



Amtsgericht Dresden
Zwangsvorsteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über den **9,855 / 1.000 Miteigentumsanteil**
an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit
2 Wohnblöcken bebaute Grundstück

in **01619 Zeithain, Nikopoler Str. 22, 23, 24, 25, 26, 27**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der 2-Raumwohnung**
samt Kellerraum im **Hauseingang Nr. 24**, im ATP mit **Nr. 37** bezeichnet



Der Marktwert der im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Riesa
von Zeithain, Blatt 1501 vorgetragenen Eigentumswohnung
wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024
ermittelt mit **rd. 15.000,00 €**.

Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 01. Juli 2024

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 35 25/73 03 87
Funk +49 (0) 173/883 17 76

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/75 42 15
Fax +49 (0) 35 21/75 42 16

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Makrolage	8
2.1.2	Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage	9
2.2	Gestalt / Form / Topographie	9
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024	11
3	Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	12
3.1	Vorbemerkung.....	12
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	12
3.2.1	Allgemeine Angaben zum Gebäude	12
3.2.2	Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums	12
3.2.3	Bauzustand des Gemeinschaftseigentums	13
3.2.4	Energieeffizienz.....	13
3.2.5	Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen	13
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Einheit Nr. 37).....	14
3.3.1	Allgemeine Merkmale	14
3.3.2	Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums	14
3.3.3	Baulicher Zustand	15
4	Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren.....	15
5	Marktwertermittlung	16
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
5.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	17
5.1.4	Anmerkungen zur Modellkonformität	18
5.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	18
5.3	Bodenwertermittlung	19
5.3.1	Ermittlung des Gesamtbodenwertes	19
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	20
5.4	Vergleichswertermittlung	20
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	21
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	21
5.4.4	Vergleichswert.....	23
5.5	Ertragswertermittlung	23
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	25
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
5.6	Marktwert	29
6	Wertigkeit der Dienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs	30
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	31

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Riesa Wohnungsgrundbuch von Zeithain, Blatt 1501
Katasterangaben / Miteigentumsanteil:	9,855 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Zeithain, Flst. 1950 (495 m ²) (Gebäude- und Freifläche, Nikopoler Straße) Gemarkung Zeithain, Flst. 1958 (3.826 m ²) (Gebäude- und Freifläche Nikopoler Straße 22, 23, 24, 25, 26, 27) Gemarkung Zeithain, Flst. 1971 (581 m ²) (Gebäude- und Freifläche, Nikopoler Straße) verbunden mit dem Sondereigentum an der im ATP mit Nr. 37 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum
Postanschrift:	Nikopoler Straße 24 01619 Zeithain
Objektart:	Eigentumswohnung vorrangig zur Kapitalanlage
Wohnungsbezeichnung lt. ATP:	Nr. 37
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Kurzbeschreibung der Wohnanlage:	sechsgeschossiger Wohnblockkomplex bestehend aus 2 Wohnblöcken (Bj. 1984); Wohnblöcke mit je 3 Hauseingängen, insgesamt 105 Wohnungen, Gebäude voll unterkellert; Gebäude 1994 saniert und nach § 8 WEG aufgeteilt; Fernwärmeanschluss
Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums:	normaler Unterhaltungszustand
Instandhaltungsrücklage / Hausgeld:	Gesamtrücklage per 31.12.2022: 175.833,71 € anteilige Rücklage per 31.12.2022: 1.732,84 € Hausgeldzahlung ab 01.01.2023: 108,00 €/Monat
Grundstücksbezogene Informationen:	<u>keine</u> Eintragung im Baulastenverzeichnis <u>kein</u> Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG

<p>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs: (Wohnungsgrundbuch von Zeithain, Blatt 1501)</p>	<p><u>lfd. Nr. 1: (Lastend an Flst. 1958)</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht); eingetragen am 29.03.2000</p> <p><u>lfd. Nr. 2: (Lastend an Flst. 1950, Flst. 1971)</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gashochdruckleitungsrecht nebst Einbauten und Zubehör, Leitung IO1672; eingetragen 29.04.2005</p> <p><u>lfd. Nr. 3: (Lastend an Flst. 1958, 1971)</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an Flst. 1958 und 1971; eingetragen 03.07.2007</p> <p><u>lfd. Nr. 4:</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 22.12.2023</p>
<p>Lage der Eigentumswohnung:</p>	<p>Hauseingang Nr. 24, EG links</p>
<p>Wohnfläche:</p>	<p>50,52 m²</p>
<p>Raumaufteilung:</p>	<p>2-Raumwohnung mit Flur, Küche, Dusche/WC, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer</p>
<p>Wohnraumausstattung:</p>	<p>einfache Wohnraumausstattung (PVC-Beläge, einfache Sanitärausstattung, Elektroleitungen teils auf Putz verlegt)</p>
<p>Eingeräumte Sondernutzungsrechte:</p>	<p>PKW-Stellplatz Nr. 255</p>
<p>Für andere Einheiten eingeräumte Sondernutzungsrechte:</p>	<p>1 PKW-Stellplatz je Wohneinheit</p>
<p>Nutzung zum Wertermittlungsstichtag / tatsächliche Nettokaltmiete:</p>	<p>Leerstand</p>
<p>Baulicher Zustand des Sondereigentums:</p>	<p>Wohnung teilsaniert; renovierungsbedürftiger Zustand; Modernisierungsbedarf hinsichtlich Sanitärbereich und Elektrik</p>
<p>Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:</p>	<p>keine</p>

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Basis der Marktwertermittlung:	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	10.04.2024
Marktwert (i.S.d. § 194 BauGB):	rd. 15.000,00 €
relativer Wert:	rd. 297,00 €/m² Wfl.
Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
Standortqualität: Objektqualität: Drittverwendung / Vermietbarkeit: Objektrisiko: Verkäuflichkeit:	einfach einfach gegeben (nach Sanierung) erhöht unterdurchschnittlich

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung vorrangig zur Kapitalanlage
Objektadresse:	Nikopoler Straße 24 01619 Zeithain
Grundbuch- und Katasterangaben:	9,855 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Zeithain, Flst. 1950 (495 m ²) (Gebäude- und Freifläche, Nikopoler Straße) Gemarkung Zeithain, Flst. 1958 (3.826 m ²) (Gebäude- und Freifläche Nikopoler Straße 22, 23, 24, 25, 26, 27) Gemarkung Zeithain, Flst. 1971 (581 m ²) (Gebäude- und Freifläche, Nikopoler Straße) verbunden mit dem Sondereigentum an der im ATP mit Nr. 37 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum
Eingeräumte Sondernutzungsrechte:	PKW-Stellplatz Nr. 255
Für andere Einheiten eingeräumte Sondernutzungsrechte:	alle weiteren PKW-Stellplätze

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Zwangsversteigerung Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 16.02.2024)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	10.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	10.04.2024
Informationen zum Ortstermin:	Der Ortstermin wurde am 10.04.2024 seitens der Sachverständigen gemeinsam mit dem Eigentümer und seiner Begleitung durchgeführt. Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des Kellerraumes konnte erfolgen. Ein örtliches Aufmaß der Wohnräume war nicht erforderlich und wurde daher nicht vorgenommen. Es wurden Innenfotoaufnahmen angefertigt. Die Zustimmung des Eigentümers zur Veröffentlichung dieser Fotoaufnahmen im Gutachten und im Internet wurde erteilt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.12.2023

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft:

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan, vgl. Anlage 1)
- Auszug aus der Katasterkarte vom 04.03.2024 (vgl. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Meißen vom 15.03.2024 (vgl. Anlage 3)
- Teilungserklärung vom 25.11.1994 nebst Nachträgen vom 05.05.1995, 25.08.1995, 26.10.1995 aus der Grundbuchakte
- Bewilligungen zu den Einträgen in Abt. II/1,2,3 aus der Grundbuchakte
- Energieausweis vom 28.08.2017 (vgl. Anlage 7)
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des LK Meißen vom 25.04.2024 (vgl. Anlage 8)
- Unterlagen der WEG-Verwaltung (Verwaltervertrag und Verwaltungsvollmacht, Wohngebäudeversicherung, Wirtschaftsplan 2023 und Jahresabrechnung 2022 (vgl. Anlage 6))

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022
- Marktinformation des Landkreises Meißen 2024
- Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen 2023

Hinzugezogene Online - Geoinformationssysteme:

- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<http://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)

1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Wohnungseigentums erfolgt in dem Umfang, wie es die vorliegenden Unterlagen und die Informationen erlauben. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten soweit möglich alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

Der Grundbuchauszug liegt aus Datenschutzgründen dem Gutachten nicht bei, kann im Zwangsversteigerungstermin jedoch eingesehen werden.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertmittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen.

