturgefahren bestehen folgende Risiken für den Standort Meißner Straße 22, Großenhain

- ❖ geringes Risiko für Erdbeben und Hitze
- ❖ mittleres Risiko für Hagel, Sturm und Starkregen
- ❖ erhöhtes Risiko für Waldbrand und Blitzschlag

2.5.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, jedoch kommunalabgabepflichtig.

2.6 Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungstichtag 28.04.2025

Die Eigentumswohnung Nr. 1 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet. Die Mietverträge wurden seitens des Zwangsverwalters zur Verfügung gestellt. Es bestehen 2 Mietverträge für die ETW Nr. 1, welche mit gleichem Vertragsdatum abgeschlossen worden sind. Die Klärung der tatsächlichen Vermietung steht seitens der Zwangsverwaltung noch aus. Im Abgleich mit dem Klingelschild müsste der Mietvertrag A Bestand haben. Möglicherweise besteht mit dem Mietvertrag B eine Untervermietung.

A - Mietvertrag vom 26.11.2024;

mtl. Nettokaltmiete 290 € für ca. 90 m² Wohnraum + 50 € für Nebengelass;

Mietanpassungen im Mietvertrag ausgeschlossen

B - Mietvertrag vom 26.11.2024;
Mietbeginn 01.03.2025; 1 Raum von 35 m² zzgl. Küche und Bad/WC; mtl. Nettokaltmiete 170 €;
Mietanpassungen im Mietvertrag ausgeschlossen

3 Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Teilungserklärung vom 22.01.2004 nebst Nachtrag vom 08.06.2006 und Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.07.2003. Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden insoweit beschrieben, wie es auf der Basis der vorliegenden Informationen der Außenbesichtigung möglich ist. Die Beschreibung soll einem Bietinteressenten soweit wie möglich und vor allem nachvollziehbar alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

3.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.2.1 Allgemeine Angaben zum Gebäude

Gebäudeart:	dreigeschossiges, Wohn- und Geschäftshaus als Reihennittelhaus mit Satteldach; Spitzboden als Kaltboden; straßenseitiger Hauseingang und straßenseitiger Ladeneingang; Haupthaus teilunterkellert; rückwärtiger zweigeschossiger Anbau mit halbem Satteldach und dreigeschossiger Anbau mit Flachdach; rückwärtige restliche Grundstücksfläche durch eingeschossigen Anbau in Flachbauweise umfassend überbaut
Anzahl der Einheiten insgesamt:	3 (1 Ladengeschäft mit Werkstatt, 2 Wohnungen)
Baujahr:	um 1900
Modernisierungsgrad des Gemeinschaftseigentums:	augenscheinlich saniert in den 90iger Jahren bis 2003 (mittlerer Sanierungsgrad)

3.2.2 Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Putzfassade mit Anstrich
Geschossdecken:	Keller: Ziegelkappengewölbe ansonsten Holzbalkendecken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz jeweils aus dem Baujahr der einzelnen Baukörper <u>Dachform und Dacheindeckung:</u> Haupthaus: ziegelgedecktes Satteldach ohne Aufbauten rückwärtiger Anbau Nord: halbes ziegelgedecktes Satteldach rückwärtiger Anbau Süd: bitumengedecktes Flachdach restlicher Anbau: bitumengedecktes Flachdach mit Lichtkuppeln <u>Dachdämmung:</u> unbekannt <u>Dachentwässerung:</u> Kupfer
Fenster:	zweifachisoliertverglaste Holzfenster, zur Straßenseite zweiflügelig mit Oberlicht; keine Außenjalousien

Außentür:	Holzkassettentür einflüglig mit Isolierverglasung; Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinderschloss, Dreifachverriegelung; 2 montierte Einzelbriefkästen; Klingel-/Gegensprechanlage
Wohnungseingangstüren:	Zur WE 1: einfachverriegelte, alte Tür aus Holzwerkstoffen Zur WE 2: isolierverglaste Kunststofftür Zur GE 3: isolierverglaste Kunststofftür
Geschosstreppen:	zum Keller: gerade Betontreppe EG/1.OG: halbgewendelte Betontreppe gefliest 1.OG/2.OG: halbgewendelte neue Holztreppe 2.OG/DG: einfache Holzstiege aus dem Baujahr
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung nach VDE- und DIN-Vorschriften mit modernisierter Hauptverteilung sowie Unterverteilung in jeder Wohnung; Leitungen unter Putz; Fernseh- und Telefonanschluss je Wohnung; Elektroherdanschluss je Wohnung; Klingel- und Gegensprechanlage
Gemeinschaftsräume:	Wäscheboden im Dachspitz

