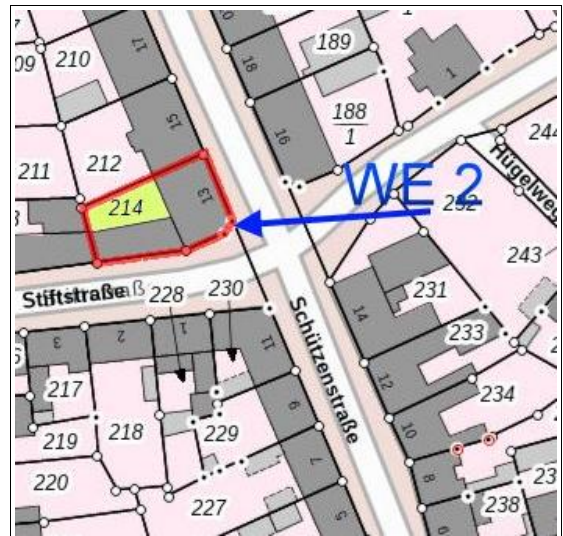


GUTACHTEN

über den Verkehrswert der
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Eigentumswohnung Nr. 2 Schützenstraße 13, 01623 Lommatzsch



Wohnfläche ca.: 99,33 m²

Verkehrswert: 50.000 €

Flurstück: 214, Größe: 290 m²

Miteigentumsanteil: 271,45 / 1.000

- **WERTERMITTLUNGS-
OBJEKT:** Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 2 in einem Mehrfamilienwohnhaus, zum Wertermittlungsstichtag vermietet
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
- **AKTENZEICHEN:** 522 K 151/23
- **WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG:** 24. Juni 2024
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 23. August 2024

Internet-Ausfertigung, gekürzte Ausgabe



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückszustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Teilungserklärung + Objektverwaltung.....	7
3.1.3	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	8
3.1.4	Rechte und Belastungen.....	9
3.1.5	Beitragsrechtlicher Zustand.....	9
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	10
3.2.1	Lage und Verkehr.....	10
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	10
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	11
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	12
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	12
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	13
3.3.3	Zustand der baulichen Anlagen.....	14
3.3.4	Beschreibung des Sondereigentums Nr. 2.....	14
3.3.5	Ermittlung der Wohnfläche.....	15
3.3.6	Bemessung der Restnutzungsdauer.....	15
4	Wertermittlung.....	16
4.1	Bodenwertermittlung.....	17
4.2	Ertragswert des Sondereigentums.....	19
4.2.1	Rohertrag.....	19
4.2.2	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten.....	20
4.2.3	Liegenschaftszinssatz.....	20
4.2.4	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	22
4.2.5	Ertragswert.....	22
4.3	Plausibilitätskontrolle.....	23
5	Verkehrswert.....	24
6	Vorgefundene Gegenstände.....	25
7	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	25
8	Abschließende Erklärung.....	26



1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

ZV-Sache:	Schützenstraße 13, 01623 Lommatzsch, SE 2
Geschäftsnummer	522 K 151/23
Baujahr ca., Objektart	<ul style="list-style-type: none">1900, gelegen in einem Mehrfamilienwohnhaus als Eckgebäude, mit insgesamt 3 Wohnungen
Lage	<ul style="list-style-type: none">im nördlichen Stadtgebiet und in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern (Am Markt)
Grundstücksgröße	290 m ² (Miteigentumsanteil: 271,45/1.000)
Wohnfläche ca.	99,33 m ² (nach Teilungserklärung/Aufteilungsplan)
Vorschuss, Heizungsart	187,50 €/ Monat (2023), Gaszentralheizung
Zuschnitt, Zustand	<ul style="list-style-type: none">4 Zimmer, Küche, kein Balkon, Bad, Flurzeitgemäße Ausstattung, Sanierung 1995
Vertragszustand / Ertrag	<ul style="list-style-type: none">nach Auskunft zum Ortstermin ist das Wohnungseigentum vermietet, Nettokaltmiete p. M. 5.040 € zzgl. Nebenkosten
Wertermittlungsstichtag	24. Juni 2024
Verkehrswert:	50.000 €



straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. 2 im 1.OG
aus Richtung Osten



straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. 2 im 1.OG
aus Richtung Südost



hofseitige Ansicht des SE-Nr. 2



Mehrfamilienwohnhaus, Lage an Stiftstraße



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 07. März 2024 des Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden, wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

271,45/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Schützenstraße 13 verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. 2, bezeichnet laut Aufteilungsplan, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Lommatzsch Blatt 1616, gelegen in einem 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus.

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 24. Juni 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 24. Juni

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

² ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022



2024. Während des Termins wurde das Sondereigentum Nr. 2 in all seinen Räumen, der Aufgang, Teile des Kellergeschosses und die Außenanlagen besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 03.06.2024 eingeladen.

anwesend:

- die Mieterin
- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Schuldner
- Gläubigerin

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

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

- Beschluss vom 07. März 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszuges aus dem Grundbuch Blatt 1616 vom 01.09.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Teilungserklärung nebst der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.05.2010
- schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung vom 03.04.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Lommatzsch vom 14.05.2024 bezüglich Planungsrecht, Erschließungsbeiträge, Schutzgebiete und Satzungen
- schriftliche Auskunft vom Landratsamt Meißen - Kreisbauamt vom 10.05.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft Landratsamt Meißen - Kreisbauamt - vom 18.06.2024 bezüglich baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- schriftliche Auskunft des Zwangsverwalters vom 06.06.2024
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022 und Marktinformation Landkreis Meißen 2023 vom Stichtag 01.01.2023
- Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie ergänzende mündliche Auskünfte
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.



3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, eine aktuelle Flurkarte des Liegenschaftskatasters hat der Sachverständige recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 01.09.2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen erfolgten.

Wohnungs-Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Meißen	Lommatzsch	1616

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
	271,45 / 1.000		Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
1	Lommatzsch	214	Schützenstraße 13 Gebäude- und Freifläche	290
	<ul style="list-style-type: none"> verbunden mit dem Sondereigentum der Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 14.06.2010 			

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
2	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 21.12.2010

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 0.09.1994.
2-3	1	gelöscht
4	1	Über das Vermögen des Eigentümers, ist das Insolvenzverfahren eröffnet; eingetragen am 25.08.2023.
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da



sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Teilungserklärung + Objektverwaltung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungs- und Teileigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG⁴, den Beschlüssen der Wohnungs- und Teileigentümer sowie der Teilungserklärung.

Der Sachverständige hat die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung / ggf. Nachträge vom 14.06.2010 einschließlich der zugehörigen Aufteilungspläne gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.05.2010 eingesehen. Der Teilungserklärung / ggf. Nachträge sind keine für Wohnungs- und Teileigentum untypischen, positiv oder negativ wertbeeinflussenden Gegebenheiten zu entnehmen, die in der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind.

Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehören u. a. Fußbodenbelag, Deckenputz, nichttragenden Zwischenwände, Innentüren, die Innenseiten der Außenfenster, Wasserleitungen an der gemeinsamen Steigleitung, Versorgungsleitungen für Strom, Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung.

Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum der Wohnungs- und Teileigentümer stehen. Solche Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, zum Beispiel tragende Mauern und Fundamente, Decken und Fußböden in ihren tragenden Elementen, die Fassaden und Dächer u.a..

Sondernutzungsrechte

Es bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen.

Objektverwaltung

- | | |
|---|--|
| <i>WEG-Verwalter:</i> | • SNG-Immobilien-und Versicherungsmakler GmbH, Königs-
trasse 19, 01097 Dresden |
| <i>Vorschuss:</i> | • der Vorschuss beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung
gemäß Abrechnungsplan 2023 für das Sondereigentum Nr.
2 187,50 €/ Monat incl. Kosten für Heizung |
| <i>Erträge aus gemein-
schaftlichen Eigentum:</i> | • keine bekannt gemacht |
| <i>Erhaltungsrücklage:</i> | • keine bekannt gemacht, Einführung ab 2023 vorgesehen |
| <i>Sonderumlagen:</i> | • nach vorliegenden Unterlagen (Auskunft WEG-Verwaltung)
wurde bis zum Wertermittlungstichtag <u>kein</u> diesbezüglicher
Beschluss das Wertermittlungsobjekt betreffend gefasst |
| <i>Energieausweis:</i> | • Ein Energieausweis liegt nicht vor |
| <i>eingesehene Versamm-
lungsprotokolle:</i> | • aus 2023 der Eigentümergemeinschaft ergaben sich keine
werterheblich zu berücksichtigenden Informationen |

⁴ Wohnungseigentumsgesetz – WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht) Gesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024



Zwangsverwaltung: • die Zwangsverwaltung ist angeordnet

3.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan (Entwurf) für Lommatzsch weist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag als gemischte Baufläche aus.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

In der Lage ist kein Bebauungsplan festgesetzt und kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung Lommatzsch handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Die Stadtverwaltung Lommatzsch hat keine weiteren Satzungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.



3.1.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

Lfd. Nr. 1: Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Lommatzsch „Stadtkern“ wurde per Beschluss vom 20.05.2021 aufgehoben.

Bauaufsicht

Keine baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen gemäß Schreiben der LK Meißen - Kreisbauamt bekannt geworden.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Meißen, Kreisbauamt bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft LRA Meißen steht das Wertermittlungsobjekt unter Denkmalschutz.

Bezeichnung: Mietshaus in geschlossener Bebauung, Ecklage; städtebaulich und bauschichtlich von Bedeutung, ein Gründerzeitbau von Ende des 19. Jahrhundert

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Gemäß diesbezüglicher Auskunft beim Ortstermin ist das Bewertungsobjekt vermietet.

Der Mietvertrag wurde durch den Zwangsverwalter zur Einsicht zur Verfügung gestellt, er enthält keine wertrelevanten Besonderheiten und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Einschränkung: gegenseitiger Ausschluss einer Kündigung in den ersten 10 Jahren.

3.1.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück (Schützenstraße 13) fallen nach derzeitigen Sach- und



Rechtslage gemäß schriftlicher Auskunft Erschließungsbeiträge in Höhe von 211,76 € noch an.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der öffentlichen Schützenstraße im nördlichen Stadtgebiet und in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern (Am Markt) von Lommatzsch.

Lommatzsch⁵ ist eine Landstadt im Landkreis Meißen in Sachsen. Lommatzsch liegt inmitten der Lommatzscher Pflege, einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet mit hervorragenden Lößböden zwischen den Tälern des Keppritzbaches und des Ketzerbaches.

Die Schützenstraße ist eine Ortsstraße von Lommatzsch und dient überwiegend dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als gering zu bewerten (Individualverkehr). Das Sondereigentum Nr. 2 (Wohnungseigentum) befindet sich auf der westlichen Seite der Schützenstraße. Das Gebiet ist durch die überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

In der näheren Umgebung herrscht eine Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den Jahren vor 1900 in geschlossener Bauweise vor. In der weiteren Umgebung sind Wohnbauflächen gelegen, nördlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet.

Die Wohn- und Geschäftslage des Wertermittlungsobjektes wird als „einfache bzw. mittlere Wohn- und Geschäftslage“⁶ eingeschätzt. Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gut gesichert.

Grün- und Erholungsflächen (Lommatzsch, dem Zentrum der Lommatzscher Pflege) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen. KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner (Längsparker) befinden sich im Bereich des Wertermittlungsobjektes am Rande der bebauten Straßenseiten.

Das Stadtgebiet führt die Bundesstraße B6. Die Bundesstraßen B169 und B101 befinden sich in der Nähe des Stadtgebietes. Die S 85 stellt eine gute Anbindung zu den Autobahnen A 4 sowie A 14 und damit nach Dresden (etwa 50 min) und Leipzig (etwa 60 min) dar. Seit 1998 findet auf der durch Lommatzsch laufenden Bahnstrecke Riesa–Nossen kein Zugverkehr mehr statt, wodurch die Stadt mit der Eisenbahn nicht mehr zu erreichen ist.

3.2.2 Information zur demografischen Situation

Zwischen 2011 und 2022 zeigte sich im LK Meißen ein Bevölkerungsrückgang um ca. 2 %, in der Stadt Lommatzsch ein relativer Bevölkerungsrückgang über die letzten 12 Jahre über 10 %.

Nach Auskunft der Bertelsmann-Stiftung⁷ zur demografischen Entwicklung der Region Lommatzsch, wird der Demografie-Typ 3 eingeschätzt, d. h. „kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“. Der Indikatorenpool stellt zu den Politikfeldern Kennzahlen bereit, anhand derer ein detaillierter Blick auf die demographische Entwicklung möglich ist. Er dient als Frühwarnsystem und stellt Transparenz über die demographische Entwicklung in der Kommune her. Er umfasst Indikatoren aus Daten der Statistische Ämter der Länder, der Bundesagentur für Arbeit, der infas GEOdaten und des Stif-

⁵ Qu.: Wikipedia

⁶ mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut

⁷ www.wegweiser-kommune.de



terverbands Wissenschaftsstatistik.

Die Stadt Lommatzsch zählt zum Stichtag 31.12.2023 incl. aller Ortsteile und Hauptwohnsitz insgesamt ca. 4.745 Einwohner.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:*
- Grundstück bebaut mit 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen in geschlossener Bauweise (Eckgebäude)
 - gemäß Teilungserklärung / ggf. Änderungen vom 14.06.2010 wurde die Gebäudeanlage nach der Sanierung in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.
 - Änderung der Teilungserklärung per Beschluss 2023 und Umwandlung der EG-Einheit in Wohnungseigentum
- Ertragsverhältnisse:*
- der Mietvertrag lag zur Einsichtnahme vor. Der Mietvertrag wurde mit Beginn zum 01.01.2018 abgeschlossen und enthält die marktüblichen Vereinbarungen. Zum Wertermittlungsstichtag wird nach Auskunft der ZV-Verwaltung eine Nettokaltmiete nach Erhöhung zum Juni 2024 von 420,00 € gezahlt. Dies entspricht einem Wert von ca. 4,23 €/m² bezogen auf 99,33 m² Wohnfläche.

Grundstückszuschnitt⁸ und Oberfläche

Das 290 m² große Eckgrundstück⁹ ist unregelmäßig geformt. Die mittlere (Straßen-) Breite beträgt ca. 12 m (Schützenstraße) bei weitgehend abfallenden Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die Form und Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:*
- Ortsstraße, Betonpflasterdecke, lageüblich
- Geh- /Radwege:*
- Gehweg beidseitig vorhanden
 - Beton- Granitpflaster, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:*
- zweiseitiges Pkw-Parken im Straßenland möglich (Längsparker)
- Beleuchtung:*
- im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszustand:*
- insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Gebiet
 - ehemaliges Sanierungsgebiet
- Zuwegung:*
- Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an der zum öffentlichen Anbau bestimmte Schützenstraße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Gas-, Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen nicht feststellbar:

⁸ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

⁹ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 24. Juni 2024 sowie die vorliegenden Grundakten des Amtsgerichts Meißen und sonstigen Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Grundstück mit den zugehörigen Außenanlagen und das Mehrfamilienwohnhaus (Außenflächen, Treppenhaus, Kellergeschoss). Das Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. 2 konnte in all seinen Räumen besichtigt werden

Gebäudeart

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Eckgebäude, Kellergeschoss (Altbau), Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss bebaut.

Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Da die originäre Baugenehmigung nicht vorlag, wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben u.a.:

- das Mehrfamilienwohnhaus, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. 2 im Obergeschoss befindet, wurde gemäß vorliegenden Unterlagen (Denkmalschutz) vor 1900 errichtet
- 1995 grundlegende Sanierung und Abriss/Neubau an der Stiftstraße
- 2012 weitere Modernisierung der baulichen Anlage

Gebäudekonzeption und Nutzung

- Grundstück bebaut mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus als Eckbebauung, Anordnung als Blockrandbebauung
- insgesamt stehen 3 Wohnungen mit 3-4 Zimmern zur Verfügung



- Balkone sind nicht vorhanden
- im Kellergeschoss befinden sich Wohnungskeller und Heizungsraum, der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt vom Treppenhaus
- an der Stiftstraße Neubau mit Doppelgarage und darüber liegender Wohnung

Die Aufteilung des Sondereigentums Nr. 2 kann in der Anlage 4 dem abgedruckten Grundrissplan entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in den Grundakten des Grundbuchamtes AG Meißen vorgefundenen Plänen.

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

<i>Tragwerkskonstruktion:</i>	• Mauerwerksbauweise
<i>Fundamente:</i>	• Streifen- und Einzelfundamente
<i>Kellerwände:</i>	• Mischmauerwerk
<i>Sockel:</i>	• gestrichen, Neubau mit Sandstein verkleidet
<i>Außenwände:</i>	• Ziegelmauerwerk
<i>Decken:</i>	• KG: Kappen-, EG/OG baujahrestypische Holzbalkendecken
<i>Fassade:</i>	• farbige Putzfassade
<i>Dach:</i>	• Satteldach, Eindeckung mit Naturschiefer
<i>Entwässerung:</i>	• Außenentwässerung
<i>Innenwände:</i>	• Ziegelmauerwerk, unterschiedliche Stärken • DG-Ausbau: Gipskartonplattenwände
<i>Heizung:</i>	• Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
<i>Treppenraum:</i>	• Podeste + Läufe - Ort beton, Oberbelag Feinsteinzeug, Holzhandlauf • Belichtung über Fensterelemente • verputzte / gestrichene Wandflächen
<i>Hauseingangsbereich:</i>	• 1-flüglige Haustüranlage (Kunststoff) mit Oberglaseinsatz • Klingeltableau / Videogegensprechanlage • außen angeordnete Briefkästen
<i>Aufzug:</i>	• Personen-Aufzug nicht vorhanden
<i>Balkone/Terrassen:</i>	• nicht vorhanden
<i>Besonderheiten:</i>	• keine wesentlichen vorhanden

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt über eine hofseitige, gepflegte Grünanlage mit durchschnittlicher Aufenthaltsqualität. Die innere Erschließung (Hof) erfolgt über mit Betonpflaster befestigte Wege. Der Außenbereich wird durch eine Mauer zum Nachbargrundstück abgegrenzt.

Bauliche Außenanlagen, die nicht zum Gebäude gehören – wie Leitungen, Hofbefestigung, Müllstandplatz und Begrünung – sind objekttypisch für Mietwohnhäuser und entsprechend ihrer lageüblich durchschnittlichen Art und Gestaltung üblich im Bodenrichtwert berücksichtigt. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mit weiteren Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Nebengebäude sind nicht vorhanden.



3.3.3 Zustand der baulichen Anlagen

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung sind derzeit keine Maßnahmen geplant. Im Jahr 2012 wurde beim Haupthaus das Dach neu gedeckt (Naturschiefer), die Fassade neu geputzt und gestrichen, sowie die Heizungsanlage auf Brennwerttechnik umgestellt. Die Dachfenster im Dachgeschoss wurden im gleichen Jahr mit Wärmeschutzverglasung und Außenjalousien erneuert. Der Wasserkessel wurde im Jahr 2022 erneuert.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt und ist bei bestehenden Denkmalschutz nicht vorgeschrieben.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden:

Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem „normalen“¹⁰, altersbedingten Unterhaltungszustand ohne größere Vandalismusschäden (Graffiti). Weitere auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Notwendige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden offensichtlich durchgeführt.

3.3.4 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 2

Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung (lt. Aufteilungsplan/Ortstermin)

- | | |
|--|---|
| <i>Lage des Sondereigentums:</i> | • Das Sondereigentum Nr. 2 befindet im Obergeschoss des Altbaus, siehe hierzu auch Anlage 4 zu diesem Gutachten |
| <i>Raumaufteilung lt Aufteilungsplan:</i> | • 4 Zimmer (davon drei Durchgangzimmer), Küche, Badezimmer, Flur |
| <i>Orientierung:</i> | • 3 Zimmer nach Nordost, 1 Zimmer und Küche hofseitig nach Westen ausgerichtet, Flur innenliegend |
| <i>Grundrissgestaltung:</i> | • Baujahr entsprechend (Durchgangzimmer vorhanden, kleiner Flur) |
| <i>Besonnung, Belichtung, Belüftung:</i> | • gut, Querbelüftung ist aufgrund des Wohnungsschnittes teilweise möglich |
| <i>nicht zu (Wohn)zwecken dienende Räumlichkeiten:</i> | • zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum |
| <i>Sondernutzungsrechte:</i> | • Kellerräume |

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums Nr. 2

- | | |
|---------------------|---|
| <i>Fußböden:</i> | • Laminatböden in den Wohnräumen
• Badezimmer, Flur und Küche gefliest |
| <i>Wände:</i> | • Raufasertapete, gestrichen
• Küche mit Fliesenspiegel |
| <i>Decken:</i> | • Raufasertapete
• heller Dispersionsanstrich |
| <i>Innentüren:</i> | • Qualität wie Wohnungstür |
| <i>Wohnungstür:</i> | • weiße 2-flügelige Türanlage mit Struktur, erneuert |

¹⁰ Kennzeichnend hierfür: normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).



<i>Fenster/-sicherung:</i>	<ul style="list-style-type: none">• hofseitig Kunststofffenster, ansonsten erneuerte Holzfenster• keine Rollläden
<i>Sanitäre Installation, Sanitärobjekte:</i>	<ul style="list-style-type: none">• Badezimmer mit Fenster• Badewanne, Dusche, Waschbecken, Wand-WC• zeitgemäßer Standard
<i>Beheizung:</i>	<ul style="list-style-type: none">• Plattenheizkörper
<i>Warmwasser:</i>	<ul style="list-style-type: none">• zentrale WW-Versorgung
<i>Elektroinstallation:</i>	<ul style="list-style-type: none">• erneuerte Ausstattung
<i>Balkon/Terrasse:</i>	<ul style="list-style-type: none">• nicht vorhanden
<i>Besonderheiten:</i>	<ul style="list-style-type: none">• keine

Es wird ein zeitgemäßer, durchschnittlicher Ausstattungsstandard¹¹, der dem Sanierungsjahr 1995 zugeordnet werden kann, festgestellt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen:

- nach Auskunft der Mieterin sind die straßenseitigen Holzfenster zu Streichen, nach der Teilungserklärung sind die Fenster im Gemeinschaftseigentum, mögliche Kosten dafür werden aus der sich bildenden Erhaltungsrücklage gezahlt (Annahme)

3.3.5 Ermittlung der Wohnfläche

Wohn-/Nutzfläche:

<i>Wohnungseigentum Nr.</i>	<i>Gebäudelage</i>	<i>Wohnfläche</i>	<i>Grundlage</i>
2	1. OG	99,33 m ²	Aufteilungsplan / II. BV

gemäß den vorliegenden Unterlagen (Grundakte des Amtsgerichts Meißen - Teilungserklärung/Aufteilungsplan, Berechnungsgrundlage II. BV). In den vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte ist auch eine Grundrisszeichnung enthalten. Eine überschlägliche Überprüfung der verzeichneten Maße stimmte weitestgehend mit der Angabe in der Teilungserklärung überein. Daher wird für die weitere Wertermittlung o. g. Nutzfläche als „Wohnfläche“ angenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohnfläche durchgeführt wurde.

3.3.6 Bemessung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen) des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein 1995/2012 umfassend saniertes Mehrfamilienwohnhaus, in dem das Wohnungseigentum Nr. 2 gelegen ist. Aus dem Modernisierungsgrad „Sanierung länger als 10 Jahre her“ entsprechend Grundstücksmarktbericht 2022¹² ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

¹¹ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

¹² Tabelle 76 aus Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022



Tabelle 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

Restnutzungsdauer RDN: ca.	35 Jahre (Modellparameter GAA)
Baujahr:	vor 1900
Modernisierungen (Zeit / Umfang):	1995/2012 (gemäß Pkt. 3.3.3)
Modernisierungsgrad	Sanierung länger als 10 Jahre her

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹³ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Objekte vergleichbarer Merkmale (Baujahr, Modernisierung, Lage) liegen nur in geringer Anzahl bzw. ohne ausreichende Differenzierung werterheblicher Merkmale vor, so dass auf dieser Grundlage keine statistisch ausreichend gesicherte Aussage hinsichtlich des Bewertungsobjektes möglich ist. Der Vergleich der Wertermittlungsergebnisse mit Marktdaten dient stützend der Ergebnisplausibilisierung.

Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Objekten werden den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend nach Ertragsgesichtspunkten getroffen. In nur Einzelfällen erfolgt ein Erwerb auch zur Eigennutzung. Vorliegend wird die Erwerbsmöglichkeit mit der Absicht einer Gewinnerzielung aus Mieteinnahmen entsprechend der Ertragssituation unterstellt, so dass das Ertragswertverfahren gem. ImmoWertV §§ 27 – 34 zur Wertermittlung geeignet ist.

Das Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall ungeeignet und nicht marktgerecht, da

¹³ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



keine sachgerechte Zuordnung eines Anteiles der Bruttogrundfläche des Gebäudes möglich ist und Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Objekten nicht substanzorientiert getroffen werden.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2020 mit 55 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 500 m² ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit weiteren Merkmalen:

- baureifes Land, Mischgebiet

Hinweis: „Entsprechend dem Modell der Liegenschaftszinssätze bei Wohnungseigentum (Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022) ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 anzusetzen.“

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.



Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 2: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2021 bis zum 01.01.2022 recherchiert. Gemäß oben zitierter Modellbeschreibung zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist damit zwingend der BRW zum Stichtag 1. Januar 2020 zu verwenden, die Recherche in der Kaufpreissammlung endet am 31. Dezember 2021. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt am Ende des Gutachtens.
• Bauliche Nutzung	Geschossflächenzahl/WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Geschossbaugrundstücke in geschlossener Bauweise, (MFH, WGH – überwiegend Wohnen) wurden vom GAA nicht veröffentlicht.
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	Sanierungsgebiet --> keine Erschließungsbeiträge nach BauGB - keine Anpassung erforderlich
• Infrastruktur, Straßenausbau	übereinstimmend - keine Anpassung erforderlich
• direkte Nachbarschaft	übereinstimmend - keine Anpassung erforderlich
• Richtwertzone, stadträumliche Lage:	überwiegend Wohnen - keine Anpassung erforderlich
• Geometrie	unregelmäßig, Anpassung erforderlich

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der gewählten Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 3: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	55 €/m²	...	x...
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	Stichtag: 1. Januar 2020	nein	1,00
Bauliche Nutzung	GFZ ^{Lage} = k. A.	GFZ ^{Ist} = k. A.	1,00
Erschließungsbeiträge:	Sanierungsgebiet	nein	1,00
Infrastruktur, Straßenausbau	vergleichbar	nein	1,00
direkte Nachbarschaft	vergleichbar	nein	1,00
Richtwertzone, stadträumliche Lage:	übereinstimmend	nein	1,00



Geometrie	regelmäßig	ja	0,95
objektspezifisch angepasster Bodenwert			= rund 52 €/m²
Bodenwert gesamt	290 m² x	52 €/m²	= 15.153 €
hierauf entfallen a. Sondereigentum Nr. 2 rd.			271,45 / 1.000 4.100 €

4.2 Ertragswert des Sondereigentums

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Hinsichtlich der Ertragsverhältnisse ist zu überprüfen, ob marktübliche Erträge aus zulässigen Nutzungen dauerhaft während der Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes erzielbar sind. Die bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (JNKM, Rohertrag) ist um die nicht auf Mieter umlegbaren marktüblichen Bewirtschaftungskosten (BewK) zu mindern. Der entsprechende Reinertrag ist um den Betrag der angemessenen Bodenwertverzinsung zu vermindern und sodann entsprechend der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Höhe des maßgeblichen und zugrunde zu legenden Kapitalisierungszinssatz i.S. BauGB § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 ist abzuleiten nach ImmoWertV § 14 aus Lage-, Ertrags- und Objektverhältnissen auf Grundlage entsprechender geeigneter Kaufpreise.

4.2.1 Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Vertragsmiete Wohnung

Der Mietvertrag lag zur Einsichtnahme vor. Der Mietvertrag wurde mit Beginn zum 01.01.2018 abgeschlossen und enthält die marktüblichen Vereinbarungen. Zum Wertermittlungsstichtag wird nach Auskunft der ZV-Verwaltung eine Nettokaltmiete nach Erhöhung zum Juni 2024 von 420,00 € gezahlt. Dies entspricht einem Wert von ca. 4,23 €/m² bezogen auf 99,33 m² Wohnfläche.

Wohnungsmieten (ortsübliche Vergleichsmieten)

Als marktüblich können nur die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag (ImmoWertV) durchschnittlich erzielbaren Erträge, bei Wohnraum in erster Linie ortsübliche Vergleichsmieten (§ 558 Abs. 2 BGB) zugrunde gelegt werden, für die eine längerfristige Stabilität angenommen werden kann.

Ortsübliche Vergleichsmieten können sich aus dem Mietspiegel ergeben, einer Übersicht über für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten (NKM) je m² Wohnfläche für nicht preisgebundene Wohnungen des freien Wohnungsmarktes („qualifizierter Mietspiegel“). Für die Stadt Lommatzsch wurde bisher kein Mietspiegel erstellt.

Für Städte, die keinen aktuellen Mietspiegel haben, können hilfsweise die Mieten der Miet- und Pachtpreisübersicht des Gutachterausschusses herangezogen werden.

Tabelle 4: Mieten für Wohnungen (ohne die Städte Coswig, Großenhain, Meißen, Radebeul und Riesa)¹⁴

Baujahr bis 1918, saniert:		Spannen f. ortsübliche mtl. Vergleichsmiete	
Lage:	Wohnfläche ca.	Unterwert	Oberwert
einfach	60 m ² bis < 109 m ²	4,00 €/m ²	5,50 €/m ²
mittel	60 m ² bis < 109 m ²	4,50 €/m ²	7,00 €/m ²

Marktübliche Miete für die Wohnung

Unter Beachtung der aktuellen Marktsituation, des Nutzwertes (Altbau, saniert), der Größe der Wohnung sowie unter Berücksichtigung der Lage in der Stadt Lommatzsch wird für die Wohnung eine durchschnittliche Nettokaltmiete von rd. 4,23 €/m² WF als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht. Es ergibt sich für das Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 2 zum Wertermittlungstichtag:

Tabelle 5: marktüblich erzielbare Erträge

Nutzungsbereich	Mietfläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	monatlich	jährlich
Sondereigentum Nr. 2	99,33	4,23	420 €	5.042 €
marktüblicher Rohertrag gesamt rd.			420 €	5.040 €

4.2.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellparametern für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze bei Wohnungseigentum wie folgt angesetzt:

Tabelle 6: Bewirtschaftungskosten Wohnungseigentum Nr. 2

Kostenart	Betrag p.a.	Anteil an marktüblicher JNKM
Bewirtschaftungskosten	1.058,40 €	21%

Der jährliche Rohertrag ist um o.g. Bewirtschaftungskosten zu kürzen und führt zum Reinertrag.

4.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Kapitalisierung bzw. Abzinsung ist der jeweilige Barwertfaktor entsprechend der Restnutzungsdauer und entsprechend dem jeweiligen Zinssatz zugrunde zu legen, mit dem Verkehrswerte von vergleichbaren Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze, ermittelt nach dem Ertragswertverfahren, ImmoWertV § 21 Abs. 2).



Der örtliche Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze (Medianwerte) für Wohnungseigentum in Region 3.2 aus dem Kaufpreismaterial des Geschäftsjahres 2020/2021¹⁵ abgeleitet. Wesentlich abweichende Eigenschaften des Bewertungsobjektes und der Wertverhältnisse im Vergleich zu Markt-, Lage- und Objekteigenschaften, die nach Angaben des Gutachterausschusses der Ermittlung zugrunde lagen sind nachfolgend modellkonform zu bewerten, soweit nicht bereits ausreichende Berücksichtigungen bei Ansätzen der Mieten und Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer und Ausstattung erfolgten.

Tabelle 7: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum Region 3.2

Einzelkriterium (Median) gem. Modell Gutachterausschuss Baujahresklasse bis 1918	GAA Landkreis Meißen		Wertermittlungs- objekt	Lz
Restnutzungsdauer (Jahre)	41 - 45	42	35	
Anzahl der auswerteten Objekte		6		
Wohnfläche (m²)	57 - 107	66	99	
modellkonformer Liegen- schaftszinssatz (Basiszinssatz)	3,74 - 15,51	9,59%		9,59 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine weiteren Beeinflussungen des Liegenschaftszinssatzes durch tatsächliche Grundstückseigenschaften festgestellt, welche zu Korrekturen zur Absenkung oder Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führen und die entsprechend beim Wertermittlungsobjekt zu berücksichtigen sind.

Anpassung an den Wertermittlungstichtag¹⁶

In den vergangenen Jahren sind die Preise für Häuser und Wohnungen vor allem in den Ballungsräumen immer weiter gestiegen. Jetzt verändert sich der Markt. Gründe hierfür sind u.a. die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, die Anhebung der Bauzinsen, die Energiekrise, die inflationsbedingten Auswirkungen, Lieferengpässe, Materialmangel, Änderungen in den Förderprogrammen und die daraus resultierende Zurückstellung von Bauvorhaben. Den aktuellen Entwicklungen, Studien und Prognosen folgend bleiben in den großen Metropolregionen die Immobilienpreise relativ stabil oder zeigen eine leicht sinkende Tendenz. Auch in den sogenannten Speckgürteln pendeln sich die Preise auf dem aktuellen Niveau ein. Denn dort sind Immobilien noch günstiger als in den Ballungszentren. Preisrückgänge werden hingegen in ländlichen und strukturschwachen Regionen erwartet.

Für die Anwendung der im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Marktdaten bedeutet das, dass die konjunkturellen Veränderungen des Immobilienmarktes seit dem 01.01.2022 je nach Marktsegment zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Fall werden die verkürzte Restnutzungsdauer bzw. die vergleichsweise niedrige Nettokaltmiete einerseits und andererseits die zeitgemäße Ausstattung des Wertermittlungsobjektes mit einem geschätzten Abschlag von rd. 2 % berücksichtigt.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022

¹⁶ Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022



Tabelle 8: Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz

Einzelkriterium gem. Modell Gutachterausschuss	GAA	Wertermittlungsobjekt	Lz
Basiszinssatz	keine		9,59%
Korrektur			0,00%
= Lz nach Korrektur gem. GAA:			9,59%
Anpassung z. Wertermittlungstichtag	1. Januar 2022	24. Juni 2024	-2,00%
= Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:			rund 7,50%

4.2.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2.5 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des (modellkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage festgestellter marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert des Grundstücks als „vorläufiger Ertragswert“ ermittelt aus dem anteiligen Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten wurden gemäß Modell GAA abgeschätzt und als Anteil an den Jahresroherträgen aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung in Abzug gebracht.

Ermittlung des Barwertfaktors

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer (Jahre)	Barwertfaktor ¹⁷
7,50 %	35	12,27

¹⁷ gemäß § 34 ImmoWertV



Tabelle 9: Ermittlung vorläufiger Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 2

Rohrertrag (marktübliche Jahresnettokaltmiete JNKM)		5.040 €
– Bewirtschaftungskosten	-	1.058 €
= Jährlicher Reinertrag	=	3.982 €
– Reinertragsanteil des Bodenwertes (ebf): 4.100 € x 7,50 %	-	308 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	=	3.674 €
× Barwertfaktor BWF (mit RND 35 Jahre, Lz = 7,50 %)	x	12,2730
= Ertragswert der baulichen Anlagen	=	45.092 €
+ Bodenwert (anteilig)	+	4.100 €
= vorläufiger Ertragswert des Sondereigentum 2	=	49.192 €

+/- Marktanpassung bzgl. allgemeinen Wertverhältnisse a. d. Grundstücksmarkt

+ Besondere objektspezifische Grundstücks- / Vertragsmerkmale:

(1) Jährlicher Mehrertrag JNKM (Overrent)	+	0 €
(2) Eingesparte Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung	+	0 €
= zusätzlicher Rohrertrag		0 €
- Mietausfallwagnis (Anteil) % des zusätzlichen Rohertrages: 0,0%	-	0 €
= zusätzlicher Reinertrag	=	0 €
× Barwertfaktor BWF (mit RLZ 0 Jahre, Lz = 7,50 %)	x	0,0000
= vorläufige Ertragswerterhöhung a.g. Vertragsmerkmale		0 €
– Marktanpassung: erhöhtes Mietausfallrisikos, Abschlag: 0%	-	0 €
= Ertragswerterhöhung a.g. Vertragsmerkmale (1) und (2)	=	0 €
– Abzug wg. Mängel und Schäden	-	0 €
= Ertragswert des Sondereigentum Nr. 2	=	49.192 €

Ertragswert des Wohnungseigentum Nr. 2 = rund 50.000 €**4.3 Plausibilitätskontrolle**

Nachfolgend wird der Ertragswert auf Grundlage der Daten des örtlichen Gutachterausschusses plausibilisiert. Dabei werden der Ertragswert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche¹⁸ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu Wohnungseigentum, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen:

¹⁸ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



Tabelle 10: Vergleichswert

Angaben lt. Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses: Wohnungseigentum – Weiterverkauf, Auswertungszeitraum 2022/2024, Lage Lommatzsch, Baujahr bis 1918, saniert				
Baujahr	Ø			1895
Wohn- Nutzfläche	Ø			77 m ²
Kaufpreis/m ² Wohnfläche	Ø			753 €/m ²
Wertermittlungsobjekt				
Baujahr vor				1900
Wohnfläche				99,33 m ²
Ertragswert	50.000 € /	99 m ²	=	503 €/m ² WF
Ertragswert des Grundstücks rd.:				503 €/m² WF

Der auf die Wohn-/ Nutzfläche zurückgerechnete Ertragswert liegt ca. 33 % unter dem durchschnittlichen Verhältnis Kaufpreis/m² Wohn-/ Nutzfläche der ausgewerteten Vergleichspreise. Ausschlaggebend dafür ist die wesentlich höhere Wohnfläche gegenüber den Vergleichsobjekten.

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des Gutachterausschusses im Landkreis Meißen im Wesentlichen den ermittelten Ertragswert. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage des Gutachterausschusses lediglich der Prüfung des ermittelten Ertragswertes dient.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Im Ertragswertverfahren nach ImmoWertV wurde der Liegenschaftszinssatz aus Markuntersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses zu vergleichbaren Wohnungsverkäufen abgeleitet und an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. Berücksichtigt wurden hierbei die werterheblichen Objektmerkmale wie Baujahr, Restnutzungsdauer, Gebäudezustand, das Mietenniveau, die Lageverhältnisse und die Preisentwicklung.

Das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV bildet Markt- und Objekteigenschaften gut ab. Es simuliert die Überlegungen der Marktteilnehmer zu Renditeerwartungen und zu Kaufpreisen. Die Verhältnisse des ermittelten Ertragswertes zur Wohn-/Nutzfläche bzw. zum Jahresrohertrag erlauben einem potentiellen Investor erste Rückschlüsse auf die Ertragsverhältnisse und den Vergleich mit Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses zu vergleichbaren Objekten und Lagen.



Betrachtung der Ergebnisse

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB für den **271,45/1.000** Miteigentumsanteil an dem **Grundstück Schützenstraße 13, 01623 Lommatzsch** verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Wohnungseigentum Nr. 2 im Obergeschoss** wird zum Wertermittlungstichtag auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches), abgeleitet:

Verkehrswert =	Ertragswert
<i>Wohnungsgrundbuch von</i>	Lommatzsch, Blatt 1616, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Lommatzsch
<i>Flurstück</i>	214 // Größe 290 m ²
<i>am Wertermittlungstichtag</i>	24. Juni 2024
<i>auf einen Verkehrswert (Marktwert) von 50.000 €</i>	

geschätzt. Der Verkehrswert des Sondereigentums an dem Wohnungseigentum Nr. 2 beträgt rd. 503 €/m² Wohnfläche (bei 99,33 m² Wohnfläche).

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 522 K 151/23

Eigentumswohnung Nr. 2
Schützenstraße 13, 01623 Lommatzsch

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage in der Region.....	2
Anlage 2: Lage im Stadtgebiet.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums.....	5
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	6
Anlage 6: Fotodokumentation.....	7

Dieses Anlage umfasst 10 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)



Abbildung 1: Lage im Großraum Meißen/Riesa des Sondereigentums Nr. 2

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Stadtgebiet

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

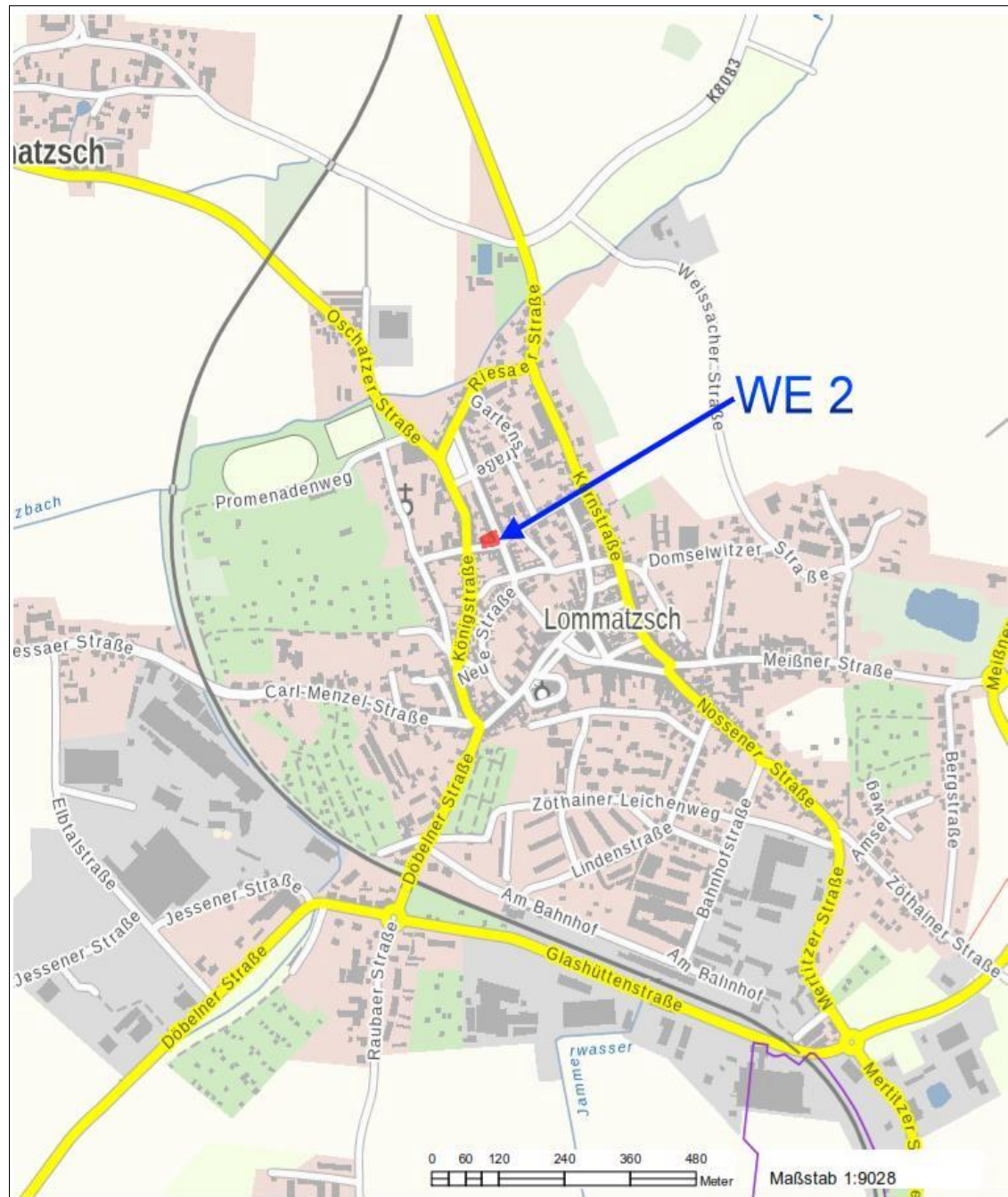


Abbildung 2: Lage des Sondereigentum Nr. 2 im Stadtgebiet von Lommatzsch

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

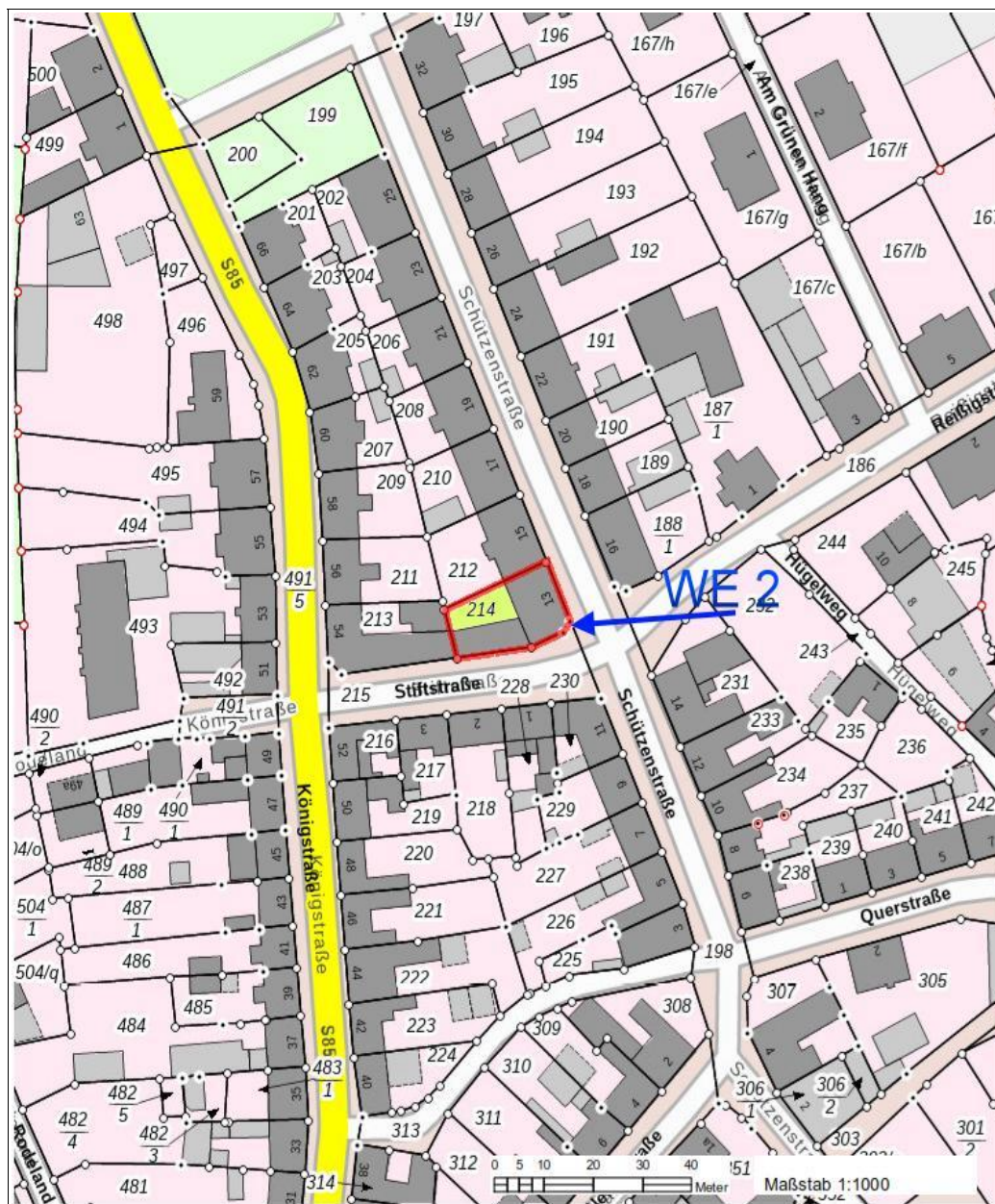


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Sondereigentum Nr. 2 in einem Mehrfamilien-
wohnhaus (Eckhaus)

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums

Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.05.2010 (ohne Maßstab) mit farbliche Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

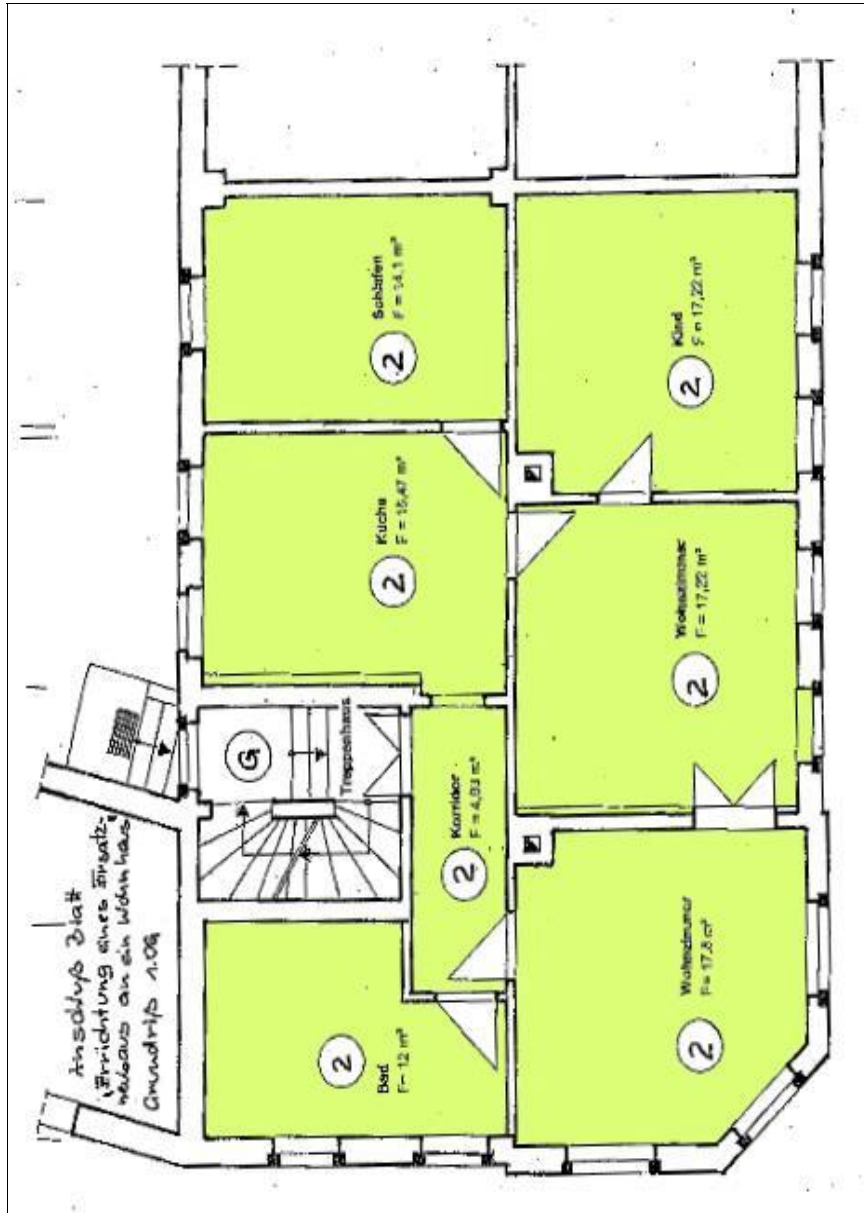


Abbildung 4: Grundriss des Wohnungseigentums Nr. 2



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

	Landratsamt Meißen Dezernat Technik Kreisbauamt
<small>Landratsamt Meißen PF 10 01 52 01651 Meißen</small>	
Wessel/Hämmerling/Partnerschaft Grundstückssachverständigengesellschaft Loschwitzer Straße 32 01309 Dresden	Datum: 10.05.2024 Sachgebiet Bauaufsicht Bearbeiter: Frau Kerber Telefon: 03521 725-2539 Telefax: 03521 725-2500 E-Mail: kreisbauamt@kreis-meissen.de Internet: www.kreis-meissen.de
	Aktenzeichen: 20301/630/632.40- 01330-24-08
Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Az. 522 K 151/23	
Grundstück Stadt Lommatzsch, Gemarkung Lommatzsch, Flurstück 214	
Bescheinigung	
Es wird bescheinigt, dass auf o. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.	

Abbildung 5: Baulastenauskunft Landkreis Meißen - Kreisbauamt

Anlage 6: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 6: straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. 2 im 1.OG aus Richtung Osten



Abbildung 7: straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. 2 im 1.OG aus Richtung Südost



Abbildung 8: hofseitige Ansicht des SE-Nr. 2



Abbildung 9: Mehrfamilienwohnhaus, Lage an der Stiftstraße



Abbildung 10: Hauszugang an der Stiftstraße



Abbildung 11: Schützenstraße in Richtung Norden in Höhe SE-Nr. 2

Innenansichten

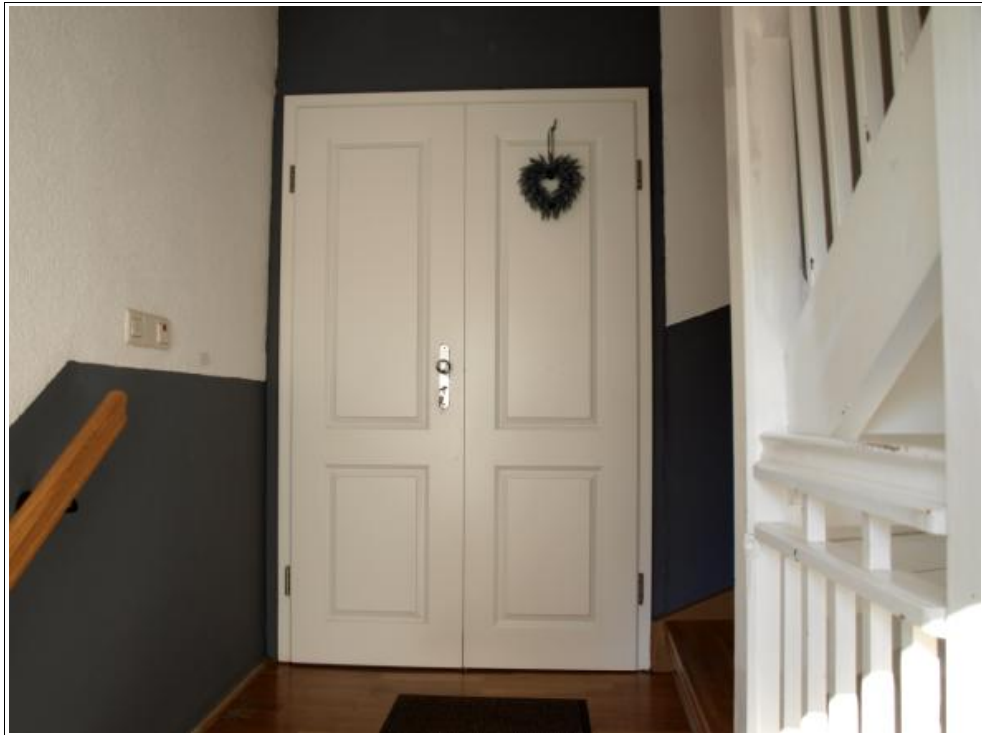


Abbildung 12: Wohnungstür zum Sondereigentum Nr. 2



Abbildung 13: Ansicht des Kellergeschosses