

Aktenzeichen: 511 K 147/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert
für das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
Am Steinberg 20/Neugasse 30 in 01662 Meißen
zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.09.2023



Der Verkehrswert / Marktwert wird geschätzt auf:

768.000 €

(siebenhundertachtundsechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 7

Die digitale Ausfertigung des Gutachtens wurde für die Veröffentlichung im Internet komprimiert und ist demzufolge nicht vollständig.

Zusammenfassung der Objektdaten

Aktenzeichen des Amtsgerichts:	511 K 147/22
Grundbuchamt:	Meißen
Grundbuch von:	Meißen links d. Elbe
Grundbuchblatt:	4409
Grundstücksbeschreibung:	Gemarkung Meißen, Flurstück 456/2 Am Steinberg 20, Neugasse 30; Größe: 1.100 m ²
postalische Anschrift:	Am Steinberg 20 / Neugasse 30 01662 Meißen
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 1.756,19 m ²
Baujahr:	1897-1898
Modernisierung:	Anfang der 1990erJahre bis 2014
Denkmalschutz:	Die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen weist aus: „Miethaus in Ecklage (ehemals Teil des Hotels Alberthof, Neugasse 30), markanter gründerzeitlicher Kopfbau, ortsgeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung Datierung: 1897 - 1898
Tag der Ortsbesichtigung:	09.05.2023 / 15.09.2023
Wertermittlungsstichtag:	15.09.2023
Verkehrswert:	768.000 €
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren
Nutzung:	wohnwirtschaftlich und gewerblich
Zubehör:	Das vorgefundene Zubehör wurde separat, außerhalb dieses Gutachtens, bewertet.
Energieausweis:	---
Kurzbeschreibung:	Wohn- und Geschäftshaus mit aktuell 16 vermieten Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Zwei Wohnungen befinden sich im erweiterten Rohbauzustand. Nach den Erkenntnissen des Ortstermins und den vorliegenden Unterlagen und Information der Hausverwaltung wurden Teilbereiche des Gebäudes Anfang der 1990er Jahre bis zum Ortstermin modernisiert.

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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt.....	4
1.2	Verwendung des Gutachtens durch Dritte	4
1.3	Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen.....	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
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)	10
2.7	Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gebäudebeschreibung „Wohn- und Geschäftshaus“	12
3.2.1	Bauweise, Baujahr.....	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Ausführung.....	12
3.2.3	Nutzungseinheiten/Flächenermittlung.....	13
3.3	Außenanlagen	14
3.4	Allgemeinbeurteilung und Investitionserfordernisse.....	14
4	Wertermittlung	14
4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.2	Wertermittlungsverfahren	15
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.4	Bodenwertermittlung.....	15
4.5	Ertragswertermittlung.....	16
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung	17
4.5.3	Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswert / Marktwert.....	26
5	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
6	Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt

Bewertungsobjekt, Adresse:	Zu bewerten ist das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Am Steinberg 20/Neugasse 30 in 01662 Meißen.
Gutachtauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Dresden ist ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festsetzen kann.
Aktenzeichen des Auftraggebers:	511 K 147/22
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen erfolgten am 09.05.2023 und 15.09.2023 im Beisein des Hausverwalters und des Sachverständigen. Besichtigt werden konnten das Grundstück, leerstehende Wohnungen und Gebäudeteile sowie die gewerbliche Einheit im Erdgeschoss. Ein Zugang zu den vermieteten Wohnungen war auch zum 2. Ortstermin nicht möglich.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	15.09.2023
Besonderheit:	---

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 von Meißen links d. Elbe Blatt 4409 vom 13.10.2022.

Die Hausverwaltung überreichte Fotos und Grundrisse der Wohnungen, eine Mieterliste mit Stand: 08.05.2023 und ein Schreiben der Stadt Meißen an den Eigentümer zur Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme/Ausgleichsbetrag vom 19.07.2022.

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000 vom 20.12.2022;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen vom 27.11.2023;
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, natur- und wasserschutzrechtliche Auskunft, Schreiben des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen vom 12.01.2023;
- Denkmalschutzauskunft, Schreiben des Kreisbauamtes des Landkreises Meißen vom 04.12.2023;
- Planauskunft der aktuellen Bestandsmedien, Schreiben der Meißener Stadtwerke GmbH vom 19.12.2022;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Schreiben der Großen Kreisstadt Meißen vom 29.03.2023;
- planrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts, schriftliche Auskunft der Großen Kreisstadt Meißen bis dato nicht vorliegend;
- Erschließungs-/Beitragsauskunft, Schreiben der Großen Kreisstadt Meißen vom 18.12.2023;
- Einsichtnahme in die beim Archiv in Meißen geführte Bauakte am 10.01.2023;
- Auskunft zu Bodenrichtwerten über www.boris.sachsen.de vom 22.03.2024;
- Einzeldaten on-geo GmbH vom 22.03.2024, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:
Landkreis:
Ort und Einwohnerzahl:

Freistaat Sachsen
Meißen
Meißen ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Freistaat Sachsen und trägt den Status Große Kreisstadt.¹ Die Einwohnerzahl wird per 31.12.2021 mit 28.623 und per 31.12.2022 mit 29.552 angegeben.²

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte:
Autobahn:
Bahnhof:
Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV:
Flughafen:

Landeshauptstadt Dresden – Altmarkt ca. 25 km entfernt
BAB 4 Anschlussstelle ca. 13 km entfernt
im Ort, ca. 2 km entfernt
in fußläufiger Entfernung
Dresden ca. 26 km entfernt

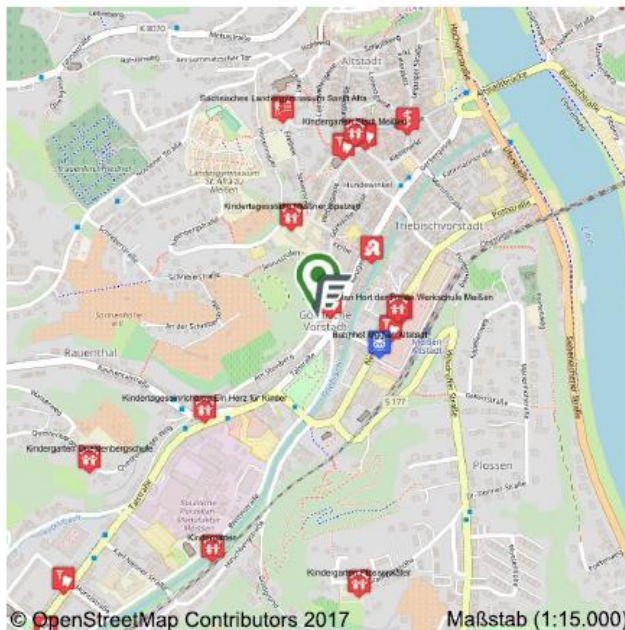
2.1.2 Mikrolage

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist östlich an der Neugasse, südlich am Stiftsweg und westlich Am Steinberg gelegen und vom öffentlichen Straßenraum aus gut wahrnehmbar.

Infrastruktur (Luftlinie):

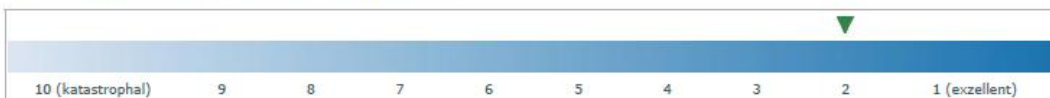
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,0 km)
Krankenhaus	(3,0 km)
Apotheke	(0,2 km)
EKZ	(2,4 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(42,5 km)
Hauptschule	(1,3 km)
Gesamtschule	(32,1 km)
Gymnasium	(0,5 km)
Hochschule	(1,4 km)
DB_Bahnhof	(0,2 km)
Flughafen	(21,1 km)
DB_Bahnhof_ICE	(21,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



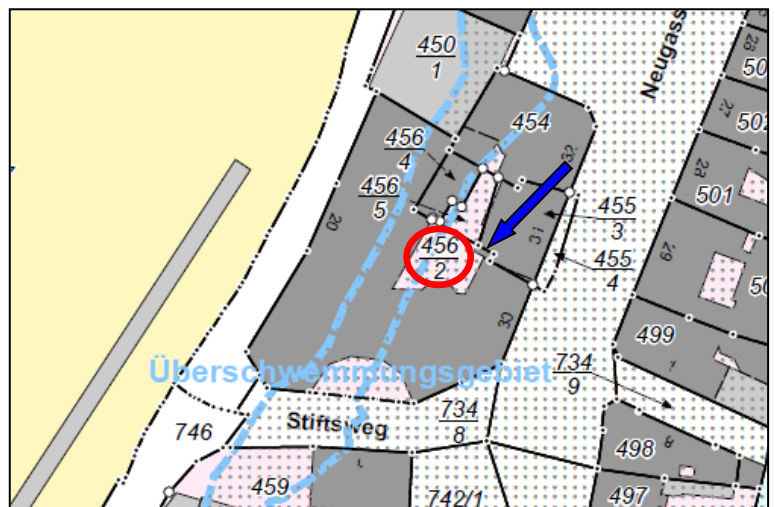
¹ www.wikipedia.de

² www.stadt-meissen.de

Wohnlage:	Unter Abwägung aller Lagevor- und -nachteile wird die Lage des Bewertungsobjektes als gute bis sehr gute Wohnlage eingeschätzt.
Geschäftslage:	gute Geschäftslage
Beeinträchtigungen:	Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen feststellbar.
Umgebung-/sbebauung:	Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Landwirtschaftsfläche

2.2 Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse

Topografie:	eben
Grundstücksform:	unregelmäßig
Grundstücksgröße:	Flurstück 456/2: 1.100 m ²



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zum Ortstermin waren Grenzmarkierungen nicht erkennbar. Somit wird von den Grenzen entsprechend des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster vom 20.12.2022 ausgegangen. Danach bestehen Grenzbebauungen zu den Flurstücken 456/4, 450/1, 454, 455/3 und zu den Straßenflurstücken. Das Bewertungsgrundstück selbst wird durch Gebäude der Flurstücke 456/4, 450/1, 454 und 455/3 grenzbebaut. Eventuelle nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht bekannt bzw. konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden bzw. wurden nicht benannt. Ob es sich bei dem mit dem blauen Pfeil gekennzeichneten Bereich um einen Überbau des Gebäudes von Flurstück 455/3 handelt, kann nicht eingeschätzt werden. Entsprechende Mitteilungen eigentümerseits liegen nicht vor. Entsprechend des Hinweises im Auszug aus dem Liegenschaftskataster, wonach „Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.“ wird zunächst von keinem Überbau, mithin von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

Bei den Straßen „Neugasse“, „Stiftsweg“ und „Am Steinberg“ handelt es sich um eine Kreisstraße bzw. Anliegerstraßen in Asphalt bzw. in Kopfsteinpflasterung.

Erschließungszustand / -beiträge:

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen (Trink- und Abwasser, Strom, Fernwärme, Gas, Telefon).

Hinsichtlich Erschließungsabgaben nach § 127 ff BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz teilte das Amt für Stadtplanung und -entwicklung der Großen Kreisstadt Meißen im Schreiben vom 18.12.2023 wie folgt mit:

1. Das Grundstück Am Steinberg 20 / Neugasse 30, 01662 Meißen ist mit öffentlichen Schmutzwasserkanal erschlossen. Einen Bestandsplan und Ihr Formular erhalten Sie anbei.
2. Auf Grundlage des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) i. V. m. der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Großen Kreisstadt Meißen wurden für das o. g. Grundstück im Jahr 1999, Abwasserbeiträge erhoben. Die Abwasserbeiträge sind bereits beglichen worden, so dass keine offenen Forderungen mehr bestehen.
3. Auf Grundlage von § 154 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde für das o. g. Grundstück ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 7.700,00 € nach Abschluss der Sanierung im ehemals förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ erhoben. Diese sind noch als offene Forderung zu begleichen.
4. Weitere Abgaben nach Kommunalabgabengesetz sind nicht offen und es ist derzeit keine weitere Erhebung derartiger Abgaben vorgesehen.


Für den Bewertungsfall wird der noch offene Ausgleichsbetrag i.H.v. 7.700,00 € in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Der Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Meißen teilte im Formularblatt mit, dass das Bewertungsobjekt durch öffentlichen Schmutzwasserkanal erschlossen und angeschlossen ist (Es besteht ein Hausanschluss.) und das Grundstück vom verrohrten Mühlgraben durchquert wird.

Die Meißener Stadtwerke GmbH erteilten mit Datum vom 19.12.2022 folgende Planauskunft:

Planauskunft

Angaben und Hinweise über die Lage von Versorgungsleitungen der Meißener Stadtwerke GmbH



Meißener Stadtwerke GmbH
Karl-Niesner-Straße 1
01662 Meißen

Registrier-Nr.: 522 / 2022

Baustellenlage: Am Steinberg 20/Neugasse 30

Art der Arbeiten: Info

Bauausführender: Felix Tebinka, Bannowitz

Auskunft wurde über folgende Versorgungsleitungen erteilt:

Gas HD	vorhanden	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	
Gas ND	vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	
Fernwärme	vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	
Trinkwasser	vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	
Strom	vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	
Beleuchtung	vorhanden	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	
Datenfernübertragung	vorhanden	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	

versendet als PDF DXF

Zusätzliche Informationen:
Mindestabstände zu unseren Leitungen und Kabeln sind einzuhalten! Siehe Merkblatt

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.³

Baugrund, Grundwasser:

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Besondere Grundwassereinflüsse können auf Grund der teilweisen Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe und der Triebisch nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist diese Situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.⁴

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Der mit Auftragserteilung überlassene, auszugsweise Grundbuchausdruck vom 13.10.2022 dient dieser Wertermittlung als Grundlage. Über etwaige wertrelevante Eintragungen, die nach der Ablichtung des vorliegenden Grundbuchausdruckes erfolgt sind, wird das Gericht vom Grundbuchamt informiert.

Grundbuchamt		Grundbuch von		Blatt	Gemarkung
Meißen		Meißen links d. Elbe		4409	Meißen
lfd. Nr.	Bisherige lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	
1	1	456/2	Gebäude- und Freifläche, Am Steinberg 20, Neugasse 30	1.100 m ²	

Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II:

lfd. Nr. 4 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 147/22), eingetragen am 11.10.2022.

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. 4 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.

2.5 Planungs- und baurechtliche Situation

Die Sanierung im ehemals förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ ist dem Schreiben des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung der Großen Kreisstadt Meißen vom 18.12.2023 nach abgeschlossen.

³ OVG Berlin-Brandenburg, Az.: 9 B 44.06; OVG Magdeburg, Az. 4M 232/07.

⁴ Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. In dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Meißen sind keine Eintragungen weder zugunsten noch zulasten des Flurstück 456/2, Gemarkung Meißen registriert.⁵

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach Mitteilung der Bauaufsicht der Großen Kreisstadt Meißen im Schreiben vom 29.03.2023 gibt es aktuell keine bauaufsichtlichen Anordnungen.

Denkmalschutzauskunft:

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen teilte im Schreiben vom 27.11.2023 wie folgt mit:

„Hiermit unterrichten wir Sie darüber, dass das Objekt „Meißen, Am Steinberg 20, Neugasse 30, Gemarkung Meißen, Flurstück 456/2“ Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) ist und mit folgendem Wortlaut in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen wurde:

*Miethaus in Ecklage (ehemals Teil des Hotels Alberthof, Neugasse 30)
markanter gründerzeitlicher Kopfbau, ortsgeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung
Datierung: 17897 – 1898“*

Altlastenauskunft:

Nach Aktenlage des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand für das Flurstück 456/2 der Gemarkung Meißen kein Altlastenverdacht. Es ist demzufolge nicht im SALKA registriert.⁶

Naturschutzrechtliche Auskunft:

Das Kreisumweltamt des Landkreises Meißen teilte im Schreiben vom 12.01.2023 wie folgt mit:

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotop sind vorliegend nicht betroffen.

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 des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) maßgeblich.

In dieser Art von Gebäuden am vorhandenen Standort können verschiedene Fledermausarten im Dachboden, Keller als auch in Spaltenstrukturen an/in der Fassade/Traufkasten vorkommen. Alle vorgenannten Strukturen sowie bei Zugänglichkeit (z. B. durch Lüftungsröhre, defekte Fenster) auch ausgebauten Wohnräume können als Nistplatz für Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und Schwalbenarten dienen.

Wasserrechtliche Auskunft:

Das Kreisumweltamt des Landkreises Meißen teilte im Schreiben vom 12.01.2023 wie folgt mit:

Die im Betreff genannte Liegenschaft befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe für ein HQ₁₀₀, gültig seit dem 14.11.2006. Sowie teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Triebisch für ein HQ₁₀₀, gültig seit dem 07.11.2006. Auf dem genannten Flurstück 456/2 der Gemarkung Meißen ist bei einem HQ₁₀₀ der Elbe mit einer Wasserspiegellage von 105,50 mNHN (DHHN2016, Quelle: Neue Gefahrenkarten Elbe, Stand 31.07.2020) zu rechnen. Bei einem HQ₁₀₀ der Triebisch ist mit Wasserständen >0,5 bis >2 m über der Geländeoberkannte zu rechnen (Hochwasserschutzkonzeption Triebisch, Stand 2005). Die Betroffenheit des o. g. Flurstückes beginnt bereits bei Hochwasserereignissen der Elbe mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 20 Jahren.

⁵ Schreiben der Großen Kreisstadt Meißen vom 29.03.2023.

⁶ Schreiben des Landkreises Meißen, Kreisumweltamt, vom 12.01.2023.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Abs. 4 WHG nach § 78 Abs. 5 S. 1 Nr. 1. a) bis d), Nr. 2. und S. 2 WHG i. V. m. § 74 SächsWG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Zudem sind bei der Prüfung dieser Voraussetzungen auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im § 78a WHG aufgeführt.

Im Rahmen der Allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Ob etwaig Hochwasserbetroffenheit bestand, ist dem Unterzeichner nicht bekannt und wurde eigentümerseits bzw. seitens der Hausverwaltung auch nicht benannt.

Für den Bewertungsfall wird in Anlehnung der Ausführungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen im beschreibenden Teil zu den Bodenrichtwerten 2022 und des Ansatzes der Stadt Meißen bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages ein Abschlag in Höhe von 25 % auf den Bodenwert als sachgerecht geschätzt.

Bauordnungsrecht:

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

2.6 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Aus den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, ergibt sich für den Bewertungsfall der Grundstückszustand: „ortsüblich erschlossenes, geordnetes baureifes Land“.

2.7 Nutzung und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: wohnwirtschaftlich und gewerblich

Künftige wirtschaftliche Nutzung: wohnwirtschaftlich und gewerblich

Kfz-Stellplatz: Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist auf dem Bewertungsgrundstück bedingt, jedoch auch straßenbegleitend möglich.

Wohnungsbindung: Wohnungs- und Mietbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz konnte nicht festgestellt werden.

Miet-/Pachtverhältnisse:

Die Hausverwaltung übergab zum Ortstermin eine Mieterliste mit Stand 08.05.2023, wonach zwei der 18 Wohneinheiten leerstehend, eine Garage und die beiden Erdgeschossseinheiten vermietet sind. Entgegen der Mieterliste, in welcher sämtliche Einheiten als „Wohneinheit“ ausgewiesen sind, handelt es sich nach Angaben und Erkenntnissen zum Ortstermin bei den Einheiten im Erdgeschoss um gewerbliche Mieter.

Die Wohnraummieten bewegen sich in einer Spannweite zwischen 3,88 €/m² und 5,62 €/m². Die gewerblichen Mieten liegen bei 1,79 €/m² und 2,05 €/m².

Der Leerstand der beiden Wohnungen bestand auch am 15.09.2023.

Eine Garage, für die ein Mietentgelt von 20,00 € ausgewiesen ist, war zum Ortstermin nicht ersichtlich. Nach Information der Hausverwaltung handelt es sich lediglich um einen Abstellraum, der für das Abstellen eines Motorrads verwendet wird. Eine Innenbesichtigung war zu den Ortsterminen nicht möglich, eine Einschätzung der baurechtlichen Zulässigkeit nicht möglich.

Mietverträge wurden nicht übergeben. Hinsichtlich der Mietenausweisung wird unterstellt, dass es sich sämtlichst um Nettokaltmieten handelt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Informationen aus den vorliegenden Unterlagen.

Soweit ersichtlich, handelt es sich bei dem Wohn- und Geschäftshaus um eine tragfähige Baukonstruktion.

Die im Archiv der Stadt Meißen vorhandene Bauakte wurde durch den Unterzeichner eingesehen. Unterlagen hinsichtlich der aktuellen Nutzungen beschränkten sich auf das im Erdgeschoss befindliche Klaviergeschäft, für welches Bauantrags-/genehmigungsunterlagen zur Errichtung einer Werkstatt für Klavierreparatur und Einbau einer Lackieranlage vorhanden waren.

Energieeffizienz:

Ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis wurde nicht übergeben.

Aus einem zum Ortstermin vorgefundenen Exposé, wonach Wohnungen zur Vermietung ab ca. 11/2015 angeboten wurden, geht ein „Energiekennwert von 98,56 kWh/(m²·a)“ hervor.

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 „Wohn- und Geschäftshaus“



Straßenansichten

Hinweis:

Eine Fotodokumentation ist in der Anlage beigefügt.

3.2.1 Bauweise, Baujahr

Art des Gebäudes: Wohn- und Geschäftshaus, teilunterkellert, ein- bis viergeschossig teilweise ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: Die Denkmalliste datiert 1897 – 1898.

3.2.2 Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Ausführung

Fundamente:	baujahresentsprechend
Umfassungswände/Außenansicht:	massiv, geputzt
Innenwände:	massiv bzw. Leichtbauwände
Geschossdecke:	massiv bzw. Holzbalkendecke
Dachform/-eindeckung	unterschiedliche Dachformen in Biberschwanz- bzw. Bitumeneindeckung
Dachentwässerung:	Zink
Fenster:	Holzfenster, teilweise isoliert verglast, Kunststofffenster isoliert verglast, Fenster teilweise vergittert, Dachflächenfenster
Fensterbänke außen:	Stein, teilweise mit Metallabdeckung
Treppen/-haus:	Geschosstreppen massiv, Wände geputzt/gestrichen, Fußboden gefliest
Türen:	Hauseingänge: Holz mit Lichtausschnitt, Metall, Holzwerkstoff Innentüren: Holz bzw. Holzwerkstoff
Warmwasserversorgung:	zentral

Elektroinstallation:	augenscheinlich teilweise erneuert
Heizung:	Fernwärme
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Sanitärinstallationen:	Wanne bzw. Dusche, Handwaschbecken, WC
Lüftung:	teilweise herkömmliche Fensterlüftung, teilweise Zwangslüftung
Wandbekleidungen:	soweit ersichtlich: geputzt/gestrichen bzw. tapeziert/gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	soweit ersichtlich: geputzt/gestrichen bzw. tapeziert/gestrichen, Stuck
Fußbodenbelag:	soweit ersichtlich: Laminat, Fliesen, OSB-Platten, Beton
Keller:	Zugangstreppe massiv, Wände teilweise geputzt, Fußboden in Beton Standort Wärmeverteilanlage, Warmwasserspeicher, Abstelle
Dachgeschoss:	Rohbauzustand
Besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besondere Bauteile:	keine Angaben möglich
Grundrissgestaltung:	Den von der Hausverwaltung übergebenen Grundrisszeichnungen nach zweckmäßig.
Modernisierungen:	Nach Erkenntnissen zu den Ortsterminen, anhand der übergebenen Unterlagen und Informationen der Hausverwaltung wurden Anfang der 1990er Jahr bis zur Ortsbesichtigung modernisiert: <ul style="list-style-type: none"> - teilweise Fenster - Sanitärbereiche - teilweise Innenausbau der vermietbaren Einheiten - Heizung - Elektroinstallation der vermietbaren Einheiten - Leitungssysteme der vermietbaren Einheiten - Dacheindeckung nebst Dämmung

3.2.3 Nutzungseinheiten/Flächenermittlung

Für den Bewertungsfall werden Fertigstellung von Ausbauarbeiten in den derzeit zwei leerstehenden Wohnungen und somit 18 Wohn- und zwei gewerbliche Einheiten berücksichtigt.

Die Wohn-/Nutzflächen der vermietbaren Einheiten werden jeweils anhand der übergebenen Mieterliste mit insgesamt 1.756,19 m² in Ansatz gebracht.

Dem Hinweisschild am Hofeingang nach ist Parken nur mit gültigem Stellplatz-Mietvertrag möglich. Hinweise über etwaige Stellplatzmieten sind der Mieterliste nicht entnehmbar.

Wie vorgenannt, handelt es sich bei der in der Mieterliste genannten Garage um einen Abstellraum, welcher entsprechend berücksichtigt wird.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Vergleiche Ausführungen unter Punkt 2.4.
Einfriedung:	Grenzbebauung
Befestigte Flächen:	Hof in Beton bzw. Betonsteinplatten
sonstiges:	---

3.4 Allgemeinbeurteilung und Investitionserfordernisse

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem normalen baulichen Zustand. Es besteht Sanierungs-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturbedarf.

Zum Ortstermin wurde u.a. festgestellt:

- Putz-/Fassadenschäden
- schadhafte Hofbefestigung (Absenkung)
- Deckenträger Keller stark korrodiert
- Putzschäden Kellerwände
- Feuchtigkeitsschäden Bereich Lager
- 2 Wohnungen im erweiterten Rohbau
- Dachgeschoss teilweise im Rohbauzustand
- Beräumung Dachgeschoss erforderlich

Die Ursächlichkeit der zum Ortstermin sichtbaren Feuchtigkeitsschäden können fehlende Mauerwerkssperrungen sein, die durch Inaugenscheinnahme nicht unbedingt festgestellt werden können. Eine genaue Ursachenfeststellung kann nur mit einer chemisch-physikalischen Untersuchung mit entsprechender Labordiagnostik und Auswertung durch einen Sachverständigen für Bau- oder Feuchtigkeitsschäden erfolgen.

Die Ursächlichkeit der zum Ortstermin sichtbaren schadhafte Hofbefestigung (Absenkung) kann durch Inaugenscheinnahme nicht unbedingt festgestellt werden. Eine genaue Ursachenfeststellung kann nur durch einen Sachverständigen für Bauschäden erfolgen.

4 Wertermittlung

4.1 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 TEGoVA⁷ 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)⁸ 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).

⁷ The European Group of Valuers Associations (Der europäische Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter).

⁸ Royal Institution of Chartered Surveyors (Britischer Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen)

4.2 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).

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.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsgrundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, gehört zu den bebauten Grundstücken, bei deren Werteinschätzung am Markt es auf den Ertrag ankommt.

Steht für einen Erwerber oder für einen Investor für die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite bzw. Mieteinnahme im Vordergrund, wird der Verkehrswert (Marktwert) mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) ermittelt.

4.4 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.⁹ Der Bodenwert ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (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 wird anhand der Erkenntnisse des Ortstermins und den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen die gesamte Fläche von 1.100 m² als baureifes Land in Ansatz gebracht.

Der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjektes abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert zum 01.01.2022 liegt bei **179,00 €/m²**, beitragsfrei. Dabei wurde die Art der Nutzung mit „gemischte Baufläche (M)“ und als Bemerkung „Aufhebung 2019“ (Anmerkung: Aufhebung des Sanierungsverfahrens.) angegeben.¹⁰

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 500 m² ausgewiesen. Angaben zur Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ), etc. sind nicht vorhanden.

Der Anteil des baureifen Landes im Bewertungsfall ist größer als das Richtwertgrundstück. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen informiert in seinem Marktbericht 2022 darüber, dass auf Grund fehlender eigener Umrechnungskoeffizienten die Anpassung der Grundstücksgrößen anhand der auf Seite 40 veröffentlichten Tabelle erfolgt. Die telefonische Nachfrage zur Anwendbarkeit bestätigte dies.

⁹ Vergleiche § 196 BauGB.

¹⁰ www.boris.sachsen.de

In Anwendung der ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten ergibt sich für den Bewertungsfall Folgendes:

gegeben: 500 m² UKE: 1,03 BRW: 179,00 €/m²
 gesucht: 1.100 m² UKE: 0,96 BRW: x

$$x = (0,96 : 1,03) \times 179,00 \text{ €/m}^2$$

$$x = 166,83 \text{ €/m}^2$$

Auf Grund der teilweisen Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe und der Triebisch, wobei eine Betroffenheit des gesamten Grundstücks nicht ausgeschlossen werden kann, wird ein Abschlag auf den Bodenrichtwert in Anlehnung der Ausführungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen im beschreibenden Teil zu den Bodenrichtwerten 2022 und des Ansatzes der Stadt Meißen bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages in Höhe von 25 % in Ansatz gebracht.

$$166,83 \text{ €/m}^2 \text{ abzgl. } 25 \% = 125,12 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.09.2023 unter Berücksichtigung der Größenanpassung und des Abschlags auf Grund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wie folgt ermittelt:

Grundstücksteifläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	baureifes Land	1.100	125,12					Ja	137.632

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

BODENWERT (gesamt)

137.632 €

entspricht 18 % des Ertragswertes (MW)

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 bebautes 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.

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

Vorbemerkung

Die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, welche (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden, regelt § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist die Zahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Ermittlung Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV 2021 wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 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 abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen verweist im Grundstücksmarktbericht 2022 in den Modellparametern zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze u.a. für Wohnhäuser mit Mischnutzung bei der Gesamtnutzungsdauer auf die Anlage 3 der SW-RL. In Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL)¹¹ wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren +/-10 Jahre als Orientierung angegeben.

Für den Bewertungsfall wird in Anlehnung des Vorgenannten für das Wohn- und Geschäftshaus eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Den übergebenen Unterlagen und Erkenntnissen der Ortstermine nach wurde das Gebäude im Zeitraum 1990 bis zur Ortsbesichtigung teilweise modernisiert.

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 Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung von Baujahr, durchgeführter und unterstellter Modernisierungen/Sanierungen wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen im Grundstücksmarktbericht 2022 dokumentierten Modellparameter zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.09.2023 mit 35 Jahren in Ansatz gebracht.

Tatsächliche Nettokaltmiete

Die Nettokaltmieten aus der Wohnraumvermietung bewegen sich der Mieterliste mit Stand 08.05.2023 nach zwischen 3,88 €/m² und 5,62 €/m². Die Nettokaltmieten der gewerblichen Einheiten liegen bei 1,79 €/m² und 2,05 €/m². Das Mietentgelt für die „Garage“ ist mit 20,00 € dokumentiert. 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.

¹¹ Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012

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 wurden Wohnungs- und Gewerbemieten von Immobilienscout24 (on-geo GmbH, Parsevalstraße 2, Erfurt, E-Mail-Auslieferung vom 22.03.2024), Auswertungszeitraum Januar 2023 bis Juni 2023, aus dem Mietspiegel der Großen Kreisstadt Meißen, Gewerbemieten der IHK Dresden aus der Broschüre „Gewerbemieten im Kammerbezirk Dresden“, Ausgabe von Februar 2023, und aus den „Mieten und Pachten im Landkreis Meißen 2023“ des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen herangezogen.

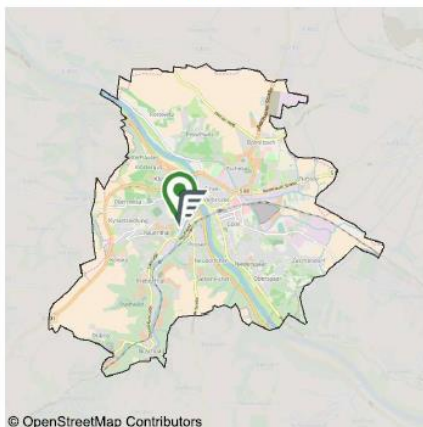
Wohnraummieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen informiert in seinen „Mieten und Pachten im Landkreis Meißen 2023“ u.a. darüber, dass *„Die Wohnungsmieten werden für die Regionen 2 (Anmerkung: u.a. Meißen), 3.1 und 3.2 unter der Nichtberücksichtigung der Städte, welche einen eigenen Mietspiegel erstellen, abgebildet.“* Mithin ist Meißen hier nicht aufgeführt.

Mietspiegel der Großen Kreisstadt Meißen

Der Mietspiegel der Großen Kreisstadt Meißen, gültig vom 01.07.2023 bis 30.06.2025, weist je nach Wohnlage/Wohnumfeld, Ausstattung der Wohnung und des Hauses sowie des Energieverbrauchskennwertes für Baujahre bis 1948 wie folgt aus:

Baujahr	Wohnungsgröße in m ²	A			B			C		
		39 bis 22 Punkte			21 bis 15 Punkte			14 bis 0 Punkte		
		€/m ²			€/m ²			€/m ²		
	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	
bis 1948	bis 45,00	6,82	4,99	9,56	5,87	4,92	9,60	5,87	4,20	8,30
	45,01 bis 60,00	6,47	5,00	9,50	5,85	4,21	7,04	5,55	4,25	6,87
	60,01 bis 90,00	5,55	4,90	6,42	5,64	4,80	7,79	5,52	4,65	6,51
	ab 90,01	5,76	5,00	6,20	5,54	4,80	6,11	5,59	4,80	6,67

ImmobilienScout24:**Ortsübersicht PLZ-Bezirk 01662 / Kreis Meißen**

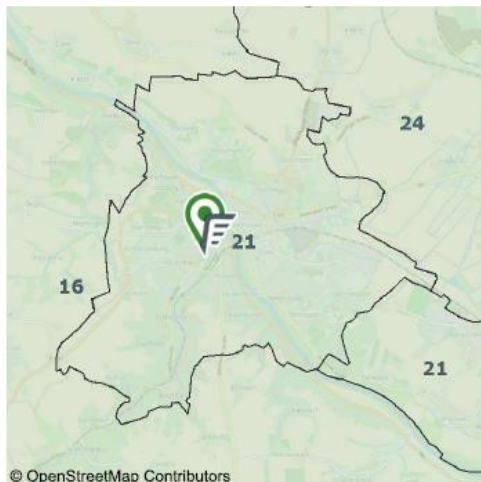
© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 01662



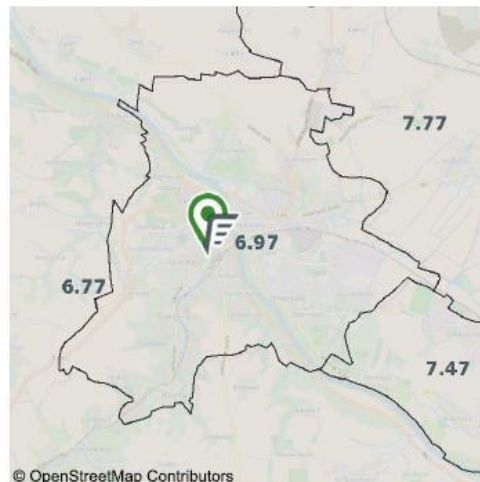
© OpenStreetMap Contributors
Kreis Meißen

Mietpreise: PLZ-Bezirk 01662				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	381	6,90 €	5,08 € - 10,39 €	6.321
<=30 m ²	15 (3,9%)	8,38 €	5,42 € - 15,21 €	3.499 (55,4%)
>30 - 60 m ²	165 (43,3%)	6,78 €	5,19 € - 10,44 €	4.262 (67,4%)
>60 - 90 m ²	142 (37,3%)	6,58 €	5,00 € - 9,00 €	4.875 (77,1%)
>90 - 120 m ²	32 (8,4%)	7,62 €	5,59 € - 10,48 €	3.899 (61,7%)
>120 m ²	27 (7,1%)	7,56 €	6,00 € - 8,66 €	3.565 (56,4%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 01662



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 21



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 6.97

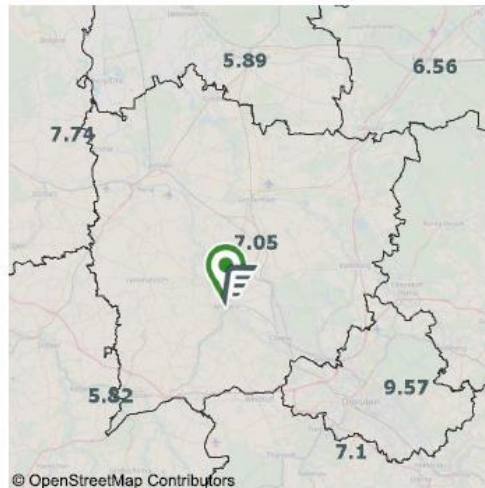
Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



Mietpreise in der Kreis Meißen				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	1.612	7,05 €	4,90 € - 10,62 €	19.812
<=30 m ²	43 (2,7%)	8,01 €	5,38 € - 15,21 €	11.001 (55,5%)
>30 - 60 m ²	672 (41,7%)	6,71 €	4,98 € - 10,00 €	13.642 (68,9%)
>60 - 90 m ²	633 (39,3%)	6,70 €	4,70 € - 9,96 €	15.058 (76%)
>90 - 120 m ²	157 (9,7%)	7,85 €	4,81 € - 11,43 €	12.137 (61,3%)
>120 m ²	107 (6,6%)	9,65 €	6,00 € - 14,00 €	11.087 (56%)

Marktübersicht Kreis Meißen

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 17

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 7.05

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

**Auswertung:**

Für den PLZ-Bezirk 01662 werden für Wohnungen mit einer Wohnfläche von >30 m² bis 60 m² 165 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,78 €/m² bei einer Spannweite von 5,19 €/m² bis 10,44 €/m² und für Wohnungen mit Wohnflächen von >60 m² bis 90 m² 142 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,58 €/m² bei einer Spannweite von 5,00 €/m² bis 9,00 €/m² dokumentiert. Dem stehen 4.262 bzw. 4.875 Nachfragen gegenüber.

Im Landkreis Meißen werden für Wohnungen mit der vorgenannten Wohnfläche von >30 m² bis 60 m² 672 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,71 €/m² bei einer Spannweite von 4,98 €/m² bis 10,00 €/m² und für Wohnungen mit Wohnflächen von >60 m² bis 90 m² 633 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,70 €/m² bei einer Spannweite von 4,70 €/m² bis 9,96 €/m² ausgewiesen. Dem stehen 13.642 bzw. 15.058 Nachfragen gegenüber.

Sowohl im PLZ-Bezirk als auch im Landkreis besteht in Auswertung von ImmobilienScout24 eine deutlich höhere Nachfrage nach dem entsprechenden Wohnraum.

Baujahr, Modernisierungsgrad oder Ausstattungsstandard der Angebote sind nicht bekannt, ebenso nicht, ob die Nutzung von Garagen/Stellplätze, Nebengebäude, Garten, etc. in der Nettokaltmiete enthalten ist.

Der Mietspiegel der Großen Kreisstadt Meißen weist die Spannweite der Mieten je nach Lage, Ausstattung und Energieverbrauchskennwert in der Baujahresklasse bis 1948 bei Wohnungsgrößen von 45,01 m² bis 60,00 m² von 4,21 €/m² bis 9,50 €/m² und für Wohnungsgrößen von 60,01 m² bis 90,00 m² mit 4,65 €/m² bis 7,79 €/m² aus.

Die tatsächlichen Nettokaltmieten bewegen sich in einer Spannweite von 3,88 €/m² bis 5,62 €/m² und liegen teilweise im unteren bzw. mittleren Spannweitenbereich der recherchierten Mieten. Inwieweit Mietanpassungen erfolgten bzw. möglich sind, ist nicht bekannt. Ob der Zustand der Wohnungen dem der von der Hausverwaltung übergebenen Fotodokumentation (siehe Anlage 6.7) zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag entspricht, ist ebenfalls nicht bekannt bzw. erfolgten hierzu keine Informationen.

Für den Bewertungsfall wird unterstellt, dass die Wohnungen sich in einem normal nutzbaren Zustand befinden und mithin die tatsächlichen Nettokaltmieten als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt werden können.

Hinsichtlich der beiden leerstehenden Wohnungen wird Schaffung einer Vermietbarkeit unterstellt und eine jeweilige Nettokaltmiete von 6,50 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt in Ansatz gebracht. Die entstehenden Leerstandskosten werden mit einer Vermarktungsdauer von 12 Monaten und 2,00 €/m² Nebenkostenausfall entsprechend berücksichtigt.

Gewerbemieten

Mieten und Pachten im Landkreis Meißen 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen weist in seinen „Mieten und Pachten im Landkreis Meißen 2023“ Ladenmieten für die Region 1 und 2 je nach Lage und Größe Nettokaltmieten von 2,30 €/m² bis 15,00 €/m², Büromieten von 2,30 €/m² bis 10,00 €/m² und für Lagerräume für den gesamten Landkreis von 0,50 €/m² bis 3,50 €/m² aus.

IHK Dresden

Die IHK Dresden weist in ihrer Ausgabe zu Gewerbemieten im Kammerbezirk Dresden von Februar 2023 die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichte Spannweite der Nettokaltmieten -je nach Nutzwert und Lage- für Büro in Meißen, Stadt, in einer Spannweite von 4,75 €/m² bis 6,50 €/m² und Ladenmieten vom 4,75 €/m² bis 6,75 €/m² aus.

Die „Mietpreistabelle Landkreis Meißen“, welche auf Grundlage einer freiwilligen Unternehmensbefragung der IHK Dresden und kommunaler Partner in großen Kreisstädten sowie in den sonstigen Städten und Gemeinden des Landkreises Meißen mit Stand 01.01.2022 erstellt wurde und es sich bei den Ergebnissen um unverbindliche Orientierungswerte handelt, weist u.a. für Handel in Meißen die Spannweite von 5,00 €/m² bis 15,00 €/m², für Dienstleistung/Verwaltung von 4,00 €/m² bis 14,00 €/m² und für Transport/Lagerung von 3,00 €/m² aus. Das Mietentgelt für Parkplätze im Freien wird mit 7,50 €/m² bis 20,00 € dokumentiert.

ImmobilienScout24:

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 01662				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	36	6,92 €	2,07 € - 13,00 €	708
Büro / Praxis	15 (41,7%)	6,33 €	2,50 € - 10,43 €	63 (8,9%)
Einzelhandel	17 (47,2%)	7,95 €	2,00 € - 13,13 €	130 (18,4%)
Hallen / Produktion	-	-	-	181 (25,6%)
Sonstige	2 (5,6%)	6,00 €	4,75 € - 7,25 €	99 (14%)

Gewerbemieten in der Kreis Meißen				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	102	7,27 €	2,76 € - 13,13 €	1.326
Büro / Praxis	38 (37,2%)	6,87 €	2,76 € - 10,43 €	187 (14,1%)
Einzelhandel	38 (37,2%)	7,58 €	3,42 € - 13,13 €	252 (19%)
Hallen / Produktion	15 (14,7%)	4,40 €	2,00 € - 10,58 €	366 (27,6%)
Sonstige	4 (3,9%)	11,56 €	3,00 € - 31,25 €	157 (11,8%)

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis:
Einzelhandel:

Büro- / Praxisfläche
Verkaufsfläche

Hallen/ Produktion:
Sonstige:

Lager- / Produktionsfläche
Gesamtfläche

Auswertung:

Im PLZ-Bereich 01662 werden für den Immobilientyp „Büro/Praxis“ 15 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,33 €/m² bei einer Spannweite von 2,50 €/m² bis 10,43 €/m², für den Immobilientyp „Einzelhandel“ 17 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,95 €/m² bei einer Spannweite von 2,00 €/m² bis 13,13 €/m² und für den Typ „Hallen/Produktion“ keine Angebote ausgewiesen. Dem stehen 63 bzw. 130 bzw. 181 Nachfragen gegenüber.

Im Landkreis Meißen werden für den Immobilientyp „Büro/Praxis“ 38 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,87 €/m² bei einer Spannweite von 2,76 €/m² bis 10,43 €/m², für den Immobilientyp „Einzelhandel“ 38 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,58 €/m² bei einer Spannweite von 3,42 €/m² bis 13,13 €/m² und für den Typ „Hallen/Produktion“ 15 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,40 €/m² bei einer Spannweite von 2,00 €/m² bis 10,58 €/m² dokumentiert. Diesen Angeboten stehen 187 bzw. 252 bzw. 366 Nachfragen gegenüber.

Der Gutachterausschuss weist für die Region 1 und 2 -je nach Lage und Größe- Nettokaltmieten für Ladengeschäfte von 2,30 €/m² bis 15,00 €/m², Büromieten von 2,30 €/m² bis 10,00 €/m² und für Lagerräume für den gesamten Landkreis von 0,50 €/m² bis 3,50 €/m² aus.

Die IHK Dresden weist unter „Mietpreistabelle Landkreis Meißen“ unverbindliche Orientierungswerte für Handel in Meißen in einer Spannweite von 5,00 €/m² bis 15,00 €/m², für Dienstleistung/Verwaltung von 4,00 €/m² bis 14,00 €/m² und für Transport/Lagerung von 3,00 €/m² aus.

In Auswertung der vorgenannten Daten werden für den Bewertungsfall die tatsächlichen Nettokaltmieten von 1,79 €/m² und 2,05 €/m² für die jeweils gesamte Einheit als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

„Garagen“mieten

Wie vorgenannt, handelt es sich bei der in der Mieterliste dokumentierte Garage um einen Abstellraum.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen weist in seinen „Mieten und Pachten im Landkreis Meißen 2023“ Mieten für Stellplätze in der Region 1 + 2 im Freien von 10,00 € bis 40,00 € und für Garagen von 20,00 € bis 60,00 € aus. Die „Mietpreistabelle Landkreis Meißen“ der IHK Dresden weist für Stellplätze im Freien in Meißen die Spannweite der Miete von 7,50 €/m² bis 20,00 € und für Garagen/Tiefgaragen von 10,00 € bis 35,00 € aus.

Das in der Mieterliste ausgewiesene Entgelt i.H.v. 20,00 € liegt im Spannweitenbereich der recherchierten Mieten sowohl für Garagen als auch Lagerräume und wird als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile gemäß § 32 ImmoWertV 2021 werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke als Absolutbetrag bzw. prozentualer Betrag vom Rohertrag in Ansatz gebracht. In Anlehnung an Anlage 1 zu § 11 Absatz 2 BelWertV und an die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen werden die Bewirtschaftungskosten mit 21 % des Jahresrohertrages berücksichtigt.

Seit 01.01.2023 greift mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz ein Gesetz, das regelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten im Gebäudesektor nicht nur vom Mieter, sondern anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Dieser vermietetseitig zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe ist den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen, die bei der Markt- und Beleihungswertermittlung auf Basis des Ertragswertverfahrens berücksichtigt werden sollten. Die tatsächliche Höhe dieser Komponente, der nicht umlagefähigen Betriebskosten, wird erst im Jahr 2024 im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 durch den Vermieter bestimmt.

Für Objekte, bei denen öffentlich-rechtliche Beschränkungen im Hinblick auf energetische Verbesserungen bestehen (z.B. Denkmäler, Lage in Erhaltungsgebieten, Benutzungszwang von Wärmelieferungen) gelten Sonderregelungen.

Der prozentuale Anteil, den der Vermieter zu tragen hat, ist um die Hälfte zu kürzen, wenn derartige Hindernisse bezüglich wesentlicher energetischer Verbesserungen des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme und Warmwasserversorgung bestehen.

Bestehen Hindernisse sowohl hinsichtlich wesentlicher energetischer Verbesserungen des Gebäudes als auch hinsichtlich einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung, so erfolgt keine Aufteilung der CO₂-Kosten, d. h., dann wird der Vermieter nicht an den CO₂-Kosten beteiligt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Denkmal, welches mit Fernwärme versorgt wird. Die seit dem 01.01.2023 geltende CO₂-Umlage bleibt im Bewertungsfall unberücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen weist in seinem Marktbericht 2022 auf Seite 74 für Wohn- und Geschäftshäuser in der Region/Lageklasse 2 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 4,21 bei einer Spannweite von 1,39 bis 34,25 bei 20 ausgewerteten Kauffällen aus 2021 bei Ø 479 m² Wohn-/Nutzfläche (Spannweite: 271 m² – 3.023 m²), bei Ø 1.031 €/m² Wfl./Nfl. - inklusive Bodenwert- (Spannweite: 220 €/m²-Wfl./Nfl. – 2.420 €/m²-Wfl./Nfl.), bei Ø 934 €/m²-Wfl./Nfl. -ohne Bodenwertanteil- (Spannweite: 101 €/m²-Wfl./Nfl. – 1.681 €/m²-Wfl./Nfl.) und einer Ø Restnutzungsdauer von 40 Jahren (Spannweite: 30 – 50 Jahre).

Für den Bewertungsfall wird auf Grund von teilweiser Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe und der Triebisch, Mietansatz, ermittelter Restnutzungsdauer, marktfähiger Wohnungsgrößen, Nachfrageüberhang, der Abhängigkeit von Fernwärmeversorgung, fehlender Aufzüge, ungünstiger Gebäudegeometrie (große Treppenhäuser als ehemaliger Teil eines Hotels, mithin unwirtschaftliche Flächen) und des Risikos, welches sich aus der nicht möglichen vollständigen Besichtigung der Einheiten ergibt, ein Liegenschaftszinssatz von 7,50 % geschätzt.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Ausgleichsbetrag Sanierung

Der sanierungsbedingte Ausgleichsbetrag in Höhe von 7.700 € (siehe Punkt 2.4 des Gutachtens) wird wertmindernd berücksichtigt.

Investitionskosten

Für den Bewertungsfall werden für Herstellung der Vermietbarkeit der beiden Leerstandswohnungen nebst Beräumung/Sicherung Dachgeschoss und Reparaturen die Kosten hierfür grob geschätzt mit insgesamt 40.000 € wertmindernd berücksichtigt.

Hinweis:

Die Kostenansätze sind Ergebnis einer grob überschlägigen Schätzung. Die Ermittlung der exakten Kosten für die erforderlichen Arbeiten ist nur über eine Baukalkulation bzw. Schadensdiagnostik und dem Vorliegen entsprechender Angebote von Fachunternehmen möglich.

Leerstandskosten

Miet- und Nebenkostenausfälle

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer Monate	Mietausfall EUR/a	Nebenkostenausfall		Ausfall gesamt EUR/a	Zins %	Bwf	Ausfall Barwert EUR
				EUR/m ²	EUR/a				
Wohnen / 2 OG li	1	12	4.080	2,00	105	4.185	7,50	1,0000	4.185
Wohnen / 3 OG li	1	12	5.403	2,00	139	5.542	7,50	1,0000	5.542
			Σ 9.483		Σ 244	Σ 9.727			Σ 9.727

Leerstandskosten

9.727 €

4.5.3 Ertragswertberechnung

Nutzung		RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt			
w	1	Wohnen / 1 OG li	35	7,50	1	51,50	4,02	4,02	2.484	306
w	1	Wohnen / 1 OG mi	35	7,50	1	78,00	4,23	4,23	3.959	487
w	1	Wohnen / 1 OG re	35	7,50	1	60,75	4,36	4,36	3.178	391
w	1	Wohnen / 2 OG li	35	7,50	1	55,04	4,08	4,08	2.694	332
w	1	Wohnen / 2 OG mi	35	7,50	1	79,08	5,16	5,16	4.896	602
w	1	Wohnen / DG re	35	7,50	1	67,40	4,61	4,61	3.728	459
w	1	Wohnen / 3 OG li	35	7,50	1	55,38	4,15	4,15	2.757	339
w	1	Wohnen / 3 OG mi	35	7,50	1	77,04	3,88	3,88	3.586	441
w	1	Wohnen / 3 OG re	35	7,50	1	65,00	4,15	4,15	3.237	398
g	1	sonstiges / EG/Nebengelass	35	7,50	1	307,00	1,79	1,79	6.594	811
w	1	Wohnen / 1 OG li	35	7,50	1	82,27	5,62	5,62	5.548	682
w	1	Wohnen / 1 OG mi	35	7,50	1	76,86	4,55	4,55	4.196	516
w	1	Wohnen / 1 OG re	35	7,50	1	60,75	5,10	5,10	3.717	457
w	1	Wohnen / 2 OG li	35	7,50	1	52,31	0,00	6,50	4.080	502
w	1	Wohnen / 2 OG mi	35	7,50	1	89,98	5,56	5,56	6.003	738
w	1	Wohnen / 2 OG re	35	7,50	1	69,27	4,33	4,33	3.599	443
w	1	Wohnen / 3 OG li	35	7,50	1	69,27	0,00	6,50	5.403	665
w	1	Wohnen / 3 OG mi	35	7,50	1	89,98	5,00	5,00	5.398	664
w	1	Wohnen / 3 OG re	35	7,50	1	62,31	4,81	4,81	3.596	442
w	1	Abstellraum	35	7,50	1		20,00	20,00	240	30
g	1	Einzelhandel / EG/Nebengelass	35	7,50	1	207,00	2,05	2,05	5.092	626
		w = Wohnen, g = Gewerbe	Ø 35	Ø 7,50	Σ 20	Σ 1.756,19			Σ 83.985	Σ 10.331

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Modernisierungsrisiko			Modernisierungsrisiko + BWK	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	% HK	EUR/m ²	% RoE	EUR	% RoE
w	1	Wohnen / 1 OG li			522	21,00
w	1	Wohnen / 1 OG mi			832	21,00
w	1	Wohnen / 1 OG re			668	21,00
w	1	Wohnen / 2 OG li			566	21,00
w	1	Wohnen / 2 OG mi			1.029	21,00
w	1	Wohnen / DG re			783	21,00
w	1	Wohnen / 3 OG li			579	21,00
w	1	Wohnen / 3 OG mi			754	21,00
w	1	Wohnen / 3 OG re			680	21,00
g	1	sonstiges / EG/Nebengelass			1.385	21,00
w	1	Wohnen / 1 OG li			1.166	21,00
w	1	Wohnen / 1 OG mi			882	21,00
w	1	Wohnen / 1 OG re			781	21,00
w	1	Wohnen / 2 OG li			857	21,00
w	1	Wohnen / 2 OG mi			1.261	21,00
w	1	Wohnen / 2 OG re			756	21,00
w	1	Wohnen / 3 OG li			1.135	21,00
w	1	Wohnen / 3 OG mi			1.134	21,00
w	1	Wohnen / 3 OG re			756	21,00
w	1	Abstellraum			51	21,00
g	1	Einzelhandel / EG/Nebengelass			1.070	21,00

Σ 17.647 Ø 21,01

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag EUR/a	Bewi.- kosten EUR/a	Reinertrag EUR/a	Boden- verzins. EUR/a	Gebäude- reinertrag EUR/a	Barwert- faktor	Barwert EUR
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / 1 OG li	2.484	522	1.962	306	1.656	12,2725	20.323
w	1	Wohnen / 1 OG mi	3.959	832	3.127	487	2.640	12,2725	32.399
w	1	Wohnen / 1 OG re	3.178	668	2.510	391	2.119	12,2725	26.005
w	1	Wohnen / 2 OG li	2.694	566	2.128	332	1.796	12,2725	22.041
w	1	Wohnen / 2 OG mi	4.896	1.029	3.867	602	3.265	12,2725	40.069
w	1	Wohnen / DG re	3.728	783	2.945	459	2.486	12,2725	30.509
w	1	Wohnen / 3 OG li	2.757	579	2.178	339	1.839	12,2725	22.569
w	1	Wohnen / 3 OG mi	3.586	754	2.832	441	2.391	12,2725	29.343
w	1	Wohnen / 3 OG re	3.237	680	2.557	398	2.159	12,2725	26.496
g	1	sonstiges / EG/Nebengelass	6.594	1.385	5.209	811	4.398	12,2725	53.974
w	1	Wohnen / 1 OG li	5.548	1.166	4.382	682	3.700	12,2725	45.408
w	1	Wohnen / 1 OG mi	4.196	882	3.314	516	2.798	12,2725	34.338
w	1	Wohnen / 1 OG re	3.717	781	2.936	457	2.479	12,2725	30.423
w	1	Wohnen / 2 OG li	4.080	857	3.223	502	2.721	12,2725	33.393
w	1	Wohnen / 2 OG mi	6.003	1.261	4.742	738	4.004	12,2725	49.139
w	1	Wohnen / 2 OG re	3.599	756	2.843	443	2.400	12,2725	29.454
w	1	Wohnen / 3 OG li	5.403	1.135	4.268	665	3.603	12,2725	44.217
w	1	Wohnen / 3 OG mi	5.398	1.134	4.264	664	3.600	12,2725	44.181
w	1	Wohnen / 3 OG re	3.596	756	2.840	442	2.398	12,2725	29.429
w	1	Abstellraum	240	51	189	30	159	12,2725	1.951
g	1	Einzelhandel / EG/Nebengelass	5.092	1.070	4.022	626	3.396	12,2725	41.677
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 83.985	Σ 17.647	Σ 66.338	Σ 10.331	Σ 56.007		Σ 687.338

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **687.338 €**

+ Bodenwert **137.632 €**

vorläufiger Ertragswert 824.970 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Leerstandskosten **9.727 €**

- sonstige Wertabschläge

Ausgleichsbetrag Sanierung **7.700 €**

Investitionskosten -pauschal- **40.000 €**

ERTRAGSWERT 767.543 €

rd. 768.000 €

4.6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Am Steinberg 20 / Neugasse 30 in 01662 Meißen wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.09.2023 geschätzt auf rd.

768.000 €
(siebenhundertachtundsechzigtausend 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 03. April 2024

Dipl.-Ök.
Felix Tebinka MRICS

5 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) zuletzt geändert durch Art. 1 vom 14. März 2023 (BGBl. I Nr. 72)

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

WoFlV:

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

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

BelWertV:

Beleihungswertverordnung i.d.F. vom 12. Mai 2006 (BGBl. I, S. 1175), geändert durch Artikel 5 Nr. 19 der Pfandbriefrechtlichen Änderungsverordnung vom 04. Oktober 2022, in Kraft getreten am 08.10.2022 (BGBl. I S. 1614)

6 Anlagen

Anlage	Titel
--------	-------

- | | |
|-----|---|
| 6.1 | Übersichtskarte |
| 6.2 | Stadt-/Straßenkarte |
| 6.3 | Luftbild |
| 6.4 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich) |
| 6.5 | Hochwassergefährdungskarte |
| 6.6 | Fotodokumentation |
| 6.7 | Fotodokumentation und Wohnungsgrundrisse der Hausverwaltung |

Der digitalen Ausfertigung sind keine Anlagen beigefügt.

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 lizenziert. Sie dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert und/oder für andere Nutzungen verwendet werden.