3.2.3 Bauzustand des Gemeinschaftseigentums

Bauzustand Gemeinschaftseigentum:	augenscheinlich weitestgehend normaler Unterhaltungszustand; Treppenhaus insgesamt etwas ungepflegt; Treppenhauslicht zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht funktionstüchtig
Wesentliche Bauschäden/Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine offensichtlich und keine Information zu bestehenden Bauschäden/Baumängeln seitens des Verwalters
Instandhaltungsrücklage:	keine Ansparung

3.2.4 Energieeffizienz

Endenergieverbrauch:	kein Energieausweis zum Gebäude bisher erstellt zu vermutende Energieeffizienzklasse D/E (100 - 160 kWh/(m ² *a) eher unterdurchschnittlicher energetischer Zustand; unzureichende Wärmedämmung der Außenwände und obersten Geschossdecken
----------------------	--

3.2.5 Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über keine gemeinschaftlichen Außenanlagen. Es ist zu 100 % überbaut.

3.3 Beschreibung des Sondereigentums (ETW Nr. 1)

3.3.1 Allgemeine Merkmale

Lage:	2. Obergeschoss
Wohnfläche und Raumaufteilung:	genaue Raumaufteilung unbekannt 3-Raumwohnung mit Flur, Küche mit Balkon, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer (lt. Mietvertrag) lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.07.2003 2-Raum-Wohnung ohne Kinderzimmer Wohnfläche (lt. Grundrissplan): 83,22 m²
Besonnung und Belichtung:	gut - ausreichend
Zuordnungen zum Bewertungsobjekt:	3 Kellerräume
Zuordnungen für andere Einheiten:	keine
Zugeordnete Sondernutzungsrechte:	1 Balkon im 2.OG, 4 Räume als Nebengelass im 2.OG 1 Bodenraum im Dachspitz je bezeichnet mit Nr. 1
Sondernutzungsrechte für andere Einheiten:	keine

3.3.2 Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums

Der Zutritt zur Wohnung wurde verwehrt. Ausstattung und Zustand der Wohnungen konnten somit seitens der Sachverständigen nicht überprüft werden. Die nachfolgende Beschreibung der Ausstattung basiert auf Vermutungen. Abweichungen zum tatsächlichen Ausstattungszustand können nicht ausgeschlossen werden.

Wohn-/Schlafräume:	
Bodenbeläge:	(vermutlich) Laminat oder PVC oder Textil
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Küche:	
Bodenbeläge:	(vermutlich) Fliesen oder PVC
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Sanitärbereich (Bad/WC):	
Bodenbeläge:	(vermutlich) Fliesen im mittleren Standard (Stand 90iger Jahre)
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Fliesen raumhoch (Stand 90iger Jahre)
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Putz oder Raufaser mit Anstrich
Sanitäre Installation:	unbekannt (Badewanne, Handwaschbecken, WC) Lüftung über Fenster
Küchenausstattung:	K/W- Wasseranschluss, Elektroherdanschluss, keine Kücheneinbauten
Innentüren:	(vermutlich) Röhrenspantüren im einfachen Standard

Elektroinstallation: (vermutlich) durchschnittliche Ausstattung; Leitungen unter Putz

Heizung: Gasetagenheizung; zentrale Warmwasserbereitung; Heizflächen: Plattenheizkörper

3.3.3 Baulicher Zustand

Bauzustand Sondereigentum: unbekannt; zu vermutender unbefriedigender Pflege- und Instandhaltungszustand

Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum: unbekannt

4 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für den **14,55 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

in **01558 Großenhain, Meißner Straße 22**

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung nebst Kellerräumen lt. ATP bezeichnet mit Nr. 1 nebst Sondernutzungsrecht am Balkon, Bodenraum und 4 Nebengelassen im 2.OG je bezeichnet mit Nr. 1

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag 28.04.2025 ermittelt.

Wohnungsgrundbuch <i>Großenhain</i>	Blatt 2717	lfd. Nr. 1
Gemarkung <i>Großenhain</i>	Flurstück 235/1	Fläche 380 m ²
Miteigentumsanteil:		14,55 / 100

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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 Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des Wohnungseigentums

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
 - b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
 - c) i.S.d. § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
- sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall auf der Basis eines Auszuges aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen vom 05.06.2025 mit 3 Kaufpreisen bzgl. vergleichbarer Wohnungen möglich, wobei das Ergebnis aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichskaufpreisen eine Unsicherheit aufweist. Die Berechnung eines unterstützenden 2. Wertermittlungsverfahren wird als erforderlich erachtet.

Ertragswertverfahren

Als unterstützendes Wertermittlungsverfahren kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung, da das Wohnungseigentum vorrangig als Kapitalanlage (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) in Betracht kommt und die Wertermittlungsdaten für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) demnach immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

4.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Gesamtbodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **138,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Mittelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	400 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Mittelhaus

Grundstücksfläche (f) = 380 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	138,00 €/m²	
--	---	-------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	Mittelhaus	Mittelhaus	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	138,00 €/m ²
Fläche (m ²)	400	380	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	138,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	138,00 €/m²	
Fläche	×	380 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	52.440,00 €	
	rd.	52.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 insgesamt **52.400,00 €**.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 14,550/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	52.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	52.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 14,550/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.624,20 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=	7.624,20 €
	rd.	<u>7.620,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 **7.620,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses des LK Meißen vom 05.06.2025 sowie dem im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Medianwert in €/m² Wfl. für Wohnungseigentum im Wiederverkauf in der Region 3.1 der Baujahre vor 1918 ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		1	2	3	4
		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	93.000,00	60.000,00	45.000,00	0,00
Wohnfläche [m ²]	83,00	77,00	52,00	32,00	61,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.207,79	1.153,85	1.375,00	1.002,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-51,95			
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.155,84	1.153,85	1.375,00	1.002,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 28.04.2025					
Kaufdatum/Stichtag	28.04.2025	27.04.2021	10.10.2023	14.03.2024	15.05.2022
zeitliche Anpassung		× 0,830 ¹	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		959,35	1.153,85	1.375,00	1.002,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	83,00	77,00	52,00	32,00	61,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,990	× 0,990	× 0,990
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	gute Lage	gute Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,900	× 0,900	× 1,000
Zimmeranzahl	2	2	2	2	-
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	2. OG	1. OG	EG/DG	2. OG	-
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	einfach	mittel	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 0,800	× 0,800	× 0,800	× 0,800
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	-
Anpassungsfaktor		× 0,950	× 0,950	× 0,950	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000

¹ Die konjunkturelle Entwicklung vom 27.04.2021 bis zum Wertermittlungstichtag könnte mit einer Indexreihe abgebildet werden. Leider liegen Indexreihen mit dieser Auswertung regional nicht vor. Alternativ erfolgte ein Abgleich der relativen Werte €/qm für Wohnungseigentum im Wiederverkauf in der Region 3.1 zwischen Grundstücksmarktbericht 2022 zu 2024 des Landkreises Meißen. Das Ergebnis ist widersprüchlich und kann für die Ableitung der konjunkturellen Entwicklung nicht herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss des LK Bautzen hat ebenfalls relative Werte in €/m² für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf veröffentlicht. Hier konnte die Stadt Kamenz als vergleichbares Mittelzentrum herangezogen werden. Im Auswertungszeitraum 2020/21 wurden Eigentumswohnungen im Mittel für 1.715 €/m² Wfl. verkauft. Im Auswertungszeitraum 2022/2023 lag der Mittelwert bei 1.420 €/m² Wfl.. Der Wertverfall betrug demnach rd. -17 %. Diese Größenordnung erscheint plausibel. Die Immobilienwerte stabilisierten sich jedoch erst im Q4/2023 und sind seit her je nach Immobilienkategorie stabil bzw. wieder leicht steigend. Nach sachverständiger Einschätzung erfolgt die konjunkturelle Anpassung unverändert entsprechend mit -17 %.

Terrasse/Balkon Anpassungsfaktor	ja	ja × 1,000	ja × 1,000	ja × 1,000	-. × 1,000
Keller Anpassungsfaktor	ja	ja × 1,000	n.b. × 1,000	ja × 1,000	- × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		729,11	781,34	931,09	793,58
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		729,11	781,34	931,09	793,58

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e)

E1

Lage: 01558 Großenhain, Meißner Straße (vgl. Anlage 7)

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.06.2025

E2

Lage: 01662 Meißen, Fährmannstraße (vgl. Anlage 7)

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.06.2025

E3

Lage: 01662 Meißen, Theaterplatz (vgl. Anlage 7)

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.06.2025

E4

Lage: Region 3.1 (Großenhain u.a.)

Quelle: Grundstücksmarktbericht LK Meißen vom 01.01.2024

4.4.2 Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 648,91 €/m² - 973,36 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	3.235,12 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 808,78 €/m² rd. 809,00 €/m²

4.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	809,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 40,45 €/m ²	
5% Pauschalzuschlag für eingeräumte Sondernutzungsrechte		
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 849,45 €/m ²	
Wohnfläche	× 83,00 m ²	
Zwischenwert	= 70.504,35 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 70.504,35 €	

Marktübliche Zu- oder Abschläge * (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 14.100,87 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 56.403,48 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 56.403,48 € rd. <u>56.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 mit rd. **56.000,00 €** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im Rahmen des Ortstermins konnte eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 1 nicht erfolgen. Der Grad der Innenausstattung und der Instandhaltungszustand des Sondereigentums sind der Sachverständigen nicht bekannt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich, welcher mit -10 % bemessen wird.

Hinzu kommt eine fehlende Ansparung einer Instandhaltungsrücklage für Investitionen am Gemeinschaftseigentum und dem Risiko zeitnah fälliger Sonderumlagen. Die Berücksichtigung dieses Kriteriums erfolgt mit einem Abschlag von -5 %.

Das bestehende Mietverhältnis müsste im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unter Berufung auf § 57a ZVG gekündigt werden, da eine sehr geringe Nettokaltmiete für die Wohnung vereinbart ist. Die Berücksichtigung des Risikos entstehender zusätzlicher Kosten erfolgt ebenfalls mit einem Abschlag von -5 %.

Der marktübliche Gesamtabschlag beträgt in Summe -20 %.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (70.504,35 €)	-14.100,87 €
Summe	-14.100,87 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	ETW Nr. 1	83,22		4,08	340,00	4.080,00
Summe			83,22	-		340,00	4.080,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	ETW Nr. 1	83,22		4,90	407,78	4.893,36
Summe			83,22	-		407,78	4.893,36

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Es ist eine sofortige Mietanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete i.S.d. § 558 BGB wäre möglich oder ggf. die Sonderkündigung i.S.d. § 57a ZVG.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.893,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.691,95 €
jährlicher Reinertrag	= 3.201,41 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,78 % von 7.620,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 288,04 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.913,37 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,78 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,596
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 45.436,92 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.620,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 53.056,92 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 10.611,38 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 42.445,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 42.445,54 €
	rd. 42.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde nach WoFIV anhand des Grundrissplans aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.07.2003 ermittelt (vgl. Anlage 5 und 6).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Immobilie marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Objekte

- aus dem Mietspiegel der Stadt Großenhain 2022-2025
- aus dem Gemeindeprofil Stadt Großenhain der Empirica Regio GmbH 01/2025
- aus dem Preisspiegel Wohnmieten für das PLZ-Gebiet 01558 sowie
- einer Mietanalyse aktueller Angebotsmieten

als mittelfristiger Durchschnittswert bei einfacher Wohnraumausstattung mit 4,90 €/m² Wfl. für die ETW Nr. 1 abgeleitet.

Mietspiegeltabelle der Großen Kreisstadt Großenhain, gültig vom 01.01.2022 bis 31.12.2025