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

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ oder auch offene Hausgeldforderungen werden in dieser Wertermittlung ebenfalls nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Das Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Von Altlastenfreiheit kann ausgegangen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Meißen

Gemeinde/Ort: **Zeithain**

Die Gemeinde Zeithain mit ca. 6.000 Einwohnern erstreckt sich auf die Ortsteile Zeithain, Röderau-Bobersen, Neudorf, Jacobsthal, Kreinitz, Cottewitz, Gohlis, Lorenzkirch, Moritz, Promnitz sowie Zschepa und liegt vor den Toren der Großen Kreisstadt Riesa. Die Ortslage Zeithain ist Standort von 2 Lebensmittelmärkten, Tankstelle u.a. und übernimmt die regionale Versorgungsfunktion des Gemeindegebietes.

Durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße B 169 sowie die Bundesstraße B 98. Eine Anbindung an das überregionale Autobahnnetz besteht über die A 13 (Dresden – Berlin), Anschlussstelle Thiendorf.

Die Gemeinde verfügt über eine mäßige Infrastruktur mit 3 Kindertageseinrichtungen sowie einer Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Riesa angesiedelt. Die Anwohner sind auf den PKW angewiesen.

Überörtliche Entfernungen:
(vom Bewertungsobjekt,
vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte/Ortschaften:

Riesa – Zentrum (ca. 7 km entfernt)

Großenhain – Zentrum (ca. 16 km entfernt)

Elsterwerda – Zentrum (ca. 23 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden-Zentrum (ca. 53 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen:

B 169 (Döbeln – Riesa – Elsterwerda, ca. 50 m entfernt)

B 98 (Zeithain – Großenhain – Königsbrück, ca. 1 km entfernt)

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:

AA Thiendorf auf A 13 (Dresden – Berlin, ca. 30 km entfernt)

AA Döbeln-Nord auf A 14 (Dresden/Chemnitz - Leipzig – Halle, ca. 35 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:

Zeithain (Regionalverkehr nach Chemnitz oder Elsterwerda, ca. 1 km entfernt)

Nächstgelegener Flughafen:

Dresden-Klotzsche (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage

(vgl. Anlage 1)

Die aus 2 Wohnblöcken bestehende Wohnanlage Nikopoler Str. 22, 23, 24, 25, 26, 27 ist Teil der 1983-1985 entstandenen Plattenbausiedlung Nikopoler Straße und am nordöstlichen Ortsrand neben den Gewerbegebieten Zeithain 1 und 2 gelegen. Nur ca. 50 m entfernt verläuft die B 169. Es besteht leichte Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr.

Das Wohngebiet verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte als auch die Grundschule befinden sich im fußläufigen Umfeld. Bushaltestellen mit Anbindung nach Gröditz oder Riesa sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Das Wohngebiet Nikopoler Straße umfasst einen Wohnungsbestand von > 300 Wohnungen und ist heute ein multikultureller Wohnungsstandort im ländlichen Raum.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **einfache Wohnlage**

2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:
(vgl. dazu auch Anlage 2)

Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bildend, jedoch nicht unmittelbar aneinander angrenzend

Flst. 1950, Gemarkung Zeithain → Parkplatzfläche

mittlere Breite: ca. 21 m

mittlere Tiefe: ca. 23 m

Größe: 495 m²

fast quadratische Grundstücksform

Topographie: fast eben

Flst. 1958 → Gebäude- und Freifläche

mittlere Breite: ca. 109 m

mittlere Tiefe: ca. 35 m

Größe: 3.826 m²

unregelmäßige langgestreckte Grundstücksform

Topographie: fast eben

Flst. 1971 → Parkplatzfläche

mittlere Breite: ca. 125 m

mittlere Tiefe: ca. 5 m

Größe: 581 m²

schmale langgestreckte Grundstücksform

Topographie: fast eben

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart: Nikopoler Straße: Wohnstraße (Anliegerverkehr)

