

ANTONIUS
Sachverständigen GmbH

Am Henschel 7
01665 Klipphausen



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

von der IHK Dresden öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 24100

Verkehrswertermittlung

Amtsgericht: **Dresden**

Zweck: **Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren**

Aktenzeichen: **522 K 154/23**

Lage des Objektes: **01683 Nossen
Döbelner Straße 25/ Döbelner Straße 25a**

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: **11.11.2024**

Tag der Ortsbesichtigung: **11.11.2024**

Verkehrswert: **410.000 €**



Zusammenfassung

Grundbuchamt: Meißen
Gemarkung: Nossen
AZ.: 522 K 154/23 Blatt 2492

Bewertungsgegenstände: teilsanierter Altbau
Flachbau, genutzt als Einfamilienhaus
Döbelner Straße 25, 01683 Nossen
Wohnfläche: ca. 187,50 m²
Baujahr: vermutlich 1971

Zweifamilienhaus
Döbelner Straße 25a
01683 Nossen
Wohnfläche: ca. 237,36 m²
Baujahr: 2007

Tag der Ortsbesichtigung: 11.11.2024

Qualitäts- und

Wertermittlungsstichtag: 11.11.2024

Verkehrswert: 410.000 €

Art des Wertermittlungsverfahrens: Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren

Vermietungsstand: ZFH leer stehend
Flachbau: als EFH eigengenutzt

Zubehör: -

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit 2 Wohngebäuden bebaut ist. Der Flachbau entstand in den 70er Jahren als Unterkunft für die Arbeiter der A 4 und wurde später als Gemeindeverwaltung genutzt. Nach der Flut 2002 wurde es zum Wohnhaus umgebaut. Das Zweifamilienhaus wurde 2007 errichtet. Es diente bis vor 5 Jahren als Swinger-Club und sollte in ein Wohn- und Geschäftshaus oder ein Zweifamilienhaus umgebaut werden.

Hinweis: Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist nicht vollständig.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundbuchinhalt	4
3 Mieter/Nutzer und Flächen	5
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes	7
4.1 Erschließung	8
4.2 Bebaubarkeit	9
4.3 Stellplatzverordnung	9
4.4 Denkmalschutz/Sanierungsgebiet	10
4.5 Baulasten/Altlasten	10
4.6 Energieeinsparverordnung	10
4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	11
5 Beschreibung der baulichen Anlagen	11
5.1 Grundstücksbebauung	11
5.2 Restnutzungsdauer	12
5.3 Baubeschreibung	13
5.4 Außenanlagen	16
5.5 Reparaturrückstau	17
6 Bewertung	21
6.1 Allgemeines	21
6.2 Bodenwert	22
6.3 Ertragswert	24
6.4 Sachwert	30
7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände	39
7.1 Marktanpassung des Sachwertes	39
7.2 Reparaturrückstau	42
7.3 Rechte in Abt. II	42
8 Verkehrswert	43

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden
Grundbuchstelle:	Grundbuch von Nossen Blatt 2492
Grundbuchauszug:	vom 02.08.2024
Grundstücksgröße:	Flst. 546/14 mit 1.288 m ²
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zur Vorlage beim Amtsgericht im Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag: 11.11.2024

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 11.11.2024

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 11.11.2024
- die vom Eigentümer übergebenen Unterlagen: Skizze Flachbau, Bauunterlagen
Zweifamilienhaus:
- Grundbuchauszug vom 02.08.2024

2 Grundbuchinhalt

Grundbuch von Nossen

Blatt 2492

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flurstück 546/14 mit 1.288 m², Gebäude- und Freifläche; Döbelner Straße 25/ Döbelner Straße 25a

Abt. I:

lfd. Nr. 1: xxx

Abt. II:

Lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 522 K 154/23), eingetragen am 30.07.2024

10	3	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 522 L 11/23); eingetragen am 30.07.2024.
----	---	--

Abt. III: lag nicht vor

3 Mieter/Nutzer und Flächen

In dem nicht unterkellerten **Flachbau** Döbelner Straße 25 befinden sich Wohnräume, es wird als **Einfamilienhaus** genutzt. Für das Einfamilienhaus Döbelner Straße 25 wurde nur eine Skizze vorgelegt. Die Außenmaße des Gebäudes betragen 10 m x 25 m. Es ergibt sich eine Bruttogrundfläche (BGF) von 250 m².

Eine Wohnflächenermittlung wurde nicht übergeben. Deshalb muss die Wohnflächenermittlung anhand üblicher Umrechnungsfaktoren erfolgen. Bei Objekten dieser Bauart kann ein Faktor von 0,75 in Ansatz gebracht werden.

Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m ²
25,00	10,00	0,75	187,50

D.h., es wird von einer Wohnfläche von 187,50 m² ausgegangen.

Im 2007 errichteten **Zweifamilienhaus** befanden sich bis 2019 Gewerberäume, die als Swingerclub genutzt wurden. Hierfür wurden Bauunterlagen vorgelegt.

Die Räume werden so bezeichnet wie im Grundriss benannt, wenn auch die frühere Nutzung oft anders war. Aus diesen Grundrissen wurden folgende Flächenangaben entnommen:

Bezeichnung	Nebenfläche	Wohnfläche (m ²)
Erdgeschoss		
Diele		8,51
Hauswirtschaftsraum		2,70
Schlafen		14,32
Wohnen/Kochen		17,38
Hausanschlussraum	15,00	
Bad		8,15
Essen		15,00
Obergeschoss		
Diele		8,61
Flur		18,99
HWR		9,52
Wohnen		20,50
Essen		14,32
Wintergarten		15,00
Kochen		6,80
Bad		8,86
Dachgeschoss		
Schlafen		12,50
Kind		20,60
Bad		13,90
Kind		21,70
SUMME		237,36

Berechnung der Gebäudeflächen (**Bruttogrundflächen – BGF**) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B. (Nicht)-Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone; Terrassen) und Nichtanrechnung von Dachböden.

Die **Bruttogrundfläche** (BGF) für das Einfamilienhaus (Flachbau) wurde oben bereits zu 250 m² ermittelt.

Die **Bruttogrundfläche** für das Zweifamilienhaus Döbelner Straße 25a wurde aus den übergebenen Bauunterlagen überschlägig berechnet.

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Meißen
Stadt/Ort:	Nossen
Einwohner:	ca. 10.300

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Nossen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Nossen. Nossen hat ca. 10.300 Einwohner und liegt im Landkreis Meißen. Die Stadt an der Freiburger Mulde ist vor allem durch das Autobahndreieck Nossen (A 4 und A 14) bekannt. Nossen liegt am Südrand des Mittelsächsischen Hügellands im Vorerzgebirge. Das Rathaus der Stadt liegt 259 m ü. NN hoch. Dresden liegt 31 km östlich, Chemnitz 36 km südwestlich und Leipzig 73 km nordwestlich. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Meißen lag im Oktober 2024 bei 5,7 % und damit etwas unter dem Landesdurchschnitt Sachsens (6,5 %).¹

Das Bewertungsobjekt liegt an einer Stichstraße, die von der Döbelner Straße nach Westen abbiegt und auch das benachbarte Klärwerk erschließt.

Zudem liegt westlich die Freiburger Mulde.

Parallel zur Döbelner Straße befindet sich eine Garagensiedlung aus den 70er oder 80er Jahren. In der näheren Umgebung befinden sich auch zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser.

Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Döbelner Straße die hier als B 175 durch Nossen verläuft und nach Norden bis nach Döbeln führt.

Unweit verläuft die Bahnlinie Dresden-Leipzig.

Außerdem liegt das Bewertungsobjekt direkt neben dem Abwasserklärwerk und der Freiburger Mulde.

¹ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/BA-Gebietsstruktur/RD/RD-Sachsen.html>

Fern- und Nahverkehrsverbindungen

Bundesstraße B 175 50 m

Autobahnanschluss A14 ca. 6 km

Zwar liegt der Bahnhof Nossen nur 750 m entfernt. Allerdings halten dort keine Personenzüge mehr.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Haltestellen des ÖPNV, Schulen, Ärzte) befinden sich in ca. 500 m Entfernung. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km.

Charakteristika der Mikrolage:

- am Ortsrand gelegen
- offene Bebauung
- In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Kläranlage der Stadt Nossen
- Mehrfamilienhäuser sowie gewerblich genutzte Flächen.
- Nahversorgungseinrichtungen in der Nähe vorhanden

Beschaffenheit

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und verläuft relativ eben.

Eine Zufahrt ist von der Döbelner Straße möglich.

Störeinflüsse

Verkehrslärm

Gelegentlich Gestank des Klärwerkes

4.1 Erschließung

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächliches Zustandsmerkmal und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung). Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

Straße

asphaltierte Stadtstraße, ein Gehweg an der Döbelner Straße,

Stichstraße ohne Gehwege

Vorhandene Anschlüsse

Wasser, Strom über Erdkabel, Gas, Telefon

Entsorgung

Kanalisation

Regenwasser wird ebenfalls im Mischkanal eingeleitet

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen. Nach Auskunft des Eigentümers bestehen zurzeit keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB.

4.2 Bebaubarkeit

Das insgesamt 1.288 m² große Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist im westlichen Bereich mit einem aus den 70er Jahren stammenden Flachbau und im östlichen Bereich mit einem 3-geschossigen Zweifamilienhaus bebaut.

Im Flächennutzungsplan liegt das Gebäude in einem Bereich, der als Mischgebiet gekennzeichnet ist.

Nach Auskunft von Herrn xxx (Bauamt Nossen) befindet sich das gesamte Grundstück im Innenbereich. Allerdings liegt es innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Freiburger Mulde. Es war auch von der Flut 2002 betroffen. D.h., es dürfen keine Erweiterungsbauten stattfinden, die den Ablauf eines evtl. Hochwassers behindern.

Als Nutzungsmöglichkeiten bieten sich an:

- Wohnnutzung
- nichtstörendes Gewerbe
- Freiberufler (Rechtsanwalt mit Kanzlei, Arztpraxis, etc.)
- auch eine Physiotherapie wäre vorstellbar.

Eine Nutzung des Erdgeschosses im Zweifamilienhaus oder des Flachbaus Nebengebäudes für nichtstörendes Gewerbe wäre möglich. Eine zusätzliche Bebauung ist jedoch nicht vorstellbar.

4.3 Stellplatzverordnung

Auf dem Grundstück befinden sich senkrecht zur Straße bis zu 10 Stellplätze.

4.4 Denkmalschutz/Sanierungsgebiet

Das Bewertungsobjekt ist **nicht** als Einzeldenkmal in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude verzeichnet.

4.5 Baulasten/Altlasten

Ein Auszug aus dem Altlastenkataster wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des Baualters kann davon ausgegangen werden, dass keine Altlasten im Sächsischen Altlastenkataster eingetragen sind. Sollten solche Lasten dennoch vorhanden sein müssten sie gegebenenfalls gesondert bewertet und in Abzug gebracht werden.

Allerdings liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor (Anlage 7).

Demzufolge wurde keine Baulaste für das zu bewertende Grundstück eingetragen.

4.6 Energieeinsparverordnung

Die letzte Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat ursprünglich am 01.10.2007 in Kraft. Die letzte Novelle der EnEV vom 1. Mai 2014 enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam wurde: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wurde um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.^[1]

Am 1. November 2020 ging die EnEV im neu erlassenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf.

Das GEG gilt nach § 2 für Gebäude mit thermischer Konditionierung sowie die zugehörige Gebäudetechnik. Hierunter fallen grundsätzlich alle Wohngebäude, sofern die jährliche Nutzungsdauer mindestens vier Monate beträgt. Das GEG gilt hingegen nicht für:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wenn bei der zuständigen Landesbehörde eine Ausnahme beschieden wird.
- Betriebsgebäude, die überwiegend der Tierhaltung dienen
- großflächige Betriebsgebäude, die lang anhaltend offengehalten werden müssen
- unterirdische Bauwerke
- Räume, die der Aufzucht und dem Verkauf von Pflanzen dienen (Gewächshäuser, etc.)
- Traglufthallen, Zelte und ähnliche Gebäude, die wiederholt aufgebaut und zerlegt werden müssen.

Zudem wurden im GEG neue Regelungen für die Erstellung von Energieausweisen festgelegt. Ein Energieausweis ist anzufertigen bei Neuvermietung, Verkauf oder Verpachtung eines Gebäudes und nach zehn Jahren zu erneuern. Neben einer detaillierteren energetischen Zustandsbeschreibung müssen mit Inkrafttreten des GEG auch die Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis aufgeführt werden. Zusätzlich gilt die Pflicht zur Vorlegung eines solchen Ausweise neben den Eigentümern nun auch für Immobilienmakler.

Die umfassende zum 01.01.2024 gültige Novellierung betrifft insbesondere die zukünftigen energetischen Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude. Die Änderungen beinhalten u.a.

- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
 - die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
 - die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen Heizungsanlagen die bereitgestellte Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sobald eine kommunale Wärmeplanung vorliegt (für Neubaugebiete ab 2024 gültig)
 - die Pflicht zur Betriebsprüfung und Optimierung von neu eingebauten Wärmepumpen und älteren Heizsystemen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
 - die Auflage, ab 2024 neu eingebaute mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel mit einem ab 2029 ansteigenden Anteil an Biomasse/Wasserstoff zu betreiben
- Die gemeinhin auch „Heizungsgesetz“ genannte Novelle sieht dabei umfangreiche Ausnahmen und Übergangsfristen vor. Ein Verbot von Heizungsanlagen besteht – wie

[1] <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>

bereits bisher – lediglich für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und die nicht mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeiten.

Das **Einfamilienhaus** wurde Anfang der 70er Jahre errichtet, ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Das Gebäude entspricht im Wesentlichen den Vorschriften seiner Bauzeit. Es ist wegen der historischen Umfassungskonstruktion mit einem relativ hohen Energiebedarf zu rechnen. Zudem macht der Schimmelbefall an der Decke eine Verbesserung der Wärmedämmung im Bereich des Dachbodens erforderlich.

Das Zweifamilienhaus entstand 2007. Zu dieser Zeit wurde bereits mit der Bauantragstellung ein Wärmeschutznachweis erbracht. D.h., es entspricht den Regeln der Bauzeit.

4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Das Bewertungsobjekt Döbelner Straße 25 befindet sich an einer asphaltierten Stichstraße, die 50 m östlich von der Döbelner Straße abgeht und auch das Klärwerk Nossen erschließt. Die Döbelner Straße selbst ist die B 175, die Nossen mit Döbeln verbindet.

Das Zweifamilienhaus Döbelner Straße 25a befindet sich im östlichen Grundstücksbereich, der als EFH genutzte Flachbau befindet sich im westlichen Grundstücksbereich.

Das 2007 errichtete Gebäude wäre mit seiner Wohnfläche von **237,36** m² nach Umbau als Zweifamilienhaus, aber auch als Wohn- und Geschäftshaus nutzbar.

Der Flachbau weist eine Wohnfläche von ca. 187,50 m² auf. Auch hier wäre außer einer Wohnnutzung eine gewerbliche Nutzung vorstellbar.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet der Freiburger Mulde führt zu Unsicherheiten insbesondere bei Starkregenereignissen.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Das Zweifamilienhaus Döbelner Straße 25a befindet sich im östlichen Grundstücksbereich, der als EFH genutzte Flachbau befindet sich im westlichen Grundstücksbereich.

Der unbebaute Grundstücksteil wird als Stellfläche und als Garten genutzt.

5.2 Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile eines Gebäudes. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1971 erbaut, es ist also 53 Jahre alt.

Derzeit wird es nur vom Eigentümer und seiner Familie genutzt. Für die vorliegende Bewertung wird von der Abarbeitung der unter Punkt 5.5 genannten Sanierungsmaßnahmen ausgegangen.

Anschließend kann von folgender Restnutzungsdauer ausgegangen werden:

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen entsprechend Modell der Sachwertrichtlinie, Anlage 4.

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungsstichtag wegen des baulichen Zustandes nach der Abarbeitung des Reparaturrückstaus mit etwa 30 Jahren eingeschätzt werden.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2007 erbaut. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits 17 Jahre alt. Damit ergibt sich seine Restnutzungsdauer zu ca. 60 Jahren.

5.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören. Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadensgutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Daraus resultierend übernimmt die unterzeichnende Sachverständige keine Haftung für möglicherweise nicht genehmigte Ausbauten sowie vorhandene, in diesem Gutachten nicht aufgelistete Mängel und deren Folgen.

Einfamilienhaus Döbelner Straße 25 (Fotos 1-20)

Anfang der 70er Jahre errichtet als Arbeiterunterkunft für den Bau der Bundesautobahn A 4.

nicht unterkellert, Massivbau, flach geneigtes Satteldach

Satteldach: gedeckt mit Wellasbestplatten, Regenentwässerung aus Zink

Fassade: älterer mineralischer Putz

Eingang: zum Erdgeschoss von der Südseite, davor Terrasse

Terrasse: Betonpflaster, tlw. mit Holzkonstruktion überdacht

Raumhöhe: 2,30 m

Flur, Hausanschlussraum

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung (2-fach verglast)

Fußböden: Teppich, Fliesen
Wände: verputzt, gestrichen
Flur: Teppichbelag
Heizung: Gasheizung, alte Gliederheizkörper
ein Raum im Rohbauzustand (geplant als künftiges Bad)
Decken: tlw. abgehängt; tlw. verputzt, gestrichen
Türen: Blendrahmentüren
Heizungsraum: Terrazzoplatten, Heizung: Gas-Heizung mit Warmwasserspeicher
Buderus Logano G 125, Wände verputzt, gestrichen
Schlafzimmer: Teppichbelag, Schimmel an der Decke bzw. an den Außenwänden im Übergang zum Dach
Bad: Hänge-WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper
Wohnraum: Teppichbelag, offener Übergang zur Küche, Schimmel an der Decke
Küche: Fußboden gefliest
Gästezimmer mit Bad: Dusche, separate Toilette mit Waschbecken

Zweifamilienhaus/WGH (Fotos 11-27)

Bauweise: massiv, 2007 errichtet, 2 Wohnetagen + ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
Mansarddach: Tondachziegel, anthrazit, Regenentwässerung Zink
Fassade: mineralischer Putz, tlw. Risse feststellbar
Eingang: 2 Stufen zum Erdgeschosseingang von der Südseite, zusätzlich Freitreppe ins I. OG für separaten Eingang
Fenster: Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung (2-fach verglast), mit Rollläden versehen (außer Wintergarten)
Fußböden: Estrich, tlw. Fliesen
Wände: verputzt und tapeziert
Decken: verputzt
Türen: Zimmertüren weißes Dekor, tlw. fehlend
Heizung: Gasheizung (Buderus) mit Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung
Treppenhaus: Betontreppe mit Teppichbelag

EG

Offener Eingangsbereich mit Zugang zu den Zimmern, evtl. nutzbar als Physiotherapie oder Umbau zu Wohnzwecken

Raumhöhe: 2,69 m

Heizraum: Buderus Logamax GB 152

Flur: Estrich

Herren-WC: große bodengleiche Dusche, Hänge-WC, Urinal, Waschbecken

weitere Räume: Estrich, Wände verputzt, tapeziert

Treppenhaus: Betontreppe gefliest, Treppenhaus verputzt, nicht gestrichen

I.OG

Zugang von der Freitreppe und über Betontreppe vom EG

Treppenhaus verputzt, gestrichen, Metallgeländer

Raumhöhe: 2,61 m

Eingangsbereich: Fußboden gefliest

Bad: Dusche, Waschbecken, Hänge-WC, raumhoch gefliest

Umkleide: Wände verputzt, tapeziert, Teppich

Damen- WC: große Dusche, Hänge-WC, 2 Waschbecken

Wohnen/Bar: im Barbereich gefliest, sonst Estrich, offen bis in den Wintergarten (im Wintergarten keine Rollläden)

Zugang über Betontreppe ins Dachgeschoss

Dachgeschoss = Mansardgeschoss

Raumhöhe: 2,48 m

Fußboden: Estrich

Wohnraum mit Kamin

Räume: Wände mit Trockenbau verkleidet, Estrichfußboden

Zimmer über Eingangsbereich: Estrich, Schimmelschaden über der Gaube (evtl. Marderschaden im Dachbodenbereich)

Vertikaler Riss 0,5 mm

Dachboden

Zugang nur über Einschubtreppe

Kaltdach: Unterspannbahn

Holzdielen

5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

Als Außenanlagen werden bewertet:

- Grundstücksgestaltung
- Südlich des Einfamilienhauses: Terrasse mit Betonpflaster, Pergola
- Nördlich des Zweifamilienhauses mit Kunststoffwaben und Splitt befestigte Stellplätze
- Bepflanzung: Ziergehölze, Wiese, Thuja

5.5 Reparaturrückstau

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe des Reparaturrückstaus und die Sanierungskosten nicht identisch sind mit den Mängelbeseitigungskosten und den tatsächlichen Sanierungsaufwendungen. Im Rahmen einer Bewertung wird die Wertminderung nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Am Zweifamilienhaus Döbelner Straße 25a wurden Risse in den Außenwänden festgestellt. Zudem ist vermutlich wegen eines Marderschadens in der Gaube ein Teil des Trockenbaus deformiert

Das Einfamilienhaus (Flachbau) war Anfang der 70er Jahre errichtet worden. Es war bis in halbe Höhe von der Flut 2002 betroffen. Damals noch im Gemeindeeigentum hatte die Gemeinde

- die Fenster
- die Heizung
- den Estrichfußboden
- Sanitäranlagen

erneuert.

Nach dem Einzug der derzeitigen Besitzer wurden

- das Bad eingebaut,
- Fußbodenbeläge eingebracht
- die Innentüren eingebaut
- Malerarbeiten getätigt

Es sind folgende Arbeiten erforderlich, um das Objekt auf dem mittleren Niveau für eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren zu erhalten:

Hierfür werden 35.000 € in die Bewertung eingestellt.

Für das Zweifamilienhaus ist die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes erforderlich. Je nach geplanter Nutzung müssen Innenwände neu eingebaut werden. Im gegenwärtigen Zustand sind folgende Arbeiten mind. erforderlich:

Hierfür werden 50.000 € in die Bewertung eingestellt.

	gesamt
Reparaturrückstau Einfamilienhaus	35.000 €
Reparaturrückstau Zweifamilienhaus (Flachbau) berücksichtigt.	50.000 €
<hr/>	
Angepassten Kosten:	85.000 €

Hierfür wird für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Summe von 85.000 € (Zeitwert) in Ansatz gebracht.

Hinweis: In die Bewertung kann lediglich der Anteil an den notwendigen Reparaturkosten Berücksichtigung finden, um den das zu bewertende Objekt eine Verkehrswerterhöhung nach Durchführung der notwendigen Arbeiten erfährt. Üblicherweise werden die Kosten um die Alterswertminderung gemindert → Zeitwert.

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist.

Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

Im Verlauf des Jahres 2022 waren, bedingt durch Ukrainekrieg und Energiekrise, die Andeutungen größerer Umbrüche auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen. Insbesondere der eklatante Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite macht es für Käufer von Eigennutzerimmobilien mit wenig Eigenkapital und Einkommen zunehmend unmöglich, Immobilien zu erwerben. Auch beim Anstieg der Baukosten ist zurzeit keine Entspannung absehbar. Die Bewertung des vorliegenden Objektes fällt damit in eine Phase großer Unsicherheit, verbunden mit sinkender Nachfrage.

Daher wird kein Zuschlag auf den Bodenrichtwert angesetzt.

Der Bodenwert berechnet sich mithin zu:

Größe [m ²]	Wirtschaftsart	Wert [€/m ²]	Bodenwert [€]
1.288	Baulandfläche	70,00	90.160

Bodenwert gerundet: 90.000 €

Der Bodenwert muss auf die beiden Bewertungsobjekte aufgeteilt werden.

aufzuteilender Bodenwert		90.160 €	Bodenwertanteil
	Jahresrohertrag	Anteil in %	
Flachbau (Einfamilienhaus)	12.372 €	42	37.867 €
Zweifamilienhaus/WGH	17.088 €	58	52.293 €
Summe:	29.460 €	100	90.160 €

6.3 Ertragswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich zum einen um ein 1971 errichtetes Einfamilienhaus (Flachbau) und zum anderen um ein 2007 errichtetes Zweifamilienhaus/WGH.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **nachhaltig erzielbaren Einnahmen** aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden Mieteinnahmen richten sich nach der sogenannten „marktüblich erzielbaren Miete“. Hierbei sind nur Mieterträge zu berücksichtigen, die ortsüblich sind und auch langfristig erzielt werden können. Sie werden auf Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Rohertrag Wohnen Einfamilienhaus Döbelner Straße 25:

Es wurde eine Wohnfläche für das Einfamilienhaus von 187,50 m² genannt.

Rohertrag

Die Stadt Nossen verfügt nicht über einen qualifizierten Mietspiegel. Üblich sind für Einfamilienhäuser höhere Mieten als für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Im letzten Marktbericht des Landkreises Meißen werden auf S. 89 folgende Mieten veröffentlicht:

Demnach ergeben sich für das Einfamilienhaus in einfacher Lage im teilsanierten Zustand Mieten zwischen 3,00 € und 4,60 €/m².

Es wurde eine Internetrecherche durchgeführt um aktuelle Angebote zu sondieren (siehe Immowelt und Immobilienscout24.de). Gesucht wurde nach Wohnungen und Einfamilienhäusern und Maisonette-Wohnungen im 20 km Umkreis.

	Wfl. [m ²]	Miete [€]	Miete [€/m ²]	Anmerkung
1	77	385	5,00	2-Raum-WG Markt 6 Nossen
2	44,23	350	7,91	Single-Wohnung Nossen Waldheimer Straße
3	45	300	6,67	2-Zimmer Waldheimer Straße Nossen
4	82,3	465	5,65	3-Zimmer Nossen
5	57,90	365	6,30	Waldheimer Straße 117a
Mittel:			6,31	

Für das Einfamilienhaus wird wegen des teilsanierten Zustandes eine nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete in Höhe von **5,50 €/m²** den Berechnungen zugrunde gelegt.

Ermittlung der Jahresrohmiete

	Größe	Nachhaltig erzielbare Miete €/m²	Rohrertrag monatlich	Rohrertrag jährlich
EFH	187,50	5,50	1.031 €	12.372 €
Summe:				12.372 €

Für das Einfamilienhaus Döbelner Straße 25 wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie des lagebedingten Investitionsrisikos und der Marktsituation kann ein Liegenschaftszins von **3,0 %** den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt weiter zu Wohnzwecken genutzt wird.

Zur Berechnung des Barwertfaktors verwendet man folgende, aus der Finanzmathematik stammende Formel:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

Wobei

n = Restnutzungsdauer; q = 1 + p/100; p = Liegenschaftszinssatz in %

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt der Barwertfaktor 19,6004.

Ertragswertermittlung Einfamilienhaus:

Rohrertrag			12.372,00	€
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	3%	./.	371,16	€
Instandhaltung	13,68 €/m ² x 187,50 m ²	./.	2.565,00	€
Mietausfallwagnis	2%	./.	247,44,00	€
Bewirtschaftungskosten in %	25,7323 %			
Reinertrag:		=	9.188,4	€
Reinertragssplittung Bodenwert				
Liegenschaftszinssatz:	3,0%			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:		-	1.136,01	€
Gebäudeertrag		=	8.052,39	€
durchschnittliche Restnutzungsdauer	30 Jahre			
Liegenschaftszinssatz:	3,0 %			
Barwertfaktor	19,6004			
Gebäudeertragswert		=	157.830,06	€
Reparaturrückstau (siehe unten)				
Bodenwertanteil EFH		+	37.867,00	€
Ertragswert Einfamilienhaus		=	195.697,06	€

Rohrertrag Zweifamilienhaus/WGH Döbelner Straße 25a:

Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohn-/Nutzfläche mit **237,36** m² für das Zweifamilienhaus entnommen.

Rohrertrag

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **nachhaltig erzielbaren Einnahmen** aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden Mieteinnahmen richten sich nach der sogenannten „nachhaltig erzielbaren Miete“. Hierbei sind nur Mieterträge zu berücksichtigen, die ortsüblich sind und auch langfristig erzielt werden können.

Die Stadt Nossen verfügt nicht über einen qualifizierten Mietspiegel. Im letzten Marktbericht des Landkreises Meißen werden auf S. 91 folgende Mieten veröffentlicht:

D.h., für Ein- und Zweifamilienhäuser, die nach 2001 errichtet worden sind werden in einfacher Lage mit guter Ausstattung zwischen 6,00 und 7,50 €/m² angegeben.

Da das Erdgeschoss auch gewerblich nutzbar wäre, wurde zusätzlich eine Internetrecherche durchgeführt um aktuelle Angebote zu sondieren (siehe Immowelt und Immobilienscout24.de). Gesucht wurde nach Büro- und Ladenflächen in der Umgebung.

Büro/Praxis	Nfl. [m ²]	Miete [€]	Miete [€/m ²]	Anmerkung
1	56		4,47	Laden Waldheimer Straße 34
2	21		7,10	Kleines Ladenlokal Nossen
3	46	160	3,48	Büro Markt 7 Siebenlehn
4	80	450	5,63	Büro Kreuzstraße 3 Rosswein
5	96	700	7,29	Bürofläche Meißen
Mittel:			5,59	

Es zeigt sich, dass auch für gewerbliche Nutzflächen keine höheren Mieten angesetzt werden können.

Für die nach Umbau möglichen 2 Wohnungen oder die Bürofläche/Wohnfläche wird aufgrund der Lage sowie des baulichen Zustandes eine nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete in Höhe von **6,00** €/m² den Berechnungen zugrunde gelegt.

Ermittlung der Jahresrohmiete

	Größe	Nachhaltig erzielbare Miete €/m²	Rohrertrag monatlich	Rohrertrag jährlich
ZFH	237,36	6,00	1.424 €	17.088 €

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des **Landkreises Meißen** werden im aktuellen Marktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze genannt. Auf S. 74 wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung in der Region 3.1 zwischen 3,2 % und 26,19 % (Median 8,01 %) genannt.

Für das Zweifamilienhaus/WGH Döbelner Straße 25a wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,0 % angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie des lagebedingten Investitionsrisikos und der Marktsituation kann ein Liegenschaftszins von **4,0 %** den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt weiter zu Wohnzwecken genutzt wird.

Zur Berechnung des Barwertfaktors verwendet man folgende, aus der Finanzmathematik stammende Formel:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

Wobei

n = Restnutzungsdauer; q = 1 + p/100; p = Liegenschaftszinssatz in %

Bei einem Liegenschaftszinssatz von **4,0%** und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren beträgt der Barwertfaktor 22,6235.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche zur Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit (normalerweise) erforderlich sind:

1. Verwaltungskosten
2. Betriebskosten
3. Instandhaltungskosten
4. Mietausfallwagnis

Renditebeeinflussend sind nur die Kosten, welche nach mietrechtlichen Bestimmungen nicht auf die Mieter umgelegt werden und beim Grundstückseigentümer/Vermieter verbleiben. Mangels geeigneter Angaben zum Bewertungsobjekt werden im Bewertungsfall die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten auf der Basis von Erfahrungssätzen geschätzt.

Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt und zählen somit nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Nutzungsart und Bauzustand der Objekte verschieden.

Entsprechend ImmoWertV Anlage 3 betragen die

- Verwaltungskosten 230 € jährlich je Wohngebäude, anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2024: $120,2/77,1 = 1,52$). Es ergeben sich Verwaltungskosten von 350 €. Hier werden 3 % gewählt.
- Instandhaltungskosten 9,00 €/m² Wohnfläche, anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2023: $117,3/77,1 = 1,56$). Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 14,03 €/m² Wohnfläche.
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung und 4 % bei gewerblicher Nutzung → hier 3 %.

Ertragswertermittlung ZFH/WGH:

Rohertrag			17.088 ,00	€
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	3%	./.	512,64	€
Instandhaltung	14,03 €/m ² x 237,36 m ²	./.	3.330,16	€
Mietausfallwagnis	3%	./.	512,64	€
Bewirtschaftungskosten in %	25,4883 %			
Reinertrag:		=	12.732,560	€
Reinertragssplittung Bodenwert				
Liegenschaftszinssatz:	4,0 %			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:		-	2.091,72	€
Gebäudeertrag		=	10.640,84	€
durchschnittliche Restnutzungsdauer	30 Jahre			
Liegenschaftszinssatz:	3,0 %			
Barwertfaktor	22,6235			
Gebäudeertragswert		=	240.733,04	€
Reparaturrückstau		./.	85.000,00	€
Bodenwertanteil ZFH		+	52.293,00	€
Ertragswert ZFH/WGH		=	208.026,04	€

Summe Ertragswert:

Ertragswert Einfamilienhaus	195.697,06	€
Ertragswert Zweifamilienhaus	208.026,04	€
Summe:	403.723,10	€

ERTRAGSWERT (gerundet): 410.000,00 €

6.4 Sachwert

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und „Besondere Betriebseinrichtungen“ getrennt vom Bodenwert nach üblichen Normalherstellungskosten zu ermitteln und zusammenzufassen. Zu den Normalherstellungskosten sind auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen hinzuzurechnen.

Es wird für den Gebäudekomplex das sog. Quadratmeterpreisverfahren angewendet, bei dem der Herstellungswert aus der Anzahl der Quadratmeter Bruttogrundfläche (DIN 277) durch Multiplikation mit dem in Bauart, Bauweise und Ausstattung entsprechenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis ermittelt wird.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Gemäß ImmoWertV ist der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt im Anschluss.

Sachwertberechnung Einfamilienhaus Döbelner Straße 25 (Flachbau)

Bei dem Gebäudetyp des Bewertungsobjektes handelt es sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus, welches in den 70er Jahren als Bauarbeiterunterkunft entstand.

Das Bewertungsobjekt wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 1.23 bewertet.

Die Basispreise nach Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276 verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten (19 % nach NHK 2010).

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Berechnung der Gebäudeflächen (**Bruttogrundflächen – BGF**) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B. (Nicht)-Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone; Terrassen) und Nichtanrechnung von Dachböden.

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt rd. **250 m²**.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden dem Tabellenwerk NHK 2010 auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr (2010) angesetzt (s.u.).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex (BPI) im Basisjahr (2010 = 100).

Seit August 2018 wird der Index bezogen auf das Basisjahr 2015 angegeben. Es muss umindiziert werden:

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex (BPI) für Wohngebäude im Basisjahr (2010 = 100). Seit August 2018 wird der Index bezogen auf das Basisjahr 2015 angegeben. Es muss umindiziert werden:

Umrechnung 2015/2010

Baupreisindex	Baupreisindex III /2024 (Basis 2021)	Umrechnungsfaktor von 2021 in 2010	Baupreisindex III/2024 (Basis 2010)
Wohngebäude	130,3	1,410	183,72
Bürogebäude	132,0	1,425	188,10
Gewerbl. Betriebsgebäude	131,2	1,433	188,01

BPI (III 2024) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 183,72

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind bereits in den NHK 2010 enthalten.

Außenanlagen und besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile werden einzeln erfasst und pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Innere Erschließung	2.000 €
Überdachte Terrasse am Eingang, Pergola	6.000 €
Zaun, Grundstücksgestaltung	2.000 €
Summe	10.000 €

Gesamt-/ Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Bei sanierten und instand gehaltenen Gebäuden verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Das Wohnhaus wurde ca. 1971 errichtet und hat zum Stichtag ein Alter von über 100 Jahren erreicht. Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für das Hauptgebäude beträgt 80 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer richtet sich nach dem Instandhaltungs-/ bzw. Modernisierungsgrad. Da hier im Zustand nach Abarbeitung des Reparaturrückstaus bewertet wird, gehe ich für die Bewertung von einer wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** aus.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und etwaig erforderlicher Modernisierungen sind bei dem Bewertungsobjekt in erheblichem Umfang zu berücksichtigen. Unter Punkt 5.5 wurde der Reparaturrückstau zu **85.000 €** ermittelt.

Objekt 1 Einfamilienwohnhaus**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010****(NHK 2010) für das Gebäude, NHK-Typ 1.23**

Nutzungsgruppe: Einfamilienhaus, eingeschossig, nicht unterkellert

Anbauweise: Einzelgebäude

Die nach NHK 2010 anzusetzende **Bruttogrundfläche** wurde überschlägig zu 250 m² ermittelt.

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen ³					gewogener Standard
		1	2	3	4	5	
	[%]						
Außenwände	23,0		1,0				0,46
Dach	15,0		1,0				0,30
Fenster und Außentüren	11,0			1,0			0,33
Innenwände und –türen	11,0			1,0			0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		1,0				0,22
Fußböden	5,0			1,0			0,15
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0			0,27
Heizung	9,0			1,0			0,27
sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0			0,18
insgesamt	100,0	0,0	49,0	51,0	0,0	0	2,51

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Die Standardstufen sind in Tabelle 1 der SWRL zu den NHK 2010 normiert dargestellt. Es wird die Standardstufe gewählt, die dem vorhandenen Standard am nächsten kommt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Die Standardstufen sind in Tabelle 1 der SWRL zu den NHK 2010 normiert dargestellt. Es wird die Standardstufe gewählt, die dem vorhandenen Standard am nächsten kommt.

	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) große feststehende Fensterflächen,	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche;	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente,	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene

— türen	Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	gefüllte Ständerkonstruk- tionen; schwere Türen, Holzzargen	Glastüren, strukturierte Türblätter	Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverklei- dung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deck- en- kon- struk- tion und Trepp- en	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztrep- penanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelun- gen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztrep- penanla- ge mit hochwertigem Geländer
Fußbö- den	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitä- r- einrich- tungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturi- ert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Son- stige tech- nische Aus- stattun- g	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzsc- halter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Hinweis: Standardstufe 2 wurde extrapoliert

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920	0,0	0,00
2	1.025	49,0	502,25
3	1.180	51,0	601,80
4	1.420	0,0	0,00
5	1.775	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.104,05
KEIN Zuschlag			0 %
NHK mit Zuschlag =			1.104,05

Wohnhaus Objekt 1

01	Bruttogrundfläche		250,00 m ²
02	Preis pro m ² (2010)		1.104,05 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		276.012,50 €
04	Baukostenindex (III 2024)		183,72
	(Basis 2010 = 100%)		
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		507.090,17 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	62,5 %	316.931,36 €
09	Zeitwert zum WST		190.158,81 €
10			
11	Außenanlagen		10.000,00 €
12	Summe		200.158,81 €
	Gebäudesachwert Objekt 1		200.159 €
		rd.	200.000 €

Objekt 2 Zweifamilienhaus/WGH

Bei dem Gebäudetyp des Bewertungsobjektes handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohnhaus. Das Bewertungsobjekt wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 4.1 (Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen) bewertet.

Die Basispreise nach Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276 verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten (19 % nach NHK 2010).

Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das

EFH Typ 1.12	Wägungsanteil	Standardstufen ⁴					gewogener Standard
		1	2	3	4	5	
	[%]						
Außenwände	23,0			1,0			0,69
Dach	15,0			1,0			0,45
Fenster und Außentüren	11,0			1,0			0,33
Innenwände und –türen	11,0			1,0			0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0			0,33
Fußböden	5,0			1,0			0,15
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0			0,27
Heizung	9,0			1,0			0,27
sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0			0,18
insgesamt	100,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	3,00

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 Typ 2.03 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570	0,0	0,00
2	635	0,0	0,00
3	730	100,0	730,00
4	880	0,0	0,00
5	1.100	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			730,00
Korrekturfaktor			1,00
NHK mit Zuschlag =			730,00

Die **Bruttogrundfläche** für das Zweifamilienhaus mit **450,73 m² angegeben.**

Für das Einfamilienhaus wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.

01	Bruttogrundfläche		450,73 m ²
02	Preis pro m ² (2010)		730,00
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		329.032,90 €
04	Baukostenindex (III 2024)		183,72
	(Basis 2010 = 100%)		
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		604.499,24 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	60 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	25,0 %	151.124,81 €
09	Zeitwert zum WST		453.374,43 €
10			
Summe			453.374,43 €
Gebäudesachwert			453.374 €

Zusammenfassung:

Sachwert Objekt 1	200.159 €
Sachwert Objekt 2	453.374 €
Zwischenwert	653.533 €
Bodenwert	90.160 €
Vorläufiger Sachwert	743.693 €

7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände

7.1 Marktanpassung des Sachwertes

Über Jahrzehnte hinweg wurden Vergleiche der Ergebnisse von Kaufpreisanalysen unterschiedlichster Regionen in Deutschland durchgeführt. In deren Ergebnis wurde sichtbar, dass unabhängig vom jeweiligen Bundesland oder der jeweiligen Kommune – dies trifft auch für die östlichen Bundesländer zu – ein Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Marktanpassungsfaktor besteht. Aus diesem globalen Zusammenhang wurden für die einzelnen Objektarten sogenannte Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsysteme abgeleitet und veröffentlicht.

Wie bereits ausgeführt soll der Verkehrswert durch den ermittelten Sachwert gestützt werden.

Der Sachwert gibt Antwort auf die Frage, was es kosten würde, ein zu bewertendes Gebäude nochmals zu errichten. Somit ist der Sachwert ein „fiktiver Wert“, der aus Kostenüberlegungen entstanden ist. Oftmals sind die Marktteilnehmer nicht bereit, ein Gebäude zu seinem Sachwert zu kaufen bzw. zu verkaufen.

Aus diesem Grund ist der Verkehrswert aus dem Sachwert nur unter Berücksichtigung der Marktsituation abzuleiten.

Der ermittelte Sachwert von **743.693 €** muss zunächst auf beide Objekte aufgeteilt werden.

Sachwert EFH (Flachbau)	200.159,00 €
Bodenwert EFH (Flachbau)	37.867,00 €
Vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus	238.026,00 €

Der ermittelte Sachwert von **238.026 €** entspricht bei einer Wohnfläche von **187,50 m²** rund 1.269 €/m².

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen wurden auf S. 61 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser in der Region 3.12 abgeleitet:

6.5.2.3. Sachwertfaktoren (Medianwerte) für Einfamilienhäuser in Region 3.1

Region/LK	Gebäudeart	Anzahl	SWF	BGF	GF 3	GF4	RND
			Min-Max				
3.11	EFH	1	1,62	270	1667	1413	35
			-	-	-	-	-
	DHH/REH	0					
	RMH	0					
Villen	1	0,41	744	242	160	35	
		-	-	-	-	-	
Gesamt	2	1,01	507	954	786	35	
			0,41 - 1,62	270 - 744	242 - 1667	160 - 1413	35 - 35
3.12	EFH	18	0,90	296	618	469	35
				0,24 - 1,47	172 - 595	153 - 1540	55 - 1322
	DHH/REH	15	0,90	211	586	337	35
				0,22 - 1,14	137 - 666	74 - 1181	16 - 982
	RMH	8	0,76	184	448	393	35
				0,36 - 1,13	168 - 422	190 - 768	154 - 604
	Villen	1	0,97	351	1125	881	45
			-	-	-	-	-
	Gesamt	42	0,88	235	548	404	35
				0,22 - 1,47	137 - 666	74 - 1540	16 - 1322

Für freistehende Einfamilienhäuser ergibt sich der Sachwertfaktor im Mittel zu 0,9 (Spanne 0,24-1,47)

Für das Bewertungsobjekt in Nossen

- in verkehrslärmbelasteter Lage
- im vorgefundenen baulichen Zustand muss der Sachwertfaktor unterhalb des Mittelwertes liegen.

Hier wird ein Sachwertfaktor von 0,70 angesetzt.

Auf das Einfamilienhaus angewendet ergibt sich: $238.026 \text{ €} \times 0,70 = \underline{\underline{166.618,20 \text{ €}}}$

Für das **Zweifamilienhaus/WGH** ergibt sich:

Gebäudesachwert	453.374	€
Bodenwertanteil	52.293	€
Summe:	505.667	€

Für MFH mit einem vorl. Sachwert von **505.667 €** werden Sachwertfaktoren zwischen 0,24 und 0,77 (Median 0,66) abgeleitet.

Da das Gebäude 2007 erbaut wurde, kann der Sachwertfaktor mit 0,66 angenommen werden.

$505.667 \text{ €} \times 0,66 = 333.740,22 \text{ €}$

Damit ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu:

Marktangepasster Sachwert EFH (Flachbau) 166.618,20 €

Marktangepasster Sachwert Zweifamilienhaus/WGH 333.740,22 €

marktangepasster Sachwert (Summe) 500.358,42 €

7.2 Reparaturrückstau

Nun muss der Reparaturrückstau in Abzug gebracht werden.

Marktangepasster Sachwert 500.358,42 €

Abschlag Reparaturrückstau 85.000 €

Marktangepasster Sachwert 415.358 €

Marktangepasster Sachwert (gerundet): 415.000 €

7.3 Rechte in Abt. II

In Abt. II des Grundbuches Blatt 2492 sind lediglich der Zwangsverwaltungs- und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Beide haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Grundstück ist im südlichen Teil mit einem ca. 1971 errichteten Einfamilienhaus sowie im nördlichen Bereich mit einem 2007 errichteten Mehrfamilienhaus/WGH bebaut. Vor den beiden Objekten -zur Straße- befinden sich Stellplätze.

Der unbebaute Grundstücksteil wird als Garten/Grünfläche genutzt.

Wertzusammenstellung:

Sachwert	415.000 €
Ertragswert	410.000 €

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um lediglich 1,22 % .

Bei dem vorliegenden Objekt überwiegt die Nutzung zu Ertragszwecken, das Ertragswertverfahren ist ausschlaggebend für die Ableitung des Verkehrswertes.

Verkehrswert: 410.000 €