Baujahr	Wohnungs- größe in m ²	A			B		
		34 bis 24 Punkte			23 bis 0 Punkte		
		€/m ²			€/m ²		
		Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis
bis 1945	bis 45,99	*		*	5,15	3,50	7,21
	46 - 60,99	5,67	5,00	6,18	5,12	3,64	6,02
	61 - 75,99	5,80	5,00	6,64	5,00	3,50	7,00
	76-90,99	6,12	5,42	7,00	4,99	4,00	6,19
	ab 91	5,31	4,51	7,43	5,24	4,17	6,97
ab 1946 bis 02.10.1990	bis 45,99	5,04	4,00	7,06	5,18	3,11	7,00
	46 - 60,99	6,14	4,00	7,80	5,83	4,36	8,00
	61 - 75,99	5,23	3,76	6,28	5,34	3,20	6,44
	76-90,99	5,29	3,51	7,41	4,79	4,36	5,01
	ab 91	*	*	*	4,68	3,04	5,50
ab 03.10.1990	bis 45,99	6,27	5,27	7,00	*	*	*
	46 - 60,99	6,06	5,49	7,00	*	*	*
	61 - 75,99	6,17	5,00	7,30	5,52	4,56	6,84
	76-90,99	6,33	5,17	7,50	5,76	4,19	6,67
	ab 91	6,76	5,00	7,51	*	*	*

* Es gibt keine ausreichende Datengrundlage um Mietwerte in der Mietspiegeltabelle zu bestimmen.

(Quelle: Mietspiegel Stadt Großenhain 2022-2025)

Anlage 1

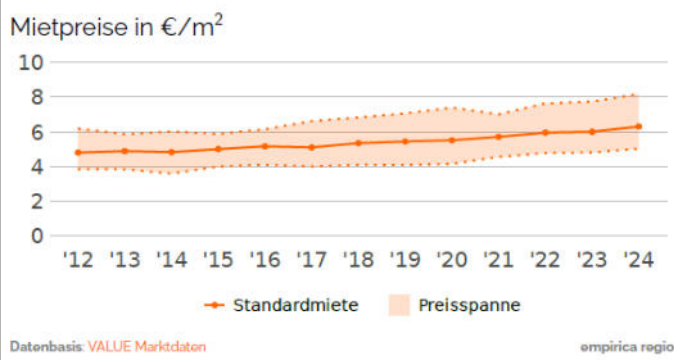
Punktetabelle			
Energieverbrauchskennwerte (Energiebedarf laut Energieausweis) max. 6 Punkte	bis 80 kWh/(m²a)	6	
	81 - 120 kWh/(m²a)	4	
	121 - 140 kWh/(m²a)	2	2
	ab 141 kWh/(m²a)	0	6
Ausstattung der Wohnung und des Hauses max. 23 Punkte	Balkon (1), Loggia (1), Terrasse (1), Gartenaußensitzplatz (1)	max. 2	2
	Dusche (1) und Wanne (1)	max. 2	
	zweites WC	1	
	Bad mit Fenster	1	
	Handtuchheizkörper Im Bad	1	
	hochwertiger, strapazierfähiger und langlebiger Fußbodenbelag	1	
	Fußbodenheizung	1	
	Einbauküche vorhanden (ohne besonderes Entgelt)	1	
	TV-/Telefon-/Internetanschluss vorhanden	1	1
	Fensterbeschattung (Außen)	1	
	einbruchshemmende Wohnungstür (mindestens 3-fach-Verriegelung)	1	
	Aufzug	1	
	Wechselsprechanlage	1	1
	Gemeinschaftsräume (z. Bsp.: Fahrradraum, Trocken- raum)	1	1
	Keller (1), Abstellraum (1), Schuppen (1)	max. 3	3
	gut erhaltene Hausfassade (1) gut erhaltenes Treppenhaus (1)	max. 2	1
	Gartenmitbenutzung / Kinderspielmöglichkeit / Wä- schetrockenplatz	1	
	Stellplatz / Garage (ohne besonderes Entgelt)	1	23
Wohnlage max. 5 Punkte	mittlere Wohnlage	3	3
	gute Wohnlage	5	5
maximale Gesamtpunktzahl			34

Klasse A umfasst den Bereich von: 34 bis 24 Punkten

Klasse B umfasst den Bereich von: 23 bis 0 Punkten

(Quelle: Mietspiegel Stadt Großenhain 2022-2025, Punktevergabe in rot für ETW Nr. 1)

Im Jahr 2024 rangierte das Mietenniveau in der Stadt Großenhain zwischen 5,00 und 8,20 €/m². Die Standardmieten lagen bei 6,30 €/m² und somit 0,90 €/m² über dem Niveau des Jahres 2019 (+16,7%). Im Bundesvergleich erzielte das Mietenniveau einen Wert von 61 (Deutschland = 100). Die dargestellten Standardmieten werden als Median der ausgewerteten Nettokaltmieten je m² auf Basis von Angebotsdaten (Inseraten) berechnet.



(Quelle: Gemeindeprofil Stadt Großenhain der Empirica Regio GmbH 01/2025)

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.165,08
Mietausfallwagnis	2,00	----	97,87
Summe			1.691,95 (ca. 35 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

Der Ansatz der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) erfolgt entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV 21.

Wohnhäuser mit Mischnutzung = 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde in den 90iger Jahren / Anfang 2000 modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		5,0	0,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024 für Wohnungseigentum im Wiederverkauf
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage- und Ausstattungsmerkmale und der konjunkturellen Entwicklung des Marktes für Wohnungseigentum in der Lageklasse 3.1 bis zum Wertermittlungstichtag

mit 3,78 % abgeleitet und angesetzt.

6.6.8.3. Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Region 3.1

	BJK	Anzahl	LZS	WF	GF 1	REF	RND
		Stichtag	Min - Max				
Weiter- verkauf	bis 1918	24	3,28	61	1002	17,4	53
		15.05.2022	0,48 - 34,96	40 - 118	116 - 3731	1,9 - 47,8	48 - 74
	1919 - 1945	7	3,78	76	972	16,2	54
		20.12.2022	2,52 - 7,39	54 - 90	578 - 1340	8,8 - 21,2	47 - 55
	1946 - 1970	62	1,25	59	1694	27,8	48
		14.06.2022	-0,48 - 9,59	43 - 100	415 - 2941	6,9 - 49,0	47 - 57
	1971 - 1989 *	18	4,78	64	714	11,9	52
		21.01.2023	1,00 - 13,08	49 - 84	309 - 1047	5,2 - 18,7	49 - 57
	1990 - 2000	31	2,65	63	1273	20,8	53
		22.11.2022	-0,50 - 5,42	38 - 112	830 - 2301	12,6 - 36,0	50 - 56
	2001 - 2015	2	2,57	70	1645	22,9	64
		06.05.2023	2,19 - 2,94	52 - 88	1581 - 1709	21,9 - 24	58 - 69
	ab 2016	0					
	Gesamt	144	2,69	60	1246	19,4	53
		08.09.2022	-0,50 - 34,96	38 - 118	116 - 3731	1,9 - 49,0	47 - 74

(Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2024)

Medianwert als Ausgangsbasis:

3,28 %

Anpassung konjunkturelle Entwicklung bis zum WST:
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz zum WST:

+ 0,50 %-Punkte
 3,78 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

(vgl. Erläuterungen im Vergleichswertverfahren)

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (53.056,92 €)	-10.611,38 €
Summe	-10.611,38 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **56.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **42.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **3 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** und zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[42.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 56.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 49.000,00 \text{ €}.$

4.7 Marktwert

Der ermittelte Marktwert der ETW Nr. 1 von 49.000 € entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 589 €/m². Der ermittelte Marktwert enthält einen marktüblichen Abschlag von -20 % für die Risiken Instandhaltungsrückstau Sondereigentum, Risiko Sonderumlagen Gemeinschaftseigentum und Kostenrisiko betreffs des bestehenden Mietverhältnisses.

Ohne diese Risiken läge der vorläufige Marktwert bei rd. 61.000 € und damit 735 €/m² Wfl. Dieser vorläufige Marktwert ist für die Plausibilisierung und Einordnung in veröffentlichte Kaufpreisspannen maßgeblich.

Lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Meißen wurden Eigentumswohnungen der Bj. bis 1918 in der Region 3.1 zwischen 116 – 3.731 €/m², Medianwert 1.002,00 €/m² Wfl. verkauft. Die mittlere Restnutzungsdauer der Gebäude lag bei 53 Jahren, d.h. es handelt sich umfassend um sanierten Wohnraum. Mit einem ermittelten relativen vorläufigen Marktwert von rd. 735 €/m² Wfl. ordnet sich die Wohnung in die Preiskategorie unterhalb des Medianwertes ein. Dies begründet sich an der einfachen Objektqualität (einfache Wohnraumausstattung, Restnutzungsdauer < 30 Jahre) und wird als plausibel angesehen.

Der Marktwert für den **14,55 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

in **01558 Großenhain, Meißner Straße 22**

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung nebst Kellerräumen lt. ATP bezeichnet mit Nr. 1 nebst Sondernutzungsrecht am Balkon, Bodenraum und 4 Nebengelassen im 2.OG je bezeichnet mit Nr. 1

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Großenhain</i>	<i>2717</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Großenhain</i>	<i>235/1</i>	<i>380 m²</i>
Miteigentumsanteil:		<i>14,55 / 100</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 28.04.2025 mit rd.

49.000,00 €

(in Worten: neunundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Meißen, den 06. August 2025

.....
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertA)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "ProSa" erstellt.

Anlagen

1 Lizenzierte Karten
Übersichtskarte, Stadtplan

2 Auszug Liegenschaftskarte

3 Baulastenauskunft

4 Fotodokumentation

5 Wohnflächenberechnung

6 Bauzeichnungen

7 Auszug Kaufpreissammlung

Der digitalen Fassung des Gutachtens sind aus Datenschutzgründen
nur die Anlagen 1, 2, 4 und 5 beigelegt

(Übersichtskarte, Stadtplan)
(Bereitsteller: Sprengnetter Immobilienbewertung)

Straßenkarte, Ortsplan

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf (www.bkg.bund.de)

Aktualität: 23.06.2025

Maßstab Übersichtskarte: 1 : 100.000
Maßstab Stadtplan: 1 : 15.000

(2 Seiten)

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 01558
 Ort: Großenhain
 Straße: Meißner Str.
 Hausnummer: 22



Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 01558
Ort: Großenhain
Straße: Meißner Str.
Hausnummer: 22



Auszug aus dem Liegenschaftskataster nebst Legende
vom 04.04.2025

(2 Seiten)



Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 04.04.2025

Gemeinde: Stadt Großenhain
Kreis: Landkreis Meißen



Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
Kartenzeichen und Schrift in Grau	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern

Fotodokumentation vom 28.04.2025

(7 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 28.04.2025

Eigentumswohnung Nr. 1 – Meißner Str. 22 in 01558 Großenhain



Bild 1: Gesamtansicht Wohn- und Geschäftshaus Meißner Str.22 (blau: ETW Nr. 1)



Bild 2: Gesamtansicht Wohn- und Geschäftshaus Meißner Str.22 (blau: ETW Nr. 1)

Fotoaufnahmen vom 28.04.2025



Bild 3:
straßenseitiger Hauseingang



Bild 4:
Hauseingangsbereich,
Innenansicht

Fotoaufnahmen vom 28.04.2025



Bild 5:
EG, Zugang zum Teileigentum Nr. 3
und rechts im Bild Zugang zu den
Kellerräumen der ETW Nr. 1



Bild 6:
EG, Treppenaufgang ins 1. OG

Fotoaufnahmen vom 28.04.2025



Bild 7:
KG, Kellerräume der ETW Nr. 1



Bild 8: KG, Kellerräume der ETW Nr. 1

Fotoaufnahmen vom 28.04.2025



Bild 9:
Geschosstreppe EG/OG



Bild 10:
OG, Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus (Zugang zum
Teileigentum Nr. 3)

Fotoaufnahmen vom 28.04.2025



Bild 11:
OG, Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus, Gas-Zähler



Bild 12:
OG, Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus, Zugang zur ETW Nr. 2

Fotoaufnahmen vom 28.04.2025



Bild 13: Treppenaufgang 1.OG/2.OG



Bild 14:
2. OG, Zugang zur ETW Nr. 1 rechts,
Zugang zum Spitzboden oder
Nebengelass links

Wohnflächenberechnung zur ETW Nr. 1

(1 Seite)

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Meißner Str. 22, 01558 Großenhain
Mieteinheit: Wohnung 2.OG

Die Berechnung erfolgt aus: auf der Grundlage von:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- ☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	2,300	0,000	1,700	0,000	3,91	0,25	0,98	0,98	E01
2	Zimmer 2	2	+							18,48	1,00	18,48	18,48	
3	Zimmer 1	3	+							30,80	1,00	30,80	30,80	
4	Küche	4	+							11,95	1,00	11,95	11,95	
5	Bad	5	+							7,32	1,00	7,32	7,32	
6	Flur	6	+							13,69	1,00	13,69	13,69	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													83,22	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													83,22	m²

Erläuterung

E01	Überschlägige Berechnung anhand der Grundrisszeichnung
-----	--