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt, Straßenbeleuchtung vorhanden, einseitig befestigter Gehweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung/

Versorgung:

- Strom
- Trinkwasser
- Telefon
- Fernwärme
- Kabelfernsehen

Entsorgung:

- zentrale Abwasserentsorgung

Grenzverhältnisse:

Flst. 1950

keine Grenzbebauung; keine Einfriedung; 1 Zufahrt von der Nikopoler Straße zu den 26 PKW-Stellplätzen

Flst. 1958

giebelseitige Grenzbebauung zum benachbarten Wohnblock; keine Einfriedung; Zufahrtsmöglichkeiten zu den 42 PKW-Stellplätzen von der Nikopoler Straße entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze

Flst. 1971

keine Grenzbebauung; keine Einfriedung; Zufahrtsmöglichkeiten zu den 40 PKW-Stellplätzen von der Nikopoler Straße entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; normaler Grundwasserspiegel

Hinweis:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt. Ein Altlastenverdacht besteht aufgrund der bisherigen ausschließlichen Wohnnutzung nicht.

2.4 Privatrechtliche SituationGrundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Auszug des Wohnungsbuches von Zeithain, Blatt 1501 vom 22.12.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: (lastend an Flst. 1958)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht); eingetragen am 29.03.2000

lfd. Nr. 2: (lastend an Flst. 1950 und 1971)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gashochdruckleitungsrecht nebst Einbauten und Zubehör); eingetragen 29.04.2005

lfd. Nr. 3: (lastend an Flst. 1958 und 1971)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht); eingetragen 03.07.2007

lfd. Nr. 4:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 22.12.2023

Anmerkungen:

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertmittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen (vgl. Abschnitt 6).

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

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:	Es wurden keine sonstigen, grundbuchlich nicht gesicherten Rechte und Lasten betreffend des Wohnungseigentums bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Betreffs der Flst. 1950, 1958, 1971 der Gemarkung Zeithain besteht lt. Auskunft des Landkreises Meißen vom 15.03.2024 <u>keine</u> Baulasteneintragung (vgl. Anlage 3).
Denkmalschutz:	Das Gebäude ist <u>nicht</u> als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:	Die Flurstücke 1950 und 1958 der Gemarkung Zeithain sind im Flächennutzungsplan von Zeithain als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Grundstücke sind umfassend dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Das Flst. 1971 der Gemarkung Zeithain ist im Flächennutzungsplan von Zeithain als Grünlandfläche ausgewiesen. Das Grundstück ist umfassend dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB.
--	---

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	<u>Flst. 1950, 1958</u> baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV) <u>Flst. 1971</u> sonstige Fläche (gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, jedoch kommunalabgabepflichtig.

2.7 Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024

Die Eigentumswohnung Nr. 37 ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und beräumt. Die Wohnung wurde zuletzt eigengenutzt.

3 Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen (vgl. Abschnitt 1.3). Die Beschreibung soll soweit wie möglich und vor allem nachvollziehbar alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

3.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.2.1 Allgemeine Angaben zum Gebäude

Gebäudeart:	sechsgeschossiger Wohnblockkomplex bestehend aus 2 gestaffelt angeordneten Wohnblöcken mit Flachdach; je Wohnblock 3 Hauseingänge mit max. 18 WE je Hauseingang; Gebäude voll unterkellert
Anzahl der Einheiten insgesamt:	105 Wohnungen (1. Block Hausnummer 22,23 und 24 mit insgesamt 54 WE) (2. Block Hausnummer 25,26 und 27 mit insgesamt 51 WE)
Baujahr:	1984
Modernisierungsgrad des Gemeinschaftseigentums:	überwiegend saniert (letzte wesentliche Modernisierungen im Zeitraum 1994)

3.2.2 Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums

Konstruktionsart:	Plattenbauweise (Wohnungsbauserie IW 65)
Umfassungswände:	Betonfertigteilplatten, Wärmedämmverbundsystem (Stand 1994, letzter Farbanstrich 1994)
Innenwände:	Betonfertigteilplatten
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumen <u>Dämmung:</u> unbekannt <u>Dachentwässerung:</u> innenliegend
Fenster:	zweifachisolierverglaste Kunststofffenster (Dreh-/Kippflügel in weiß, Stand 1994)
Hauseingangsbereiche:	3 Hauseingangsbereiche je Wohnblock jeweils mit Vordach, isolierverglaster Alusicherheitstür mit feststehendem Seitenteil mit Briefkasten und Klingelanlage, Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinderschloss; elektr. Türöffner; je Hauseingang vorgelagerte einstufige Treppenanlage aus Beton
Wohnungseingangstüren:	Röhrenspantüren im mittleren Standard mit Sicherheitsbeschlag und Zylinderschloss
Geschosstreppen/Treppenhaus/ Kellerräume:	Podesttreppe aus Terrazzostufen; Holztreppengeländer, gestrichen; Wand- und Deckenbekleidung: Putz mit Anstrich

	Keller: Betonfußboden; Holzlattenverschlage als Mieterkeller
Elektroinstallation:	Hauptverteilung je Hauseingang mit Unterverteilung in jeder Wohnung; durchschnittliche Ausstattung Stand 1994 im Bereich des Gemeinschaftseigentums, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung, keine Klima- und Lüftungsanlagen
Heizung:	Fernwarmerversorgung; Heizflächen in den Wohnungen: Standardplattenheizkorper; Warmwasserversorgung zentral über Heizung; keine sonstige Heizungsunterstützung
Gemeinschaftsräume:	Fahrradabstellraum, Waschetrockenraum/Abstellraum
Besondere Bauteile:	massive Loggia je Wohnung (außer Mittelwohnungen) Kellerauentreppen je Hauseingang

3.2.3 Bauzustand des Gemeinschaftseigentums

Bauzustand Gemeinschaftseigentum:	1994 im mittleren Standard sanierter Wohnblock in normalem Instandhaltungszustand
Bauschäden/Baummangel am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine wesentlichen Bauschäden / Baumängel feststellbar
Instandhaltungsrücklage: (vgl. Anlage 6)	Stand 31.12.2022: 175.833,71 € Anteil der WE Nr. 37: 1.732,84 €

3.2.4 Energieeffizienz

Endenergieverbrauch:	109,7 kWh/(m ² *a) lt. Energieausweis vom 28.08.2017 (Energieeffizienzklasse D)
----------------------	---

3.2.5 Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Gehweg als auch PKW-Stellplätze mit Betonpflaster
- Mulltonnenstandplatze
- diverse Hecken, Sträucher, kleinere Bäume, Rasenflächen

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen des Grundstücks sind durchschnittlich gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungstichtag in einem gepflegten Zustand.

3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Einheit Nr. 37)

3.3.1 Allgemeine Merkmale

Lage:	Hauseingang 24, EG links
Wohnfläche und Raumaufteilung:	2-Raum-Wohnung mit folgender Aufteilung (vgl. Anlage 5): <ul style="list-style-type: none"> ○ Flur ○ Küche ○ Dusche/WC ○ Schlafzimmer ○ Wohnzimmer ○ Loggia
	Wohnfläche: rd. 50,52 m²
Besonnung und Belichtung:	gut - ausreichend
Zuordnungen zum Bewertungsobjekt:	Kellerraum Nr. 37
Zugeordnete Sondernutzungsrechte:	PKW-Stellplatz Nr. 255
Sondernutzungsrechte für andere Einheiten:	1 PKW-Stellplatz je Wohneinheit
akt. Hausgeldzahlung: (vgl. Anlage 6)	Hausgeldzahlung ab 01.01.2023: 108,00 €/Monat

3.3.2 Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums

Wohn-/Schlafraum/Flur:	
Bodenbeläge:	vorrangig PVC-Belag oder Laminat
Wandbekleidungen:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Styropordeckenplatten
Küche:	
Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele
Sanitärbereich (Bad/WC):	
Bodenbeläge:	Kork
Wandbekleidungen:	Kork
Deckenbekleidungen:	Styropordeckenplatten
Sanitäre Installation:	Dusche als Komplettkabine mit Sitzmöglichