

I  
Dipl.-Ing. **Aneff Helff**  
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte  
u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4  
Telefon: 0351 / 1 6068671  
Mobil: 0173 / 73 44 444

Diplombauingenieurin  
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)  
für Immobilienbewertung  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
UST-ID: DE220664154  
Email: [info@immobilienbewertung-helff.de](mailto:info@immobilienbewertung-helff.de)

# W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2022 – 35)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 130,78/1.000 Miteigentumsanteils (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss, nebst Kellerraum - lt. ATP mit Nr. S 2 bezeichnet - in

**Lage des Objektes:** 01705 Freital, Wehrstraße 39  
**Gemarkung:** Deuben **Flurstück** 54 zur Größe von 1.062 m<sup>2</sup>  
**Wohnungsgrundbuch:** von Freital, Blatt 7654, lfd.-Nr.1  
**Eigentümer:** -----  
**Auftraggeber:** Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden  
**Wertermittlungsstichtag:** 2022-11-17  
**Aktenzeichen (AZ):** 511 K 171 / 22

**Verkehrswert:** **51.000,00€**

**Objektansicht:**



**Ausfertigung:**

**1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6**

## INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I .....	3
1. VORBEMERKUNGEN .....	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN .....	4
TEIL II .....	6
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	6
3.1. Tatsächliche Eigenschaften.....	6
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	8
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	9
4.1. Allgemeines.....	9
4.2. Ausführung / Ausstattung .....	10
4.3. Außen- / Nebenanlagen .....	11
4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 2.....	12
TEIL III .....	13
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....	13
5.1. Auswahl / Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	13
5.2. Vergleichswertermittlung .....	14
5.3. Bodenwertermittlung .....	15
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes .....	15
5.4. Ertragswertermittlung.....	17
5.4.1. Ausgangsparameter.....	17
5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes.....	24
6. ERGEBNIS / WERTUNG .....	25
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS .....	26
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	27
10. ANLAGEN.....	28
10.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.).....	28
10.2. Übersichtsplan Freital (o. M.).....	28
10.3.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000).....	28
10.3.2. Lageplan (o. M.).....	28
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	29
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis .....	29
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise).....	29
10.6.1. Grundriss Kellergeschoss – SE 2.....	29
10.6.2. Grundriss Erdgeschoss – WE 2 .....	30
10.6.3. Grundriss Dachgeschoss – Gemeinschaftseigentum .....	31
10.7. Fotodokumentation .....	32
10.7.1. Aussenansichten.....	32
10.7.2. Innenansichten – Gemeinschaftseigentum .....	35

## TEIL I

### 1. VORBEMERKUNGEN

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe (Fläche) der tatsächlichen entspricht. Der Wert des vorhandenen Aufwuchses an Großgrün und Sträuchern wird mit dem Bodenwert erfasst.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten ist ausschließlich zum Zwecke der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Daher wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks insbesondere unter Nichtbeachtung der in Abteilung II eingetragenen Rechte ermittelt.

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, da kein Zugang gewährt wurde. Besichtigt wurden das Gebäude von außen sowie die öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten (Gemeinschaftseigentum) sowie zur Orientierung eine leerstehende baugleiche Wohnung im Objekt.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen. Das Gutachten enthält insgesamt 43 Seiten, davon 7 Anlagen mit 15 Seiten. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

**Achtung: Das Gutachten wurde zum Zweck der Veröffentlichung im Internet anonymisiert und ist demzufolge nicht vollständig!**

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Wehrstraße 39 in 01705 Freital Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Wohnungsgrundbuch:	von Freital, Blatt 7654, lfd.-Nr.
Gemarkung / Flurstück / Flurstücksgröße:	Deuben / 54 mit 1.062 m <sup>2</sup>
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	-----
Verwaltung:	
• nach WEG:	siehe gesondertes Anschreiben
• Mietsonderverwaltung:	keine
• Zwangsverwaltung:	keine
Mietsituation / Mietverträge:	vermietet
Auftrag vom:	2022-09-13, bei der Sachverständigen eingegangen am 2022-09-16
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2022-11-17
Teilnehmer am Ortstermin:	- für den Antragsteller: - - für den Antragsgegner: - - für die WEG- Verwaltung: i. V. Herr F. Gräfe - die Sachverständige Frau Helff
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: → unbeglaubigter GB – Auszug vom 2022-08-22 - vom Antragssteller zur Verfügung gestellt: . / . - von der WEG – Verwaltung zur Verfügung gestellt: → Versicherungsnachweis → Verwaltungsabrechnung 2021 → Protokoll Eigentümerversammlung 30.08.2022 → Energieausweis → Beschlüsse aus Eigentümerversammlung
Einsichtnahme in Grundbuch:	erfolgte am 20.10.2022
Von der Sachverständigen eingeholte bzw. herangezogene Unterlagen:	- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses - Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung (URNr.:1554/1993) vom 24.11.1993
- Protokoll der Ortsbesichtigung sowie gefertigte Fotos

Gutachterausschuss:

*dienstansässig beim:*  
Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge  
Vermessungsamt  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
(Postfach 10 0 2 53/54, 01782 Pirna)

Bauaufsichtsamt:

*dienstansässig bei dem:*  
Stadtplanungsamt Große Kreisstadt Freital  
Dresdner Straße 58 in 01705 Freital

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 2022-11-17 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

## TEIL II

### 3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

#### 3.1. Tatsächliche Eigenschaften

**Freital** ist eine Große Kreisstadt in der Mitte des Freistaates Sachsen, etwa neun Kilometer südwestlich vom Zentrum der Landeshauptstadt und angrenzend an Dresden. Sie ist nach der Einwohnerzahl die größte Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und nach der Landeshauptstadt die zweitgrößte Stadt im Ballungsraum Dresden. In dieser Region bildet sie ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum.

Ort und Einwohnerzahl:	Freital ca. 39.400 Einwohner (31.03.2022) davon im Ortsteil Deuben ca. 5.700 Einwohner (31.03.2022)
Verkehrslage des Ortes:	Hauptverkehrsstraße ist die Dresdner Straße, die sich entlang der Weißeritz durch den gesamten Ort Richtung Tharandt zieht <u>Entfernungen:</u> Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 19 Fahrminuten mit dem ÖPNV mit der S – Bahn S3; <u>Verkehrsanbindung:</u> BAB 17 AST Dresden – Süd ca. 6,0 km; BAB 47 über die A 17 Dreieck Dresden - West ca. 9 km
Entfernung zum Ortszentrum:	relativ zentrumsnah, maximal 500 m
Vorhandene Infrastruktur:	in für eine 39.400 EW umfassende Stadt in ausreichendem Maße vorhanden: <ul style="list-style-type: none"><li>- einige Klein- und Mittelständische Unternehmen</li><li>- soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung (Helios Weißeritzklinik in direkter Nachbarschaft)</li><li>- Bildungseinrichtungen (Grund-, Oberschulen, Gymnasium)</li><li>- Einrichtungen der Versorgung</li><li>- Gastronomie / Tourismus (Gaststätte, Pensionen, Hotels und Ferienwohnungen;</li></ul>
Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	in unmittelbarer Nähe
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bus / Straßenbahn: ca. 200 m S-Bahn: ca. 700 m (Freital-Hainsberg) Bahn: ca. 11,0 km (Hauptbahnhof Dresden mit Intercity und Interregio Anschluss) Flughafen: ca. 27 km (Dresden – Klotzsche) ca. 124 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen) Binnenhafen: ca. 11 km Neustädter Hafen

Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	in unmittelbarer Nähe
Geschäfts-, Gewerbelage:	gut
Wohnlage:	gut
Art der Umgebungsbebauung:	entlang der Straßenseite offene II - III geschossige Bauweise (Mehrfamilienhausbebauung) gegenüber der Straßenseite geschlossene Reihenhausbebauung und südlich geschlossene Wohnbebauung in III – V geschossiger Bauweise (Geschossbauten–Plattenbauweise) Mehrfamilienhausbebauung, vereinzelt Wohn- und Geschäftshäuser); ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet;
Immissionen:	gering
Topographische Lage:	eben
Gestalt / Form:	trapezförmig Straßenfrontlänge - Wehrstraße: ca. 25,00 m Grundstückstiefe: i. M. 39,00 m
Nachbarbebauung:	das Grundstück grenzt an: - im Norden Wohnbebauung - im Osten an die Weißeritz - im Süden Wohnbebauung (Geschossbauten) - im Westen öffentliche Verkehrsfläche
Erschließungszustand:	
a) Straßenart:	Anwohnerstraße mit mäßigen Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	zweispurig Asphalt; Parken am Fahrbahnrand einseitig möglich; Gehwege beidseitig, mit Betonsteinpflaster befestigt, vorhanden
c) Straßenbeleuchtung:	vorhanden
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	gleichhoch
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	
a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	vorhanden
c) Erdgas:	vorhanden
d) Telefon:	vorhanden
e) Schmutzwasser:	vorhanden
f) Löschwasser:	vorhanden
Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:	keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar

**Baugrund - und Grundwasserverhältnisse:** normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt, das Grundstück grenzt unmittelbar an die Weißeritz und war vom Hochwasser 2002 betroffen, aktuell ist es jedoch nicht als Überschwemmungsgebiet definiert

*Anmerkung:*

*Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Auf Grund der Lage zur Weißeritz ist ggf. mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.*

### 3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2022-08-22 mit folgender Bezeichnung:

Grundbuch von Freital; Blatt 7654:  
Bestandsverzeichnis: lfd.-Nr. 1  
Miteigentumsanteil: 130,78/1.000  
Gemarkung: Deuben  
Flurstück: 54 mit 1.062 m<sup>2</sup>  
Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche  
Gebäude und Freifläche  
Lage: Wehrstraße 39

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 2 sowie dem Kellerraum – im ATP mit Nr. S2 bezeichnet

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II:  
lfd.-Nr.3:  
Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 2022-08-22

Abtlg III: nicht wertrelevant

*Anmerkung:*

*Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO

(Quelle: schriftliche Auskunft vom 2022-10-12)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 2, Abs. 5 u. 6 BBodSchG im Sächsischen Altlastenkataster

(Quelle: schriftliche Auskunft vom 2022-10-10)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt

Rechtmäßiges Eigentum Dritter:

keines bekannt

Grundstücksbezogene Versicherungen:

vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben)

*Anmerkung:*

*Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.*

Umlegungs-, Flurbereinigungs-,  
verfahren:

das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Gemeinde, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

als Wohnbaufläche

Darstellung im Bebauungsplan oder  
Vorhaben- u. Erschließungsplan:

kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB - Bauen im Innenbereich zu beurteilen.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität: Bauland (baureifes Land)

Sanierungsverfahren / Denkmalschutz: nicht zutreffend

Naturschutz: nicht zutreffend

## **4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

### **4.1. Allgemeines**

Das Grundstück, auf dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, ist mit einem freistehenden, vollunterkellertem, zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss vom Treppenhaus rechts.

Die Beschreibung erfolgt so, wie es für die Datenherleitung zur Wertermittlung erforderlich ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe oder Eigenschaften des Grund und Bodens eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern bzw. Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Die folgende Beschreibung basiert auf der Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie auf den Angaben aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Angaben wurden vor Ort so weit als möglich überprüft und für die Wertermittlung als richtig unterstellt.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Art des Gebäudes:

voll unterkellert, 2 Vollgeschosse, zu Wohnzwecken ausgebauter Dachgeschoss (ausgebildet als Mansardgeschoss), unausgebauter Dachspitz

Baujahr:	unbekannt (geschätzt zwischen 1920 - 1930)
Zeitraum / Art und Umfang der Sanierung / Modernisierung:	im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentum nach 1996 Kernsanierung und Modernisierung in den wesentlichsten Haupt- und Ausbaugewerken; 2014 Austausch Wärmerzeuger Heizung
Wohneinheiten:	6
Vermietungsrate:	Vollvermietung bzw. Eigennutzung

## 4.2. Ausführung / Ausstattung

### • Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:	Massivbau (Bruchsteinmauerwerk)
Gründung / Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchstein bzw. Beton
Umfassungswände:	KG: Bruchsteinmauerwerk EG - DG: Ziegelmauerwerk
Dachform, -konstruktion:	steiles Satteldach in Holzkonstruktion, ausgebildet als Mansarddach mit darüberliegendem Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachdämmung:	im nicht ausgebauten Dachbereich keine, zum Zustand im ausgebauten Bereich keine Angaben
Dachentwässerung:	vorgehangene Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Schornsteine:	
Außenbekleidung	
- Fassade:	Wärmedämmfassade (Vollwärmeschutz 60 mm) Armierungsputz, darüber Kratzputz 3 mm getönt; Kellergeschosssockel sichtbares Natursteinmauerwerk
- Balkone / Terrasse:	keine

### • Gebäudeausbau

Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschosdecken:	KG / EG: Stahlbeonhohldiele mit Styropor-Wärmedämmung EG / DG: Holzbalkendecken mit mineralischer Dämmung
Treppen:	KG / EG / I. OG / DG: einläufige Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen und Zwischenpodesten (Stahlbeton) mit Stoßkanten DG / Spitzboden: einläufige offene Treppe aus Massivholz (mit Tritt- und Setzstufen und Zwischenpodest)
Fußböden:	Trockenestrich V100 mit verschiedenen Belägen (Nassbereiche mit Fliesen, Wohnbereiche mit Laminat bzw. Teppichboden)
Wandflächenbehandlung:	Putz mit Anstrich, tlw. Tapete, Nassbereiche mit Fliesenbehang
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	innen: Werzalit; außen: Aluminium mit Seitenbord

Türen:	Hauseingangstüren: Massivholz mit 5-fach Verriegelung Wohnungsabschlusstür: einflügelig, furniert Innentüren: einflügelig, furniert, tlw. mit Lichtaus- schnitten
<b>• Haustechnik</b>	
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, 220 V, durchschnittliche Aus- stattung (VDE – Norm gerecht)
Sanitärinstallation:	KW - / WW – und WM - Anschluss in Küche und Bädern; Bäder mit HWT, WC und Dusche
Heizung:	Zentralheizung; Fabrikat Viessmann, Energieträger Erdgas, Plattenheizkörper mit Thermostatregelung über Heizung (WW – Speicher)
Warmwasserversorgung:	Solartherme für WW – Gewinnung und Heizung
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	
Besondere Bauteile im Gemeinschafts- eigentum:	keine
Energetische Situation:	Energieverbrauchsausweis mit Endenergieverbrauch 93,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a) mit Gültigkeit bis 2028 vorhanden

*Anmerkung:*

*Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von der Sachverständigen nicht durchgeführt.*

### 4.3. Außen- / Nebenanlagen

Freiflächen:	<u>straßenseitig:</u> eingefriedete Freifläche mit Rasenbewuchs zur mieterseitigen Nutzung (kein Sondernutzungsrecht), links des Gebäudes Zugang mit anschließendem Müllplatz durch Palisadenabgrenzung, rechts des Gebäudes Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich  <u>rückwärtig:</u> mit Betonsteinpflaster bzw. Rasengittersteinen befestigte Stellplätze (aufgeteilt in Sondernutzungsrechte; Zuwegung zum Hauseingang sowie Rasenfläche mit Wäschetrockenplatz und vereinzelt Baumbewuchs
Einfriedung:	straßenseitig: Holzzaun mit Metallpfeilern mit links integrierter Eingangspforte und rechts einflügeligem Einfahrtstor seitlich und rückwärtig: tlw. Metallzaunanlage

#### 4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 2

Lage im Objekt:	im Erdgeschoss vom Treppenhaus rechts
Bezeichnung:	Sondereigentum Wohnung Nr. 2
Größe:	ca. 37,20 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Anzahl der Räume:	1 Raum zzgl. Bad, Küche und Flur
Raumaufteilung:	1 Raum nach Norden und Westen Küche nach Norden und Osten; Bad nach Osten (genaue Aufteilung siehe Anlage 10.6.2)
Grundrissgestaltung:	einfach und nutzungstypisch
Belichtung / Besonnung:	in den Sommermonaten – gut in den Wintermonaten – ausreichend Hauptwohnflächen ausschließlich nach Norden und Westen
Wohnwert:	gut
Hausgeld:	312,00 € / Monat
Sondernutzungsrechte:	am PKW – Stellplatz Nr. S2 im markierten rückwärtigen Grundstücksbereich
Zubehör:	keines bekannt
Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel u. / o. Schäden:	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u> Insgesamt dem Baualter des Gebäudes entsprechend guter baulicher Zustand die Hauptgewerke betreffend, abnutzungsbedingter leichter Instandhaltungsstau erkennbar, im Kellergeschoss vereinzelt aufsteigende Feuchtigkeit bzw. Stocknässe infolge mangelnder Lüftung erkennbar</p> <p><u>Sondereigentum WE 2:</u> Zum Zustand und Ausstattungsstandard im Innern der Wohnung können keine Aussagen getroffen werden. Da der Zeitraum seit der durchgeführten Sanierung und Modernisierung mehr als 20 Jahre beträgt, ist davon auszugehen, dass der Zustand der Wohnung nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnkomfort gerecht wird.</p>

## TEIL III

### 5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 194 wie folgt definiert:

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

#### 5.1. Auswahl / Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und Sachwertverfahren (§§ 35-38) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 8) zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

**Wohnungs- und Teileigentum** kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, sind im Folgenden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt.

Die Kaufpreise der Vergleichseigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert – und / oder preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch andere Quellen (eigene Datenbanken, seriöse Internetportale, Makler- oder Verwalterauskünfte, Inserate) herangezogen werden.

Unterstützend oder auch allein (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch das **Ertrags-** und / oder **Sachwertverfahren** herangezogen werden.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnung) als auch für Teileigentum (Laden, Büro u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine **Sachwertermittlung** kann dann angewendet werden, wenn zwischen dem einzelnen Wohnungs- und Teileigentum in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede

(bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen oder wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

## 5.2. Vergleichswertermittlung

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Hierzu wurden den zuständigen Gutachterausschüssen die Aufträge erteilt, Vergleichsfälle bekannt zu geben.

Eine Anfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge mit folgenden Kriterien

- Nutzung: Weiterverkauf
- Bebauung: MFH (Mehrfamilienhaus) ggf. WGH (Wohn- und Geschäftshaus)
- Baujahre: 1900 – 1930
- Wohnfläche: 30 – 45 m<sup>2</sup>, ggf. abweichend
- Merkmale: Balkon, SNR am offenen Stellplatz
- Lage: Freital mit allen Gemarkungen
- Zeitraum d. KF: 01.01.2022 – 17.11.2022, ggf. ab 2021

ergab folgende Kauffälle:

lfd.-Nr.	Lage	Gebäude	Baujahr	Sanierung	Balkon	SNR - Stellplatz	Wohnfl. in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Kaufdatum
1	Wartburgstr.	MFH	1900	1996	ja	-	44,88	73.987,00	1.648,00	02/2021
2	Marktstr.	MFH	1925	2022	-	ja	29,95	38.000,00	1.268,00	08/2021
3	Markstraße	MFH	1925	1996	-	ja	43,55	95.000,00	2.181,00	10/2021
4	Lessingstr.	WGH	1906	2000	ja	-	43,00	101.800,00	2.367,44	12/2021
(4a)								70.000,00	1.627,90	12/2021
5	Lessingstr.	WGH	1906	2000	ja	-	45,00	113.464,00	2.521,42	05/2022
(5a)								79.000,00	1.755,55	01/2022
							Ø 1-3		<b>1.699,00</b>	
							Ø 1-3, 4a-5a		<b>1.696,09</b>	
							<b>Median</b>		<b>1.648,00</b>	

Aus dem angefragten Berichtszeitraum gab es nur 2 Kauffälle (KF 4 und 5). Beide befinden sich im selben Objekt. Es handelt sich hierbei jeweils um Weiterverkäufe (KF 4a und 5a) nach kurzer Haltefrist. Aus diesem Grund müssen sie bei der Wertfindung unberücksichtigt bleiben.

Die übrigen 3 Kauffälle sind indirekt miteinander vergleichbar, liefern aber aufgrund der geringen Fallzahl kein repräsentatives Ergebnis. Somit wird hier auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet und der ermittelte durchschnittliche Kaufpreis von 1.699 €/m<sup>2</sup> dient lediglich als Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren.

### 5.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

#### 5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

##### ⇒ Grundstücksanpassung:

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

##### ⇒ Basis:

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf [www.boris-sachsen.de](http://www.boris-sachsen.de), bestätigt durch telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Das Flurstück 54 befindet sich in der BRW – Zone 62801702. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

#### **Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

**Bodenrichtwertzone:** 62801702  
**Stichtag:** 01.01.2022

**Flurstück:** 54  
**Wert (€/m²):** 99 (Baureifes Land)  
**Art:** Wohnbaufläche  
**Ergänzung:** Mehrfamilienwohnhäuser (MFH)  
**Bauweise:** offen  
**Vollgeschosse:** III  
**Fläche (m²):** 750,00

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 99 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.11.2022	× 1,00	<b>E 1</b>
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 99,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Geschosszahl	< III	II	× 1,00	
Ergänzung	MFH	MFH	× 1,00	
Grundstücksgröße	750 m²	1.062	× 0,9538	<b>E 2</b>
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 94,42 €/m²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 94,42 €/m²	
1.062 m²			× 1.062 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			= 100.274,04 €	
130,78 / 1.000 MEA			= 13.113,83 €	
<b>Bodenwert MEA</b>			<b>≈ 13.115,00 €</b>	

**E 1**

Keine Wertabhängigkeit über diesen kurzen Zeitraum gegeben

**E 2**

Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die zu bewertende Grundstücksgröße, herausgegeben vom GAA des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge:

BRW (€/m²) = 99;  
 Grundstücksfläche Richtwertgrundstück = 750 m²,  
 Bewertungsgrundstück = 1.062 m²  
 ⇒ UK 0,9538 / 0,995 = 0,958<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: interaktive Bodenrichtwertkarte auf [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)

## 5.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Pkt. 5.1. erläutert, ist der Ertragswert die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodens. Mit dem Ertragswert wird also aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Mietniveau rentierlich verzinst.

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert, der als stichtagsbezogener Zeitwert definiert ist, bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen.

### 5.4.1. Ausgangsparameter

#### • **Mieteinnahmen** (Rohertrag vgl. §31 ImmoWertV2021)

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich vermietet. Angaben über die tatsächliche Miete konnten jedoch nicht in Erfahrung gebracht werden, so dass hier der Wertfindung allein die Marktmiete zu Grund gelegt wird. Der Umstand der fehlenden tatsächlichen Miete wird im Anschluss sachverständig gewürdigt.

Ein qualifizierter Mietspiegel liegt für die Region nicht vor. Aus diesem Grund wird sich für die Ertragswertermittlung an den Angaben der recherchierten Angebotsmieten orientiert und die ortsübliche Miete wie folgt ermittelt:

#### **Angebotsmieten**

Für die marktüblich erzielbaren Mieten wurde folgendes recherchiert:

a) Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge

Im Grundstücksmarktbericht wurden für den Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge keine Wohnungsmieten veröffentlicht, da keine marktumfassenden Informationen über Mieten und Pachten recherchiert werden konnten.

b) Veröffentlichungen im IVD-Immobilien-Preisspiegel 2021/2022

Im IVD-Preisspiegel wurden keine Wohnungsmieten für die Region Freital veröffentlicht.

c) Frei zugängliche Portale

Zur Orientierung werden daher die Angebotsmieten der frei zugänglichen Portale herangezogen und sachverständig gewertet. Folgendes konnte zum Wertermittlungsstichtag 2022-11-17 recherchiert werden:

lfd.-Nr.	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaltmiete in €	Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
1	40,00	272,00	6,80
2	39,00	335,00	8,59
3	42,00	280,00	6,67
4	40,00	300,00	7,50
5	42,00	290,00	6,90
6	37,00	295,00	7,97
7	41,00	254,00	6,20
8	45,00	234,00	5,20
9	41,00	209,00	5,10
10	45,00	233,00	5,18
	<b>arithm. Mittel</b>		<b>6,61</b>
	<b>Median</b>		<b>6,73</b>

Die durchschnittliche Kaltmiete liegt demnach für vergleichbaren Wohnraum in einer Spanne zwischen 5,18 €/m<sup>2</sup> und 8,59 €/m<sup>2</sup> bei Wohnflächen zwischen 37,00 und 45,00 m<sup>2</sup>, wobei das Angebot 2 als Ausreißer zu betrachten, da es sich hier um hochwertig sanierten Wohnraum handelt.

Im Abgleich mit eigener Recherche am regionalen Markt und nach Erfahrungswerten wird daher eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 6,65 €/m<sup>2</sup> für die Wohnfläche angesetzt.

Bei dem Stellplatz handelt es sich um einen abgeschlossenen Außenstellplatz, hier werden als marktübliche Miete 25,00 €/Monat angesetzt.

Somit ergibt sich insgesamt folgender maßgebender Ertrag:

TABELLE 1: WE NR. 2

Mieteinheiten	WF rd. in m <sup>2</sup>	Ø Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	monatlich in €	jährlich in €
Wohnfläche	37,20	6,65	247,38	2.968,56
Stellplatz		psch.	25,00	300,00
<b>Gesamtsumme</b>		<b>rd.</b>		<b>3.268,56</b>

Die jährliche Kaltmiete (Rohertrag) für die Wohnung zzgl. Stellplatz beträgt somit rd. **3.300,00 €**.

### • Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Soweit die Bewirtschaftungskosten (BWK) im Einzelfall nicht konkret ermittelt werden können, sind Erfahrungssätze zugrunde zu legen. Für diese Wertermittlung erfolgt die Kalkulierung der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Ertragswertrichtlinie („Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes – EW-RL“ vom 12. 11. 2015), welche in die Anlage 3 zur ImmoWertV2021 übernommen wurde. Als Grundlage der nachstehend aufgeführten Werte zeichnen dabei weiterhin

die überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben aus der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. 10. 1990, zuletzt geändert am 23. 11. 2007.

Zu Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5 a der II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung wird bei den BWK nach EW-RL eine jährliche Anpassung vorgenommen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit einem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland geändert hat. Diese Wertfortschreibung ist in den angewendeten Werten bereits berücksichtigt.

Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind demzufolge gemäß Anlage 3 ImmoWertV:

### **1. Verwaltungskosten**

...sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

⇒ hier gewählt:        je Wohneinheit        **357 € / Jahr**  
                                 je Stellplatz                **39 € / Jahr**

### **2. Instandhaltungskosten**

...sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

⇒ hier gewählt:        je Wohneinheit        **11,70 € / m<sup>2</sup>**  
                                 je Garage                **88 € / Jahr**

### **3. Mietausfallwagnis**

...ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

⇒ hier gewählt:        je Wohneinheit        **2 % des jährlichen Rohertrages**

#### **Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten:**

aus 1. Verwaltung (Wohneinheit)	1 WE	*	357 €	=	357 €
aus 1. Verwaltung (Stellplatz)	1	*	39 €	=	39 €
aus 2. Instandhaltung (Wohneinheiten)	11,70 €/m <sup>2</sup>	*	37,20m <sup>2</sup>	=	435 €
aus 2. Instandhaltung (Stellplatz)	1	*	88 €	=	88 €
aus 3. Mietausfallwagnis (Wohneinheiten)	2%	*	3.268,56 €	=	65 €
aus 3. Mietausfallwagnis (in WE enthalten)					
<b>Summe (gerundet)</b>				<b>=</b>	<b>984,00 €</b>

(30,10% des Rohertrages)

## • Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (LGZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises werden folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

TABELLE 1: ERMITTELTE LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Teilmarkt	Rohertragsspanne	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	2.500 – 5.000	0,80 – 4,00; Median <sup>2</sup> 2,20; Mittel 2,30

Die Sachverständige orientiert sich an diesen Werten und hält es für angemessen hinsichtlich Lage, Nutzung, Ertragsrisiko und sonstiger Beschaffenheit den Liegenschaftszinssatz in den angegebenen Spannen anzusiedeln.

Die Sachverständige hält unter Würdigung der lagebedingten Verwertungsmöglichkeiten, der Nutzung und der Daten aus dem Marktbericht diese Spanne für sach- und marktgerecht und entscheidet sich für den Median als aussagekräftigsten Wert von 2,2% als Liegenschaftszinssatz.

## • Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag ist um den Wert zu mindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung wird üblicherweise der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt.

## • Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem Gebrauch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die die bauliche Anlage erwartungsgemäß am Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßem Gebrauch noch genutzt werden kann.

In der Praxis bedient man sich einer Hilfsmethode zur Abschätzung, indem man die Restnutzungsdauer (RND) aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage ableitet:  **$RND = GND - \text{Alter}$** .

Die durchschnittliche GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) beträgt in Anlehnung an die Tabellen der NHK 2010 70 +/- 10 Jahre. Das Alter des Gebäudes ist unbekannt, geschätzt ca. 100 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer lässt sich demzufolge nicht exakt bestimmen. Zu dem handelt es sich hierbei um ein überwiegend saniertes und modernisiertes Objekt, somit kann o. g. Hilfsmethode keine Anwendung finden.

Hier wird auf die Ermittlung der Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad zurückgegriffen. Grundlage hierbei bildet ein s. g. Modernisierungsgrad, der eine Wertigkeitsskala von 1 bis 5 in aufsteigender Richtung beinhaltet, wobei 1 für ‚nicht modernisiert‘ den geringsten und 5 für ‚umfassend modernisiert‘ den höchsten Grad darstellt. Der einzelne Grad wird mit Hilfe eines Punktrasters bestimmt, dass in Auswertung mehrerer Kaufpreisfälle ermittelt wurde.

<sup>2</sup> Der Median ist ein numerischer Wert, der die obere Hälfte eines Satzes von der unteren Hälfte teilt.

TABELLE 1: MODERNISIERUNGSGRAD

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	</= 1
2	<b>kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</b>	<b>4</b>
3	<b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>	<b>8</b>
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	</= 18

Die benötigten Punkte zur Ermittlung des Modernisierungsgrades werden für nachfolgende Elemente vergeben, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nur Modernisierungen der letzten 20 Jahre Eingang finden können. Die Punktverteilung ist äußerst kritisch vorzunehmen. Bewertet werden dürfen nur Modernisierungen und / oder Umbauten, die zu einem zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben. Die maximale Punktzahl, die ein Gebäude erhalten kann, beträgt 22. Die einzelnen Punkte können ggf. noch abgestuft werden, d.h. es dürfen auch Teilpunkte, je nach Wertigkeit der baulichen Maßnahme vergeben werden.

TABELLE 2: ZUR ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADS

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung	4	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
<b>Summe (maximal)</b>	<b>20</b>	<b>6,5</b>

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abhängig. Das dieser Tabelle zu Grunde liegende Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Modernisierungsgrad, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer  $\cdot$  Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.<sup>3</sup> Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Im folgenden Schritt kann nun aus einer weiteren Tabelle die verlängerte RND, d.h. die maßgebende RND am Wertermittlungsstichtag entnommen werden.

<sup>3</sup> für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

TABELLE 3: TABELLE ÜBER DIE VERLÄNGERTE RND BEI GEBÄUDEN MIT EINER GND VON 80 JAHREN AUF GRUND DURCHFÜHRTER MODERNISIERUNGEN IN ABHÄNGIGKEIT VOM MODERNISIERUNGSGRAD

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 16 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Die Tabellenwerte gelten als Richtwerte, an denen die Sachverständige sich orientieren kann. Des Weiteren zeigt die Erfahrung, dass der Sachverständige heute der Praxis nur durch den Ansatz wesentlich kürzerer Nutzungsdauern gerecht werden kann. Denn bereits nach 20 Jahren entsprechen Gebäude in vielen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Flexibilität, Ausstattungsqualität und Attraktivität. Bei unveränderter technischer Lebensdauer ist ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits dann zu Ende. Nur durch umfangreiche Erneuerungsinvestitionen kann die Nutzungsdauer verlängert werden. Der Tatsache geschuldet, dass das eigentliche Alter nicht mehr exakt bestimmbar ist und der Modernisierungsgrad zwischen 2 und 3 eingeordnet werden muss, legt die Sachverständige eine mittlere **RND von 30 Jahren** fest.

• **Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

⇒ hier gewählt:            RND:                    30 Jahre  
                                      LGZ:                    2,20 %  
                                      **Barwertfaktor:        21,79**

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts. Sie werden durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert berücksichtigt, wenn sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches

Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

**boG 1:**

**Fehlende Abgaben über Ist-Miete und tatsächlichem Zustand der Wohnung**

Diese beiden Umstände werden mit einem pauschalen Sicherheitsabschlag von 10% des Kaufpreises berücksichtigt

### 5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

→ <b>Jahresrohertrag des Grundstückes</b> (aus Tabelle 2)		<b>3.269 €</b>
↓ Bewirtschaftungskosten (aus Punkt 5.3.1)	-	984 €
→ <b>Jährlicher Reinertrag des Grundstückes</b>	=	<b>2.285 €</b>
↓ abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag Bodenwert aus Pkt. 13.115 € * LGZ: 2,20 %	-	288,53 €
→ <b>Reinertragsanteil der baulichen Anlage</b>	=	<b>1.996 €</b>
↓ Barwertfaktor (Kapitalisierung)	*	21,79
→ <b>Ertragswert der baulichen Anlage (vorl.)</b>	=	<b>43.493 €</b>
↓ zzgl. Bodenwert aus Punkt 5.2.2. (gesamter Bodenwert)	+	13.115 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>56.608 €</b>
↓ ggf. Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021		0 €
↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.661 €
→ <b>Ertragswert des Grundstückes</b>	=	<b>50.947 €</b>
→ <b>Ertragswert des Grundstückes (gerundet):</b>	≈	<b>51.000 €</b>

$$\Rightarrow 56.608 \text{ €} / 37,20 \text{ m}^2 = 1.521,72 \text{ €/m}^2$$

## 6. ERGEBNIS / WERTUNG

Eigentumswohnungen und auch Teileigentum werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Aufgrund mangelnder Vergleichsfälle dient das Vergleichswertverfahren hier nur der Plausibilisierung. Somit ist für die Nutzung und damit für den Wert des Objektes allein der nachhaltig erzielbare Ertrag von entscheidender Bedeutung (Ertragswert).

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile folgenden Verkehrswert

**zum Wertermittlungsstichtag:** 2022-11-17

**Gemarkung:** Deuben

**Flurstück:** 54

**des 130,78/1.000** Miteigentumsanteil (MEA am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im ATP mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss zzgl. Kellerraum - im ATP mit Nr. S2 bezeichnet in

**Wohnungsgrundbuch:** Freital (Sachsen) Blatt 7654, lfd.-Nr. 1

**aus dem Ertragswert** mit **51.000,00 €**

in Worten: einundfünfzigtausend €uro

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

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

Dresden, den 2022-12-22

gez.

Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

## 8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

### Literatur zur Wertermittlung

**KLEIBER, WOLFGANG; SIMON:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

**KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN:** Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

**KLEIBER, WOLFGANG:** WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

**KRÖLL, RALF:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

**RÖSSLER; LANGNER** fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

**Kleiber digital,** Reguvis Wertermittlerportal

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

#### **ImmoWertV2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

#### **SächsBO:**

Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

#### **Hinweis:**

**Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.**

## Sonstige Quellen

**DIN 276 – Deutsche Industrienorm:** Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

**DIN 277 – Deutsche Industrienorm:** Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

**GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT** des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge 2021

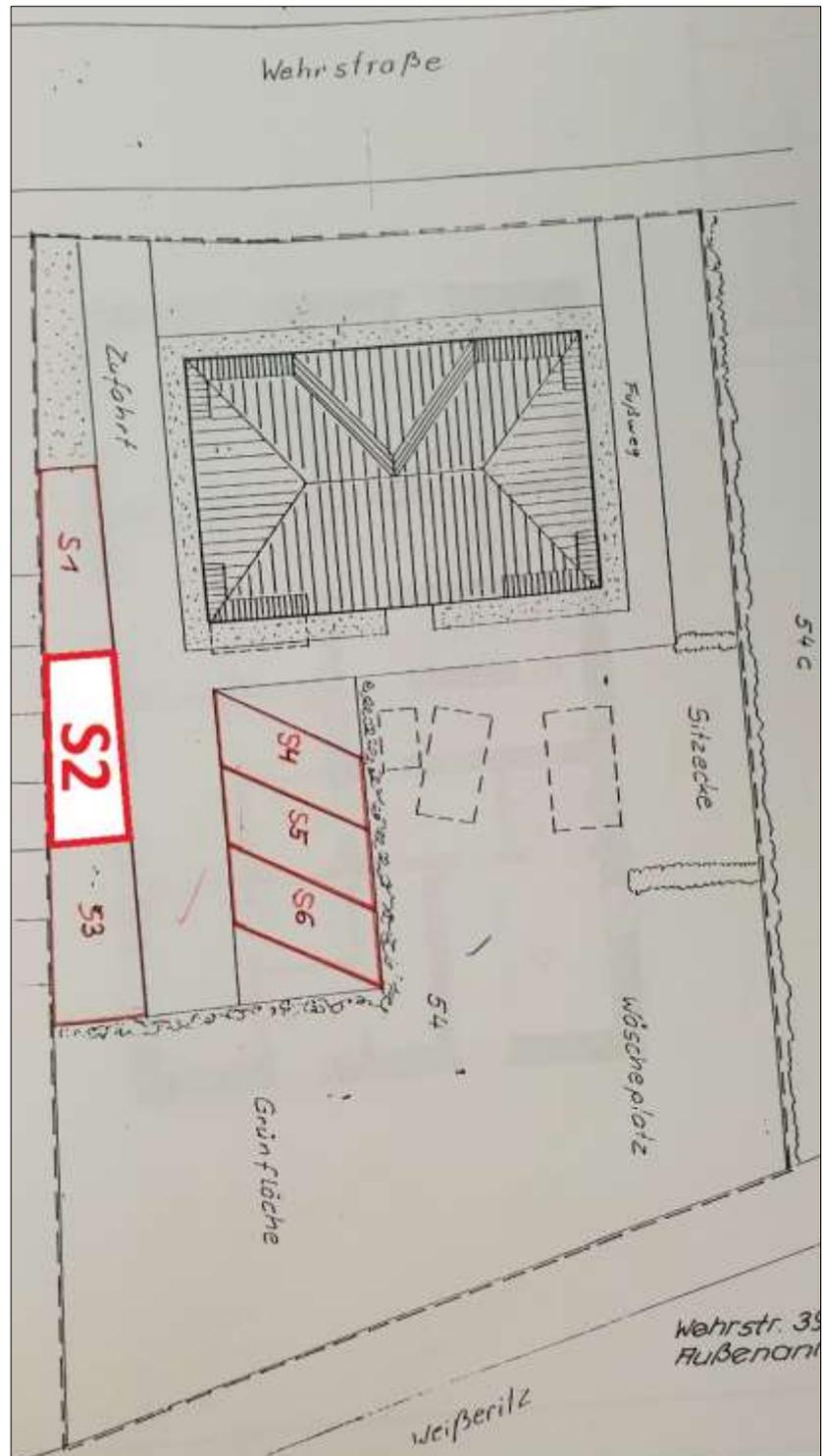
**GUG und GUG aktuell**, Zeitschrift

**Der Immobilienbewerter**, Zeitschrift

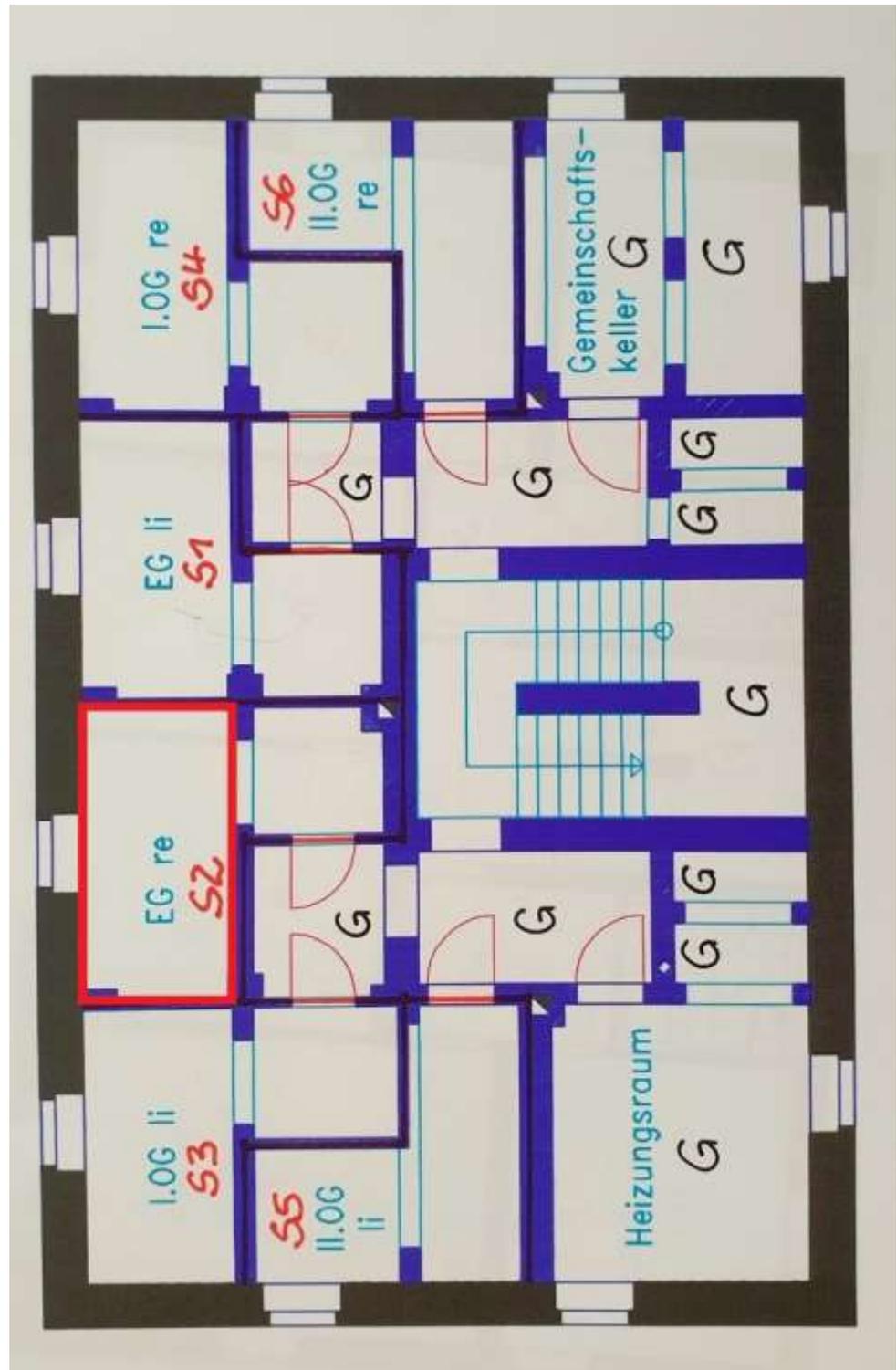
## 9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. a. S.	an anderer Stelle	V u E Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienwohnhaus	DHH	Doppelhaushälfte
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
ATP	Aufteilungsplan	SNR	Sondernutzungsrecht

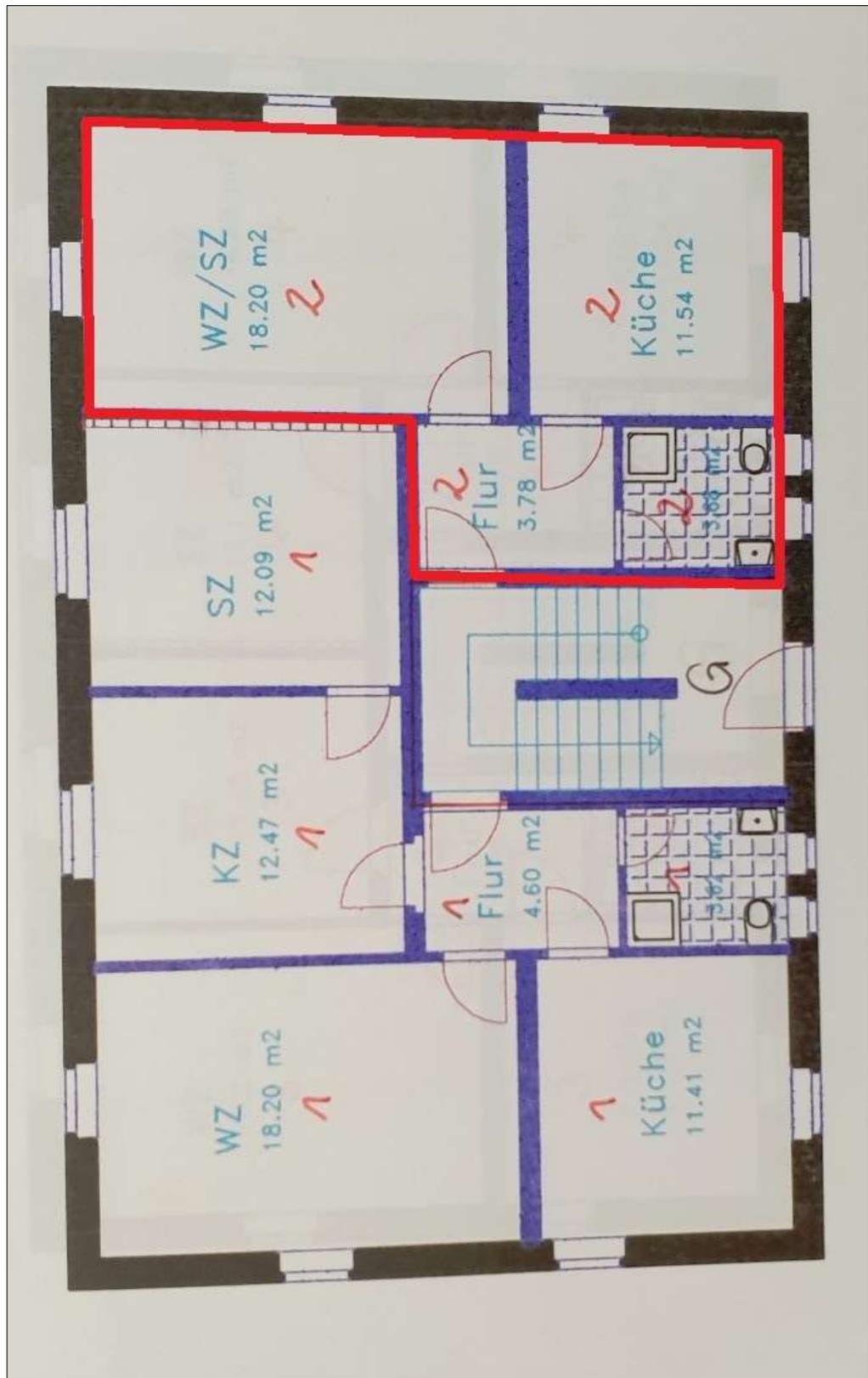
- 10. ANLAGEN...
- 10.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.)
- 10.2. Übersichtsplan Freital (o. M.)
- 10.3.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)
- 10.3.2. Lageplan (o. M.)



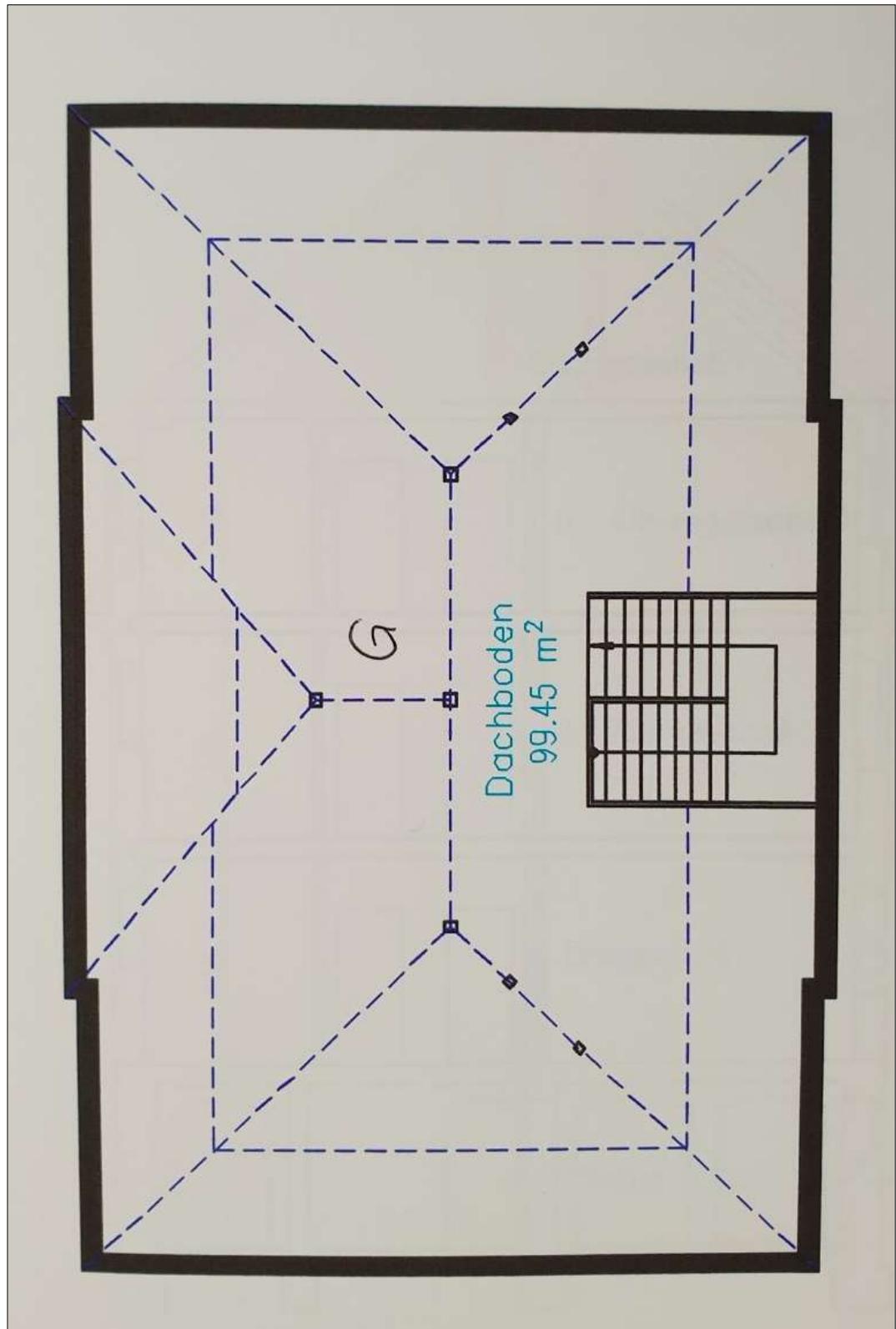
- 10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- 10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise)
- 10.6.1. Grundriss Kellergeschoss – SE 2



### 10.6.2. Grundriss Erdgeschoss – WE 2



### 10.6.3. Grundriss Dachgeschoss – Gemeinschaftseigentum



**10.7. Fotodokumentation**  
**10.7.1. Aussenansichten**



FOTO 1: Blick in die Straße



FOTO 2: Eingangspforte und Müllplatz links neben dem Gebäude



FOTO 3: Einfahrt rechts neben dem Gebäude



Foto 4: rückwärtige Freiflächengestaltung



Foto 5: östlich angrenzende Weißeritz



Foto 6: Gartenfläche als Gemeinschaftseigentum mit Wäschetrockenplatz



Foto 7: straßenseitige Ansicht aus Westen



Foto 8: giebelseitige Ansicht aus Nordwesten



Foto 9: hofseitige Ansicht aus Osten



Foto 10: giebelseitige Ansicht aus Südosten

### 10.7.2. Innenansichten – Gemeinschaftseigentum



Foto 11: Kellergeschoss (KG) – Flur



Foto 12: KG – Gemeinschaftseigentum



Foto 13: KG – Heizungsanlage



Foto 14: KG - WW-Tanks

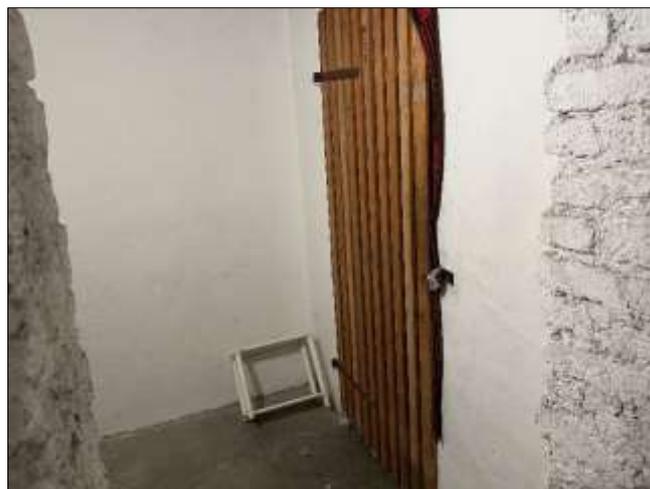


Foto 15: KG – Kellerraum SE 2



Foto 16: Treppenhaus



Foto 17: Erdgeschoss – Eingang WE 2 vom Treppenhaus rechts

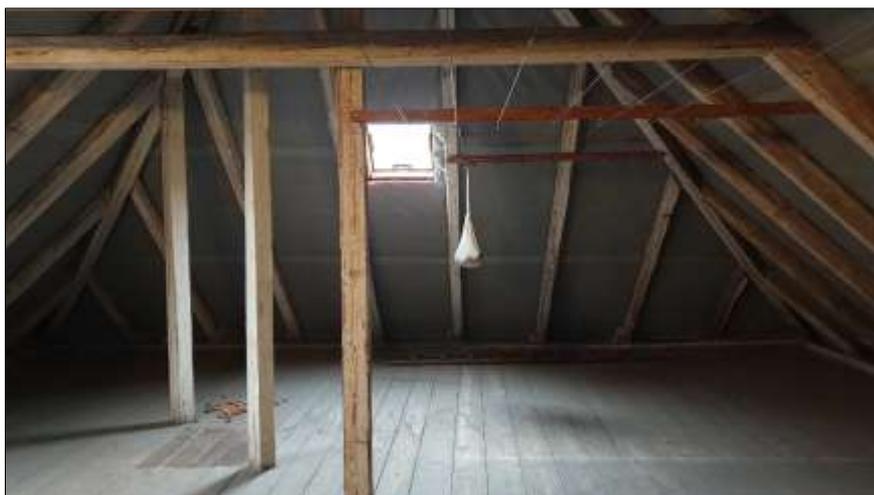


Foto 18: Dachboden – Gemeinschaftseigentum