

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert  
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem  
**Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude**  
**bebaute Grundstück Eichholzgasse 3 in 01683 Nossen**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.03.2022



---

**Der Verkehrswert / Marktwert wird geschätzt auf:**

**126.000 €**

(einhundertsechszwanzigtausend Euro)

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt.....	3
1.2	Verwendung des Gutachtens durch Dritte .....	3
1.3	Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen.....	4
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Makrolage.....	5
2.1.2	Mikrolage .....	5
2.2	Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund .....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	8
2.5	Planungs- und baurechtliche Situation .....	8
2.6	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) .....	11
2.7	Nutzung und Vermietungssituation .....	11
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Gebäudebeschreibung .....	13
3.2.1	Nutzungseinheiten, Wohnflächenermittlung .....	13
3.3	Nebengebäude .....	14
3.4	Außenanlagen .....	14
3.5	Allgemeinbeurteilung und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:.....	14
<b>4</b>	<b>Technische und wirtschaftliche Daten</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>15</b>
5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	15
5.2	Wertermittlungsverfahren .....	15
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
5.4	Bodenwertermittlung.....	16
5.5	Sachwertermittlung .....	17
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
5.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung .....	17
5.5.3	Sachwertberechnung.....	21
5.6	Ertragswertermittlung.....	22
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung .....	22
5.6.3	Ertragswertberechnung .....	25
5.7	Verkehrswert / Marktwert.....	26
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>27</b>

### Hinweis:

Im Folgenden wird aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung nur die männliche Form in der Einzahl verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint, ebenso, wenn es sich um mehrere Personen oder Gesellschaften handelt.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt

Bewertungsobjekt, Adresse:	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück Eichholzgasse 3 in 01683 Nossen.
Gutachtauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Dresden ist ein Gutachten über den Wert des genannten Grundbesitzes als Grundlage für die nach §§ 74 a Absatz 5 ZVG erforderliche Wertfestsetzung zu erstellen.
Aktenzeichen des Auftraggebers:	522 K 122/21 (2)
Ortsbesichtigung:	Die Parteien wurden mit Schreiben vom 03.02.2022 und 02.03.2022 zum Ortstermin am 22.02.2022 bzw. 17.03.2022 geladen.  Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren nicht zugänglich, somit eine Innenbesichtigung nicht möglich.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	17.03.2022

#### Besonderheiten:

- Das Bewertungsgrundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind daher nicht bekannt. Somit besteht wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung das Risiko unvollständiger Datenerhebung und Gebäudebeschreibung. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck, die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem erheblichen Risiko behaftet. Mängel wurden dem unterzeichnenden Sachverständigen schriftlich nicht bekannt gegeben.**
- Das Bewertungsgrundstück befindet sich den behördlichen Angaben nach entlang der östlichen Flurstücksgrenze im Randbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Freiburger Mulde sowie gemäß Gefahrenkarten im Gebiet einer Hochwassergefährdung bei bestimmten Hochwasserereignissen.**

### 1.2 Verwendung des Gutachtens durch Dritte

Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zu Gunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

### 1.3 Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen

#### Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- auszugsweiser Ausdruck des Grundbuchs vom 27.07.2021.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. verwendet:

- Gutachten des unterzeichnenden Sachverständigen zum Stichtag 29.03.2016;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.02.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen vom 31.03.2022;
- Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen;
- Auskunft betreffend Denkmaleigenschaften, Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen vom 27.01.2022;
- natur- und wasserschutzrechtliche Auskunft sowie Auskunft aus dem Altlastenkataster, Schreiben des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen vom 21.02.2022;
- Auskunft über Grundstückerschließung mit Trinkwasser, Schreiben des Wasserzweckverband Freiberg vom 11.02.2022;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Schreiben des Kreisbauamtes des Landkreises Meißen vom 28.01.2022;
- planrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts, schriftliche Auskunft der Stadt Nossen vom 16.03.2022;
- Einzeldaten on-geo GmbH vom 19.05.2022, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl:

*Nossen ist eine Kleinstadt im sächsischen Landkreis Meißen. Sie liegt an der Freiburger Mulde und am Autobahndreieck Nossen, welches die A 14 an die A 4 anbindet. Sehenswürdigkeiten sind das auf einem Felsporn gelegene Schloss Nossen sowie das Kloster Altzella.<sup>1</sup>*

Die Einwohnerzahl für Nossen wird per 31.12.2021 mit 10.500 angegeben.<sup>2</sup>

#### Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte:

Meißen ca. 23 km entfernt

Landeshauptstadt Dresden – Altmarkt ca. 35 km entfernt

Bundesstraßen:

B 101 ca. 50 m entfernt

Autobahn:

BAB 14 und BAB 4 Anschlussstellen ca. 4 km entfernt

Bahnhof:

im Ort, ca. 1 km entfernt

Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV:

in fußläufiger Entfernung

Flughafen/Flugplatz:

Dresden-Klotzsche ca. 37 km entfernt

#### 2.1.2 Mikrolage

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist direkt an der Eichholzgasse gelegen und vom öffentlichen Straßenraum aus gut wahrnehmbar. Der hintere Grundstücksteil grenzt an die „Freiberger Mulde“.

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kita, Ärzte und kulturelle Einrichtungen befinden sich im Ort.

Wohnlage:

Unter Abwägung aller Lagevor- und -nachteile und nebenstehender Analyse wird die Lage des Bewertungsobjektes als einfache bis mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen feststellbar.

Umgebung-/sbebauung:

Ein- und Mehrfamilienhäuser, im rückwärtigen Grundstücksbereich Fließgewässer „Freiberger Mulde“



Eichholzgasse

<sup>1</sup> aus: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

<sup>2</sup> Planrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes, Schreiben der Stadt Nossen vom 16.03.2022.





Freiberger Mulde

## 2.2 Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse

Topografie: leichte Hanglage an der Freiberger Mulde  
 Grundstücksform: unregelmäßig  
 Grundstücksgröße: Flurstück 337 760 m<sup>2</sup>

### Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zum Ortstermin waren Grenzmarkierungen nicht erkennbar. Somit wird von den Grenzen entsprechend des vorliegenden Auszuges aus dem Liegenschaftskataster vom 07.02.2022 ausgegangen. Danach besteht Grenzbebauung zum Straßenflurstück. Das Bewertungsgrundstück selbst wird durch ein Nebengebäude des Flurstücks 336 grenzbebaut. Eventuelle nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht bekannt bzw. konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden bzw. wurden nicht benannt. Überbauten und Überbauungen der Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Darstellung des Katasternachweises nicht vorhanden.

## 2.3 Erschließung, Baugrund

### Straßenart:

Bei der Eichholzgasse handelt es sich um eine Gemeindestraße<sup>3</sup> in Asphalt mit beiderseits befestigten Bürgersteigen vor dem Bewertungsobjekt.

### Erschließungszustand / -beiträge:

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen (Trink- und Abwasser, Strom, Gas, Telefon).<sup>3</sup>

Hierzu wies die Stadtverwaltung Nossen im Formblatt wie folgt aus:

13	Entsorgung	öffentliche Abwasseranlage	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> dezentral	<i>MW-Kanal</i>
		Schmutzwasseranschluss	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
14	Versorgung	öffentl. Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
		Trinkwasseranschluss	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
		Elektrizität	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
		Stadt- oder Erdgas	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
		Telefon	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

Hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustandes teilte die Stadtverwaltung Nossen „erschließungsbeitragsfrei“ mit.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Planrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes, Schreiben der Stadtverwaltung Nossen vom 16.03.2022.

Für den Bewertungsfall wird mithin unterstellt, dass die bis zum Bewertungsstichtag fälligen Erschließungsabgaben nach Baugesetzbuch §§ 127 ff. und § 8 Kommunalabgabengesetz für das Bewertungsobjekt bezahlt und abgerechnet sind.

Der Wasserzweckverband Freiberg teilte im Schreiben vom 11.02.2022 wie folgt mit:

wir haben Ihre Unterlagen (E-Mail vom 27.01.2022 mit Anschreiben, Auftrag zur Nachbewertung Amtsgericht Dresden vom 11.01.2022) eingesehen und gleichzeitig unseren vorhandenen Bestand an Trinkwasserleitungen beigelegt.

Daraus ist ersichtlich, dass sich in der Eichholzgasse eine Trinkwasserversorgungsleitung befindet, von der die Anschlussleitungen zu den einzelnen Grundstücken abzweigen.

Das Grundstück Eichholzgasse 3 ist somit trinkwasserseitig erschlossen und über eine Trinkwasserhausanschlussleitung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Aus dem Kundenverhältnis des o. g. Grundstückes bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine offenen Forderungen unseres Verbandes in Bezug auf die öffentliche Trinkwasserversorgung.

In dem Zuständigkeitsbereich des Versorgungsunternehmens gibt es gegenwärtig keine Satzungsbestimmungen bezüglich der Erhebung von Trinkwasserbeiträgen nach dem Sächsischen Kommunalabgabengesetz (SächsKAG).

Baukostenzuschüsse werden von unserem Unternehmen zurzeit nur für die Erweiterung der öffentlichen Versorgungsanlagen zum erstmaligen Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Wasserversorgung erhoben.

Für die Abwasserbeseitigung ist in Nossen die Stadtverwaltung Nossen zuständig.

Bitte beachten Sie, dass die Gültigkeit dieser Auskunft/Stellungnahme drei Jahre beträgt.

Anmerkung:

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass zukünftig ggf. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. für Straßenausbau, Abwasser) oder für neu hinzugekommene Teilanlagen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Darüber hinaus ist es möglich, dass für bereits abgeschlossene Maßnahmen eine (Nach-)Veranlagung erfolgen kann.<sup>4</sup>

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund, der jedoch durch Hochwassereinfluss bzw. der Lage des Grundstückes besondere Grundwassereinflüsse haben kann.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist diese Situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Az.: 9 B 44.06; OVG Magdeburg, Az. 4M 232/07.

<sup>5</sup> Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. In dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Der mit Auftragserteilung überlassene, auszugsweise Grundbuchausdruck vom 27.07.2021 dient dieser Wertermittlung als Grundlage. Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Über etwaige wertrelevante Eintragungen, die nach der Ablichtung des vorliegenden Grundbuchausdruckes erfolgt sind, wird das Gericht vom Grundbuchamt informiert.

Grundbuchdaten:

Grundbuchamt		Grundbuch von		Blatt	Gemarkung
Meißen		Nossen		112	Nossen
lfd. Nr.	Bisherige lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	
1	--	337	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Eichholzgasse 3	760 m <sup>2</sup>	

Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II:

*lfd. Nr. 2 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:*

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, Az: 522 K 122/21 (2)); eingetragen am 27.07.2021.

Hinweis:

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz ermittelt. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Das Recht lfd. Nr. 2 wird als wertneutral eingeschätzt.

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden gem. Abt. III:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte habe ich bei den Recherchen nicht festgestellt. Dies gilt auch für nachbarrechtliche und/oder sonstige privatrechtliche Gegebenheiten. Über die v. g. Recherchen hinaus wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.5 Planungs- und baurechtliche Situation

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Die Festlegungen im Flächennutzungsplan weisen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks „Wohnbaufläche“ aus.<sup>3</sup>

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes wurde kein Bebauungsplan erstellt.<sup>3</sup> Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften der §§ 34 oder 35 BauGB. Diese unterscheiden zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) und dem Außenbereich.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB.<sup>3</sup> Demnach muss sich ein Vorhaben in die vorhandene Bebauung einfügen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzung. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.



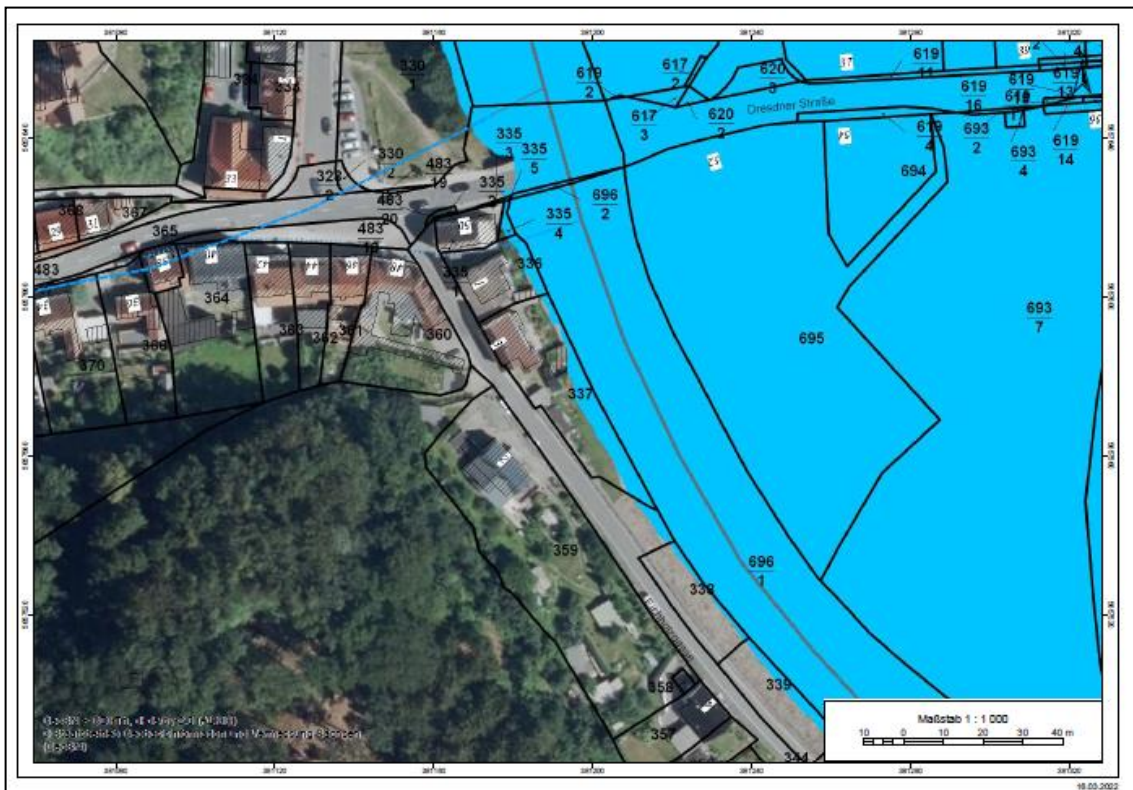
Ortssatzungen:

Für das Gebiet des Bewertungsobjektes wurden folgende Satzungen angegeben:<sup>3</sup>

- Stellplatzsatzung
- Baumschutzsatzung
- Erschließungsbeitragsatzung.

Lage des Flurstücks:

Hinsichtlich der Lage des Flurstücks 337 an der Freiburger Mulde, mithin Überschwemmungsbereich, übermittelte die Stadtverwaltung Nossen folgende Karte:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auf dem Bewertungsflurstück 337, Gemarkung Nossen, ist derzeit keine Baulast i.S. des § 83 SächsBO eingetragen.<sup>6</sup>

Bauauflagen:

Auf schriftliche Anfrage an den Landkreis Meißen, Kreisbauamt, wurden keine Angaben gemacht. Das Gutachten wird unter der Annahme unterstellt, dass keine Bauauflagen bestehen.

Denkmalschutz:

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich kein in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragenes Kulturdenkmal.

Die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes ist jedoch gemäß § 10 Sächsisches Denkmalschutzgesetz nicht von der Eintragung in ein öffentliches Verzeichnis anhängig.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich mindestens ein Kulturdenkmal. Es handelt sich um: *Lederfabrik, ehemalige Gerberei, von Eckturn dominiertes Hauptgebäude mit verschiedenen rückwärtigen Anbauten, Schornstein und freistehenden Bauten, o (Stadt Nossen, Nossen, Dresdner Straße 52, Gemarkung Nossen, Flurstück 695)*

Bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

<sup>6</sup> Schreiben des Landkreises Meißen, Kreisbauamt, vom 28.01.2022.

Das Grundstück befindet sich neben einem archäologischen Relevanzbereich (historischer Dorfkern). Für Bodeneingriffe tiefer als 30 cm ist eine Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde erforderlich.<sup>7</sup>

Wasserrechtliche Auskunft:

Das Kreisumweltamt des Landkreises Meißen teilte im Schreiben vom 21.02.2022 wie folgt mit:

*„Das Flurstück 337 der Gemarkung Nossen befindet sich entlang der östlichen Flurstücksgrenze im Randbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Freiburger Mulde für ein HQ<sub>100</sub>, gültig seit dem 07. November 2006. Dementsprechend finden in diesem Bereich die besonderen Schutzvorschriften der §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anwendung. Im Falle eines HQ<sub>100</sub> ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze mit Wasserständen > 0,5 m bis < 2 m über Geländeoberkante zu rechnen. Der unteren Wasserbehörde (UWB) liegen Beobachtungen vor, dass das o. g. Flurstück entlang der östlichen Flurstücksgrenze vom Hochwasser 2002 betroffen war. Das Gebäude auf dem Flurstück war jedoch nicht direkt von Hochwasser betroffen und liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Freiburger Mulde.“*

*Das Objekt liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Aufgrund der Nähe zur Freiburger Mulde ist gemäß § 24 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ein Gewässerrandstreifen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in einer Breite von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten. Für den Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 24 Abs. 3 SächsWG.“*

Naturschutzrechtliche Auskunft:

Das Kreisumweltamt des Landkreises Meißen teilte im Schreiben vom 21.02.2022 wie folgt mit:

*„Ungeprüft und deshalb nicht beurteilungsfähig sind die Gebäude hinsichtlich der Besiedlung mit gebäudebewohnenden, gesetzlich besonders und streng geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei einem möglichen Vorhandensein sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) maßgeblich.“*

*In dieser Art von Gebäuden am vorhandenen Standort können verschiedene Fledermausarten im Dachboden als auch in Spaltenstrukturen an/in der Fassade/Traufkasten und Flachdächern vorkommen. Alle vorgenannten Strukturen incl. das Innere von Nebengebäude sowie Erdgeschossräumen im Haupthaus (bei Zugänglichkeit z.B. durch Lüftungsrohre, defekte Fenster) können Haussperling, Hausrotschwanz und Mehl-/Rauchschwalbe als Nistplatz dienen.“*

*Der südliche Flurstücksteil befindet sich im rechtskräftig festgesetzten FFH-Gebiet DE 4945-301 „Oberes Freiburger Muldetal“ (Gemeinsame Verordnung der Landesdirektionen Dresden und Chemnitz vom 02. Februar 2011, SächsABl. S Nr. 2 vom 13. April 2011, S. S 334). Maßgeblich sind hier die §§ 33 und 34 BNatSchG i. V. m. § 23 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).“*

Altlastenauskunft:

Das Kreisumweltamt des Landkreises Meißen teilte im Schreiben vom 21.02.2022 wie folgt mit:

*„Nach Aktenlage des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand für das o.g. Grundstück kein Altlastenverdacht. Es ist demzufolge nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.“*

Hinweise:

*Katasterangaben haben keine Gewähr auf Vollständigkeit.*

*Werden im Rahmen von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG<sup>8</sup> unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen.“*

<sup>7</sup> Schreiben des Landkreises Meißen, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 27.01.2022.

<sup>8</sup> Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187) i.d.j.g.F.

## 2.6 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Aus den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, ergibt sich für den Bewertungsfall für eine Teilfläche der Grundstückszustand: „erschlossenes, geordnetes, baureifes Land“ und für die andere Teilfläche „Gartenland“.

## 2.7 Nutzung und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	wohnwirtschaftlich durch Miteigentümer
Künftige wirtschaftliche Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Kfz-Stellplatz:	Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Bewertungsgrundstück ist nicht möglich; bedingt jedoch straßenbegleitend.
Miet-/Pachtverhältnisse:	Hierzu liegen keine Angaben vor.
Wohnungsbindung:	Wohnungs- und Mietbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz konnte nicht festgestellt werden.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme und die Informationen aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere aus dem Gutachten des Unterzeichners zum Stichtag 29.03.2016.

Im Gutachten des Unterzeichners zum Stichtag 29.03.2016 wurde dokumentiert, dass das ca. im 19. Jahrhundert erbaute Wohnhaus nach Angabe der Miteigentümer teilweise modernisiert wurde (1980er – 1990er: Decken, Dach: Anfang 1990er, teilweise Elektroinstallation: 1996, Heizung: 1996, Bad: 1997, Fenster im OG: 2013), die bis dato durchgeführten Modernisierungen, bis auf den Einbau der Fenster im Obergeschoss, teilweise mehr als 20 Jahre zurück lagen und nach sachverständiger Einschätzung nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen entsprachen. Insgesamt wurde der Modernisierungsgrad mit „nicht modernisiert“ eingeschätzt. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Stichtag 29.03.2016 nach sachverständiger Einschätzung in einem für eine zeitgemäße und gesunde Wohnraumnutzung ungeeigneten Zustand. Für den Bewertungsfall zum damaligen Stichtag wurde mithin eine umfängliche Modernisierung unterstellt.

Zum aktuellen Zustand von Keller, Geschossdecken, Dachkonstruktion, Dämmung im Dach, Innenwänden, Innenausstattungen wie Türen, Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Sanitärinstallationen, Heizung, etc. sind keine Angaben möglich.

**Es ist nicht bekannt, ob die im Gutachten zum Stichtag 29.03.2016 unterstellten Modernisierungen erfolgten. Die Wertermittlung zum Stichtag 17.03.2022 erfolgt unter der besonderen Annahme, dass die unterstellte, umfängliche Modernisierung durchgeführt wurde. Nach äußerer Inaugenscheinnahme erfolgte der Einbau neuer Fenster im Erdgeschoss, der Einbau eines Dachflächenfensters und Austausch einer Dachluke gegen ein Dachflächenfenster.**

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Die Bestandsaufnahme beschränkt sich auf die mit üblicher Sorgfalt durchgeführte einfache Inaugenscheinnahme von außen. Um etwaige Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu berücksichtigen, wird vorsorglich bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Mündliche oder schriftliche Informationen miteigentümerseits über durchgeführte Modernisierungen oder Schäden liegen nicht vor.

Energieeffizienz: Ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis liegt nicht vor.

Hinweis: Nach § 80 Abs. 3 – 5 GEG („Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ („Gebäudeenergiegesetz“ (GEG)) besteht eine Energieausweispflicht für die Fälle von Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Leasing eines Gebäudes oder einer Wohnung bzw. einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit. Zwangsversteigerungen sind demgegenüber Eigentumsübergänge, die nicht die Ausstellung eines Energieausweises erfordern, da sie besonderen gesetzlichen Regelungen unterliegen und weder einen Verkauf, eine Vermietung, eine Verpachtung oder Leasing darstellen.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

Einfamilienwohnhaus in massiver Bauweise mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, Baujahr ca. 19. Jh.

#### Modernisierungen:

Aktuelle Informationen über durchgeführte Modernisierungen liegen nicht vor. Augenscheinlich wurden die Fenster im Erdgeschoss modernisiert, ein Dachflächenfenster auf der Hausrückseite neu eingesetzt und die Dachluke gegen ein Dachflächenfenster ausgetauscht.

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundament, dem Baujahr entsprechend
Außenwände:	massiver Mauerwerksbau EG: 60 cm / OG: 24 cm, jeweils ohne Dämmung
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betonstein
Dachentwässerung:	Kupfer
Fenster:	EG und OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung DG: einfache Holzfenster bzw. Dachflächenfenster
Fensterbänke außen:	Metall

Weitere Angaben können auf Grund der Außenbesichtigung nicht erfolgen.

#### 3.2.1 Nutzungseinheiten, Wohnflächenermittlung

Die Nutzungseinheiten stellten sich 2016 nachfolgend dar:

Erdgeschoss:	Flur, Bad, 2 Zimmer, Abstellräume, Hauswirtschaftsraum, „Werkstatt“/Heizungsraum
Obergeschoss:	3 Zimmer, Küche, Flur, Abstelle
Dachgeschoss:	nicht zu Wohnzwecken ausgebaut

Im Rahmen der Gutachtenerstellung zum Stichtag 29.03.2016 wurden die Wohnflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen aufgemessen.

<u>Raumbezeichnung</u>	<u>Abmaße in m</u>	<u>= Wohnfläche in m<sup>2</sup></u>
<u>Erdgeschoss</u>		
Flur	1,05 x 4,71	4,95
Abstelle	2,09 x 0,70 + 2x (0,80 x 1,00)	3,06
Bad	2,27 x 3,17	7,20
Raum 1	4,63 x 3,86	17,87
Raum 2	3,25 x 4,90 – 0,51 x 0,67	15,59
Raum 3	2,26 x 3,22	7,28
Raum 4	3,55 x 2,38	8,45
<u>Obergeschoss</u>		
Flur	2,22 x 2,48	5,51
Küche	3,60 x 3,08 – 0,65 x 0,50	10,76
Abstelle	2,12 x 3,61	7,65
Raum 1	2,84 x 3,01	8,55
Raum 2	3,04 x 5,03	15,29
Raum 3	5,30 x 4,25	22,53
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>134,69</b>
		<b><u>rd. 135,00</u></b>



Ob durch den Einbau des Dachflächenfensters hier ein Ausbau im Dachgeschoss erfolgte, kann nicht eingeschätzt werden.

Für diese Wertermittlung wird in Ermangelung anderweitiger Erkenntnisse unterstellt, dass hinsichtlich der Räumlichkeiten keine anderweitigen Aufteilungen erfolgten und die Wohnfläche von rd. 135 m<sup>2</sup> mithin noch ansetzbar ist.

Bei Objekten dieser Art sind Flächenabweichungen in einem bestimmten Rahmen sowohl bei der Wohnfläche als auch bei der Grundstücksgröße nicht wesentlich Mietpreis beeinflussend, wie bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier kommt vor allem der Gesamtmiete eine entsprechende Bedeutung zu.<sup>9</sup>

Für den Bewertungsfall wird eine Wohnfläche von rd. 135 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

### 3.3 Nebengebäude

Soweit anhand äußerer Inaugenscheinnahme ersichtlich:

Schuppen 1: Holzkonstruktion, Pultdach in Bitumeneindeckung  
Schuppen 2: Massivbau, geputzt, Pultdach in Bitumeneindeckung  
Unterstand: Eindeckung in Dachplatten

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Vergleiche Ausführungen unter Punkt 2.4.  
Einfriedung: straßenseits Mauer mit Metallzaun, Zugangstür in Metall, sonst Maschendraht- bzw. *Jägerzaun*  
Befestigte Flächen: *Grundstückszuwegung, Hof und Terrasse (überdacht) in Beton bzw. Betonverbundstein*  
sonstiges: *Grünflächen, Beete, Gehölze*  
*kursiv = aus dem Gutachten zum Stichtag 29.03.2016*

### 3.5 Allgemeinbeurteilung und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:

Zum Ortstermin wurde anhand der äußeren Inaugenscheinnahme festgestellt:

- Rissbildung Wandbereich südlicher Giebel/Anbau

Zum Ortstermin war es durch Inaugenscheinnahme nicht möglich, die Ursachen und etwaigen Folgen (und Kosten) der Rissbildung zu beurteilen. Hierzu ist die Analyse eines Fachgutachters erforderlich.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung ist es jedoch nicht möglich, den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch etwaige (Bau)Schäden, Baumängel, ggf. Restfertigstellungsbedarf bzw. Reparatur-, Unterhaltungs- und/oder Modernisierungsbedarf festzustellen. Dieses Risiko wird für den Bewertungsfall mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % des Sachwertes der baulichen und sonstigen Anlagen wertmäßig berücksichtigt.

<sup>9</sup> Vgl. Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag Luchterhand, S. 255.

## 4 Technische und wirtschaftliche Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden dem Gutachten des Unterzeichners zum Stichtag 29.03.2016 entnommen.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von:			<b>760 m<sup>2</sup></b>
davon baureifes Land ca.:			<b>350 m<sup>2</sup></b>
davon Gartenland ca.:			<b>410 m<sup>2</sup></b>

<b>Die bebaute Grundfläche (nur EFH) hat eine Größe von</b>	ca.		<b>104 m<sup>2</sup></b>
---	-----	--	--------------------------

### Grundflächenzahl (GRZ)<sup>10</sup>

<u>bebaute Fläche ca.</u>	<u>104 m<sup>2</sup></u>	ca.	<b>0,30</b>
<u>Grundstücksfläche</u>	<u>350 m<sup>2</sup></u>		

Die <b>Bruttogrundfläche (BGF)</b> beträgt:	ca.		<b>333 m<sup>2</sup></b>
---	-----	--	--------------------------

Die <b>Bruttogeschossfläche</b> beträgt ca.			<b>204 m<sup>2</sup></b>
---	--	--	--------------------------

### Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>11</sup>

<u>Bruttogeschossfläche</u>	<u>204 m<sup>2</sup></u>	rd.	<b>0,58</b>
<u>Grundstücksfläche)</u>	<u>350 m<sup>2</sup></u>		

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Ziel jeder Verkehrs-/Marktwertermittlung ist, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (**d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer**) zu bestimmen.

Der Verkehrswert / Marktwert kann auch in Anlehnung an die Definition der TEGoVA<sup>12</sup> aus dem Jahr 1991 verstanden werden. Demnach stellt er den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für das ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der Marktwert (Market Value; MV) nach RICS (Red Book, RICS Bewertung – Globale Standards 2017)<sup>13</sup> ist der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln (siehe IVS 104, Absatz 30.1).

### 5.2 Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben: Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39).

<sup>10</sup> Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wie viel m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorhanden sind.

<sup>11</sup> Die Geschossflächenzahl nach § 20 Absatz 2 BauNVO gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Vollgeschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorhanden sind.

<sup>12</sup> The European Group of Valuers Associations (Der europäische Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter).

<sup>13</sup> Royal Institution of Chartered Surveyors (Britischer Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen)

Die Verfahrensanwendung ist gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021 abhängig von der Art des Wertermittlungsobjektes, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, den Umständen des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Daten.

### 5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden, die üblicherweise zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Eine Renditeerzielung steht somit nicht im Vordergrund, ist jedoch möglich.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

### 5.4 Bodenwertermittlung

Nach § 196 BauGB handelt es sich bei dem Bodenwert um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.<sup>14</sup> Der Bodenwert ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts zu berücksichtigen.

Für den Bewertungsfall werden in Anlehnung der Angaben der Wertermittlung zum Stichtag 29.03.2016 ca. 350 m<sup>2</sup> als baureifes Land und die restliche Fläche von 410 m<sup>2</sup> als Gartenland eingeschätzt.

Der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen in der Lage des Bewertungsobjektes abgeleitete Bodenrichtwert für baureifes Land zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung per 01.01.2022 liegt bei **85,00 €/m<sup>2</sup>**, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei. Dabei wurde die Art der baulichen Nutzung mit „allgemeines Wohngebiet (WA)“ angegeben. Der unterzeichnende Sachverständige hält den Richtwert für die Bewertung des bebauten Grundstücks für zutreffend.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes ist aus dem Bodenrichtwert, der nur ein durchschnittlicher Lagewert ist, abzuleiten. Dafür ist der Bodenrichtwert durch entsprechende Zu- und Abschläge an die reale Situation des Bewertungsobjektes anzupassen.

Durch den Gutachterausschuss wurde eine Richtwertgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> bei einer Geschoszahl von I-II ausgewiesen. Angaben zur Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ), etc. sind nicht vorhanden.

Der Anteil des baureifen Landes im Bewertungsfall ist kleiner als das Richtwertgrundstück. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen weist in seinem Marktbericht 2019 Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der Vergleichsrichtwertlinie aus. Diese beginnen bei einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup>. In Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie wird darüber informiert, dass „Die Analyse der Stichprobe hat eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> ergeben.“ Mithin erfolgt im Bewertungsfall keine Anpassung des Bodenrichtwertes.

<sup>14</sup> Vergleiche § 196 BauGB.

Zu hausnahem Gartenland informiert der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen bei „Wichtige Hinweise zur Interpretation der ausgewiesenen Bodenrichtwerte“, dass die Spannweite je nach Lage zwischen 1,00 €/m<sup>2</sup> bis 30,00 €/m<sup>2</sup> liegt. Für die Region 3, wozu auch Nossen gehört, wurde ein durchschnittlicher Wert von 5,00 €/m<sup>2</sup> benannt, welcher im Bewertungsfall in Ansatz gebracht wird.

### Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.03.2022 wie folgt ermittelt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	baureifes Land	350	85,00					Ja	29.750
2	Gartenland	410	5,00					Nein	2.050

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Bodenwert (rentierliche Anteile)	29.750 €
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	2.050 €
<b>BODENWERT (gesamt)</b>	<b>31.800 €</b>

## 5.5 Sachwertermittlung

### 5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) grundsätzlich aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Der Sachwert der Gebäude ist auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Objektart, Ausstattungsstandard, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Baumängel und Bauschäden und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abzuleiten. Der Sachwert der Außenanlagen wird als Zeitwert pauschal geschätzt.

Dieser ist anschließend auf seine Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt an die Marktverhältnisse anzupassen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt mit dem entsprechenden Sachwertfaktor (vgl. Erläuterung gem. §§ 21, 39 ImmoWertV 2021).

### 5.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

#### Ermittlung Gesamtnutzungsdauer/wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie für Einzelgaragen von 60 Jahren angegeben. Nach § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann bis zum Ablauf des 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt bzw. ermittelt werden.

Die Wertermittlung erfolgt unter der besonderen Annahme, wie unter Punkt 3.1 dieses Gutachtens dokumentiert, dass die zum Stichtag 29.03.2016 unterstellte Modernisierung durchgeführt wurde. Die Gesamtnutzungsdauer wurde hiernach mit 70 Jahren berücksichtigt.

Mithin errechnet sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der damals ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren eine aktuelle wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rechnerisch 34 Jahren (2016 + 40 Jahre – 2022).

**Brutto-Grundfläche**

Für die Zwecke der Wertermittlung wird das teilunterkellerte Wohnhaus aufgeteilt in Gebäudeteil 1 (unterkellert) und Gebäudeteil 2 (nicht unterkellert).

Die BGF wurde den vorliegenden Unterlagen für den Gebäudeteil 1 mit rd. 165 m<sup>2</sup> und dem Gebäudeteil 2 mit rd. 168 m<sup>2</sup> entnommen.

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss hat noch keine entsprechenden Regionalfaktoren abgeleitet.

**Anmerkung:**

In der nachfolgenden Wertermittlung werden die NHK 2010 verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden und in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung des Wertermittlungsobjektes) sind. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten bereits enthalten.

Die NHK sind in der von der on-geo GmbH, Maximiliansplatz 5/IV, 80333 München, verwendeten Wertermittlungssoftware „LORA 3.0“ zunächst ohne übliche Baunebenkosten ausgewiesen. Die Berücksichtigung erfolgt in der Sachwertberechnung. In der nachfolgenden Wertermittlung wird der Kostenkennwert der NKH 2010 zugrunde gelegt, der dem Bewertungsobjekt nach Gebäudeart und -standard hinreichend entspricht.

Der Gebäudekatalog NHK 2010 unterscheidet freistehende Einfamilienhäuser verschiedener Bautypen. Der Gebäudeteil 1 ist dem Typ 1.12 (Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Baunebenkosten 17 %) und der Gebäudeteil 2 dem Typ 1.32 (nicht unterkellert, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Baunebenkosten 17 %) zuzuordnen.

**Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / besonderer Bauteile**

Ob bauliche Besonderheiten / besondere Bauteile vorliegen bzw. zu berücksichtigen wären, kann anhand der äußeren Inaugenscheinnahme und der vorliegenden Unterlagen nicht eingeschätzt werden.

**Baupreisindex**

Der Baupreisindex gibt die Baupreissteigerung vom Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten (2010) bis zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (17.03.2022) an. Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag mittels zutreffenden Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu aktualisieren.

Für den Bewertungsfall wird der zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-/Qualitätsstichtags veröffentlichte Baupreisindex (hier: Basis 2010) für Wohngebäude insgesamt mit 1,469 berücksichtigt.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Ausgabe IV/2021, 10.01.2022



**Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010****(1) EFH Teil 1**

Gebäudetyp	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,95

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup>	Anteiliger Kostenkennwert * EUR/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5			0,5		23	142,48
Dach			1,0			15	93,45
Fenster und Außentüren			1,0			11	68,53
Innenwände und -türen			1,0			11	68,53
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11	53,57
Fußböden			1,0			5	31,15
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	67,68
Heizung			1,0			9	56,07
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	37,38
Kostenkennwert Stufe * (EUR/m <sup>2</sup> BGF)	487	542	623	752	940		∑ 618

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK *	618 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	618 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,4690 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: IV/2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	907 EUR/m <sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

**(2) EFH Teil 2**

Gebäudetyp	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	2,95

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup>	Anteiliger Kostenkennwert * EUR/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5			0,5		23	154,67
Dach			1,0			15	101,25
Fenster und Außentüren			1,0			11	74,25
Innenwände und -türen			1,0			11	74,25
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11	58,19
Fußböden			1,0			5	33,75
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	73,44
Heizung			1,0			9	60,75
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	40,50
Kostenkennwert Stufe * (EUR/m <sup>2</sup> BGF)	529	589	675	816	1.017		∑ 671

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK *	671 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	671 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,4690 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: IV/2021)
Herstellungskosten zum Stichtag *	985 EUR/m <sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

### **Lineare Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung im vorliegenden Bewertungsfall beträgt somit für das Einfamilienhaus 51,43 %.

### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Entsprechend des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen verwendeten Modells für die Ableitung von Sachwertfaktoren erfolgt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 3 % des Gebäudesachwertes für die typischen Außenanlagen.

### **Sachwertfaktor (Marktanpassung)**

Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2019 auf Seite 72 Sachwertfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke in verschiedenen Regionen und Lageklassen mit dem Hinweis ausgewiesen, dass zur Auswertung nur die Daten für EFH von 2018 herangezogen wurden. Der Bereich des Bewertungsobjektes ist der Region 3.1 und der Lageklasse 3.12 zuzuordnen. Für diese Lageklasse wurde ein Sachwertfaktor (Medianwert) von 0,86 bei einer Spannweite von 0,54 bis 1,22 aus 18 ausgewerteten Kauffällen ermittelt. Die mittlere Restnutzungsdauer ist mit 35 Jahren (Spannweite: 15 – 59 Jahre), die durchschnittliche BGF mit 252 m<sup>2</sup> (Spannweite: 132 m<sup>2</sup> - 493 m<sup>2</sup>), das durchschnittliche Verhältnis Kaufpreis zu BGF inklusive Bodenwertanteil mit 455 €/m<sup>2</sup> (Spannweite: 223 €/m<sup>2</sup> bis 1.905 €/m<sup>2</sup>) und das durchschnittliche Verhältnis Kaufpreis zu BGF ohne Bodenwertanteil mit 311 €/m<sup>2</sup> (Spannweite: 138 €/m<sup>2</sup> bis 1.509 €/m<sup>2</sup>) angegeben.

Für den Bewertungsfall wird auf Grund der Lage, des Ortsumfeldes, der Bauweise, der ermittelten Wohnfläche und der nach unterstellter Modernisierung errechneten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 34 Jahren in Anlehnung der Angaben des Gutachterausschusses ein Marktanpassungsfaktor von 0,80, somit -20 %, geschätzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

#### Berücksichtigung fehlende Innenbesichtigung

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung war es nicht möglich, den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch etwaige (Bau)Schäden, Baumängel bzw. Reparatur-, Instandhaltungs-, Fertigstellungs- und/oder Modernisierungsbedarf festzustellen. Dieses Risiko wird für den Bewertungsfall mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % des Sachwertes der baulichen und sonstigen Anlagen wertmäßig berücksichtigt.

Mithin ergibt sich: 20 % v. 184.453 € = 36.891 €

#### Berücksichtigung Hochwasserrisiko

Immobilien, die in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen bzw. in jüngerer Vergangenheit direkt von Überschwemmung betroffen waren, unterliegen einem Hochwasserrisiko. Fraglich ist dann, ob der Wert der betroffenen Immobilien durch das Hochwasserrisiko beeinträchtigt wird.

Der rechtliche Ausweis als Überschwemmungsgebiet oder ein tatsächliches Hochwasserereignis sind als tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsobjektes nach § 194 BauGB bei der Preisbildung zu berücksichtigen. Weiterhin sind Umwelteinflüsse, so auch Hochwasser bzw. durch Starkregen verursachte Überschwemmungen gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV Wert bestimmende Lagemerkmale. Demnach ist ein latentes Hochwasserrisiko in der Bewertung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich wirkt sich ein Hochwasserereignis negativ auf den Wert einer Immobilie aus. In der Literatur wird von durchschnittlich 10 % - 20 % Wertminderung ausgegangen. Die Höhe des Abschlags ist abhängig:

- von der Lage und konkreten Überschwemmungsereignissen;
- vom Einfluss von Überschwemmungsparametern wie Dauer, Intensität, Überflutungshöhe, Häufigkeiten;
- von der Lageabhängigkeit der Wertminderung (einfache, mittlere, gute, sehr gute Lage);
- von der Marktabhängigkeit der Wertminderung (Käufer-/Verkäufermarkt, also wechselnde Marktphasen);
- von der zeitlichen Begrenzung, z.B. 10 Jahre;
- von der Versicherungshöhe und Neuversicherung überhaupt.

Ein Teilbereich des Bewertungsgrundstücks ist ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet und war nach aktueller Behördenangabe und Miteigentümergebenisse zum Stichtag 29.03.2016 vom Hochwasser 2002 betroffen. Eine Überschwemmung des gesamten Grundstücks kann jedoch nie ausgeschlossen werden.

Für den Bewertungsfall wird auf Grund der direkten Lage an der Freiburger Mulde und des Hochwasserrisikos ein Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen Sachwert geschätzt.

Mithin ergibt sich: 5 % v. 214.203 € = 10.710 €

### 5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertminderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
			Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	EFH Teil 1	alle	70	34	165,00 m <sup>2</sup> BGF	907	17,00	Linear	51,43	85.044
2	EFH Teil 2	alle	70	34	168,00 m <sup>2</sup> BGF	985	17,00	Linear	51,43	94.037

Σ 179.081

\* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): IV/2021 = 1,4690

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>179.081 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 5.372 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>184.453 €</b>
+ Bodenwert	29.750 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>214.203 €</b>
- Marktanpassung	-20,00% -42.841 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>171.362 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht rentierlicher Bodenwert	2.050 €
- sonstige Wertabschläge	
Abschlag Hochwasserrisiko	10.710 €
Abschlag Außenbesichtigung	36.891 €
<b>SACHWERT</b>	<b>125.811 €</b>
	<b><u>rd. 126.000 €</u></b>

## 5.6 Ertragswertermittlung

### 5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Mieterträgen aus dem Grundstück, deren Summe als Rohertrag bezeichnet wird. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag, der sich aus Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten), ermittelt. Der Reinertrag für ein bebauten Grundstück ergibt sich aus der Verzinsung für den Grund und Boden und der Gebäude. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil ergibt sich durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz. Der Bodenertragsanteil ist die ewige Rentenrate des Bodenwerts. Der „Ertrag der baulichen Anlagen“ ergibt sich als Differenz aus „jährlicher Reinertrag“ abzüglich „Reinertragsanteil des Bodens“. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Ertrags der baulichen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert ist die Summe von „Bodenwert“ und „Ertragswert“. 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.

### 5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

#### **Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer**

Vergleiche Sachwertverfahren.

#### **Tatsächliche Nettokaltmiete**

Angaben über etwaige Mieteinnahmen liegen nicht vor. Auf die sich nach dem Zwangsversteigerungsgesetz (§ 57 a ZVG) ergebenden Sonderkündigungsrechte wird verwiesen. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge (vgl. § 27 ImmoWertV 2021) durchgeführt.

#### **Marktüblich erzielbarer, ortsüblicher Rohertrag (netto-kalt)**

Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Auf die nachfolgende Ableitung der Mieten wird verwiesen.

#### **Immobilienmarkt - Nettokaltmieten**

Für die Auswertung des Mietniveaus werden Wohnungsmieten von Immobilienscout24, Auswertungszeitraum Juli 2021 bis Dezember 2021 (on-geo GmbH, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt, E-Mail-Auslieferung vom 19.05.2022) und die Übersicht der „Mieten und Pachten im Landkreis Meißen“, Stand 31.12.2020, des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen herangezogen.

#### **Wohnmieten aus der Übersicht des Gutachterausschuss\***

\*Die Mietübersicht stellt jedoch nach dem Hinweis des Gutachterausschuss keine Preisempfehlung dar.

Vermietete Einfamilienhäuser werden in der Wohnmietenübersicht erst ab der Baujahresklasse „Baujahr 1946 bis 1970“ ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres (2022 + 34 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 70 Jahre = 1986) wird in der Baujahresklasse „Baujahr 1971 bis 1990“ für Wohnflächen ab 110 m<sup>2</sup> und guter Ausstattung für die einfache Lage die Nettokaltmietenspanne mit 4,30 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup> und in mittleren Lagen mit 4,50 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

**Wohnmieten von Immobilienscout24**

Mietpreise: PLZ-Bezirk 01683				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	50	5,76 €	4,63 € - 6,90 €	5.635
Wohnungen	49 (98%)	5,73 €	4,63 € - 6,90 €	4.663 (82,8%)
<=30 m <sup>2</sup>	1 (2%)	5,00 €	-	2.436 (43,2%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	28 (56%)	5,85 €	4,72 € - 6,90 €	3.027 (53,7%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	18 (36%)	5,44 €	4,61 € - 6,19 €	3.675 (65,2%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	2 (4%)	6,98 €	6,50 € - 7,45 €	2.689 (47,7%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	-	-	-	2.430 (43,1%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	2.401 (42,6%)
Häuser	1 (2%)	7,45 €	-	972 (17,2%)
<=90 m <sup>2</sup>	-	-	-	838 (14,9%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	1 (2%)	7,45 €	-	832 (14,8%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	-	-	-	801 (14,2%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	762 (13,5%)

Mietpreise: Kreis Meißen				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	1.754	6,37 €	4,61 € - 9,50 €	18.994
Wohnungen	1.716 (97,8%)	6,33 €	4,61 € - 9,40 €	15.895 (83,7%)
<=30 m <sup>2</sup>	62 (3,5%)	7,63 €	5,00 € - 11,00 €	8.121 (42,8%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	868 (49,5%)	6,17 €	4,80 € - 8,51 €	10.424 (54,9%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	623 (35,5%)	6,09 €	4,49 € - 8,84 €	12.117 (63,8%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	117 (6,7%)	7,35 €	4,74 € - 11,88 €	8.982 (47,3%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	39 (2,2%)	7,82 €	4,50 € - 12,53 €	8.056 (42,4%)
>160 m <sup>2</sup>	7 (0,4%)	10,21 €	5,41 € - 21,55 €	7.944 (41,8%)
Häuser	38 (2,2%)	8,42 €	3,75 € - 12,80 €	3.099 (16,3%)
<=90 m <sup>2</sup>	4 (0,2%)	9,49 €	8,67 € - 10,20 €	2.688 (14,2%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	7 (0,4%)	7,33 €	3,45 € - 11,04 €	2.702 (14,2%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	18 (1%)	8,48 €	3,75 € - 12,86 €	2.555 (13,4%)
>160 m <sup>2</sup>	9 (0,5%)	8,67 €	5,41 € - 11,01 €	2.455 (12,9%)

**Auswertung:**

Der Auswertung von Immobilienscout24 ist für den PLZ-Bezirk 01683 weder ein Angebot für Häuser mit einer Wohnfläche von >120 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup> noch für Wohnungen in dem Wohnflächenbereich entnehmbar. Für Häuser stehen hier 801 Nachfragen gegenüber. Ein Angebot wird für Häuser mit einer Wohnfläche von >90 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> mit einer Nettokaltmiete von 7,45 €/m<sup>2</sup> und 972 Gesuchen dokumentiert. Wohnungen in diesem Flächenbereich werden mit 2 Angeboten und einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,98 €/m<sup>2</sup> (Spannweite 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 7,45 €/m<sup>2</sup>) dokumentiert.

Für den Landkreis Meißen werden 18 Angebote für Häuser mit der entsprechenden Wohnfläche von >120 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,48 €/m<sup>2</sup> bei einer Spannweite von 3,75 €/m<sup>2</sup> bis 112,86 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dem stehen 2.555 Nachfragen gegenüber. Wohnungen in dem Flächenbereich werden mit 39 Angeboten und einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,82 €/m<sup>2</sup> (Spannweite 4,50 €/m<sup>2</sup> bis 12,53 €/m<sup>2</sup>) und 8.056 Nachfragen dokumentiert.

In der Onlinerecherche auf immobilienscout24.de konnten erst im Umkreis von 10 km zum Bewertungsobjekt zwei Maklerangebote für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus mit Wohnflächen von 120 m<sup>2</sup> bzw. 150 m<sup>2</sup> zu Nettokaltmieten von 10,83 €/m<sup>2</sup> bzw. 1,67 €/m<sup>2</sup> recherchiert werden. Bei den Objekten handelt es sich zum einen um ein 1996 erbautes Gebäude, welches 2022 modernisiert/saniert wurde bzw. um ein sanierungs- und modernisierungsbedürftiges Gebäude.



Mieten für Einfamilienhäuser schließen im Allgemeinen die Nutzung der dazugehörigen Nebengebäude und Grundstücksflächen ein. Gesonderte Mietzahlungen für Nebengebäude/Garagen und Gärten sind bei der Vermietung von Einfamilienhäusern überwiegend nicht üblich, jedoch möglich.

Für den Bewertungsfall wird auf Grund von Lage, örtlicher Gegebenheiten, des unterstellten Modernisierungs-/Ausstattungsgrades, des vorhandenen Gartens sowie der Nachfrage nach Häusern mit der entsprechenden Wohnfläche von einer marktüblichen Nettokaltmiete von 5,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile gemäß § 32 ImmoWertV 2021 werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke als Absolutbetrag bzw. prozentualer Betrag vom Rohertrag in Ansatz gebracht. Der Gutachterausschuss im Landkreis Meißen weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2019 Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des Modernisierungsgrades mit 23 % (RND 20 Jahre), 21 % (RND 35 Jahre) und 19 % (RND 50 Jahre) aus. In Anbetracht der aktuellen Preissteigerungen werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der für das Jahr 2022 nach der Ertragswertrichtlinie ermittelten Kosten, mithin Verwaltungskosten von 312 €, Instandhaltungskosten von 12,20 €/m<sup>2</sup> und das Mietausfallwagnis mit 2 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2019 Liegenschaftszinssätze für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke in verschiedenen Regionen und Lageklassen mit dem Hinweis ausgewiesen, dass zur Auswertung nur die Daten für EFH von 2018 herangezogen wurden. Der Bereich des Bewertungsobjektes ist der Region 3.1 und der Lageklasse 3.12 zuzuordnen. Der Liegenschaftszins (Medianwert) wurde hier mit 2,68 % bei 18 ausgewerteten Kauffällen und einer Spannweite von 1,10 % bis 7,62 %, bei einer Ø Wohnfläche von 108 m<sup>2</sup> (Spannweite: 69 m<sup>2</sup> - 184 m<sup>2</sup>), einer Ø Restnutzungsdauer von 35 Jahren (Spannweite: 15-59 Jahre) und einem Ø Kaufpreis von 1.118 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche (Spannweite: 471 €/m<sup>2</sup> -2.364 €/m<sup>2</sup>) -inklusive Bodenwert- ermittelt.

Für den Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung der Lage, des gewählten Mietansatzes, der geschätzten Restnutzungsdauer, der erhöhten Nachfrage bei Annahme einer Vermietung ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % geschätzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Vergleiche Sachwertverfahren.

Der Sicherheitsabschlag für die Außenbesichtigung in Höhe von 20 % wird vom Ertragswert der baulichen Anlagen wertmäßig berücksichtigt.

Mithin ergibt sich: 20 % v. 125.222 € = 25.044 €

Die Berücksichtigung des Hochwasserrisikos erfolgt in Höhe von 5 % auf den vorläufigen Ertragswert.

Mithin ergibt sich: 5 % v. 154.972 € = 7.749 €

### 5.6.3 Ertragswertberechnung

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre					%	m <sup>2</sup>		
w		1	Wohnen	34	2,25	1	135,00		5,00	8.100

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 34 Ø 2,25 Σ 1 Σ 135,00

Σ 8.100 Σ 670

### Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m <sup>2</sup>	% HK*	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m <sup>2</sup>	% RoE	% RoE	
/Stk.		/Stk.		/Stk.						
w	1	Wohnen	12,20	0,94	312,00	3,85	2,00			26,18

\* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 26,18

### Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohrertrag	Bewi.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w		1	Wohnen	8.100	2.121	5.979	670	5.309	23,5868

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 8.100

Σ 2.121

Σ 5.979

Σ 670

Σ 5.309

Σ 125.222

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

125.222 €

+ Bodenwert

29.750 €

#### vorläufiger Ertragswert

154.972 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert

2.050 €

- sonstige Wertabschläge

Abschlag Hochwasserrisiko

7.749 €

Abschlag Außenbesichtigung

25.044 €

#### ERTRAGSWERT

124.229 €

rd. 124.000 €

Der Ertragswert -ohne Berücksichtigung des Abschlags für die Außenbesichtigung- entspricht dem rd. 18fachen des Jahresrohertrages.

## 5.7 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück Eichholzgasse 3 in 01683 Nossen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.03.2022 geschätzt auf rd.

**126.000 €**  
**(einhundertsechszwanzigtausend Euro)**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Bannewitz, den 25. Mai 2022

---

Dipl.-Ök.  
Felix Tebinka MRICS

## 6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (verkündet am 19. Juli 2021, BGBl. I S. 2805)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz -Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärm- und Kälteerzeugung in Gebäuden- Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37 vom 13.08.2020

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**Sachwertrichtlinie (SW-RL)**

veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger

**BelWertV:**

Beleihungswertverordnung i.d.F. vom 12. Mai 2006 (BGBl. I, S. 1175), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041)

**Urheberschutz:** 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.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sowie Luftbilddaufnahme sind über [www.geoport.de](http://www.geoport.de) lizenziert. Sie dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert und/oder für andere Nutzungen verwendet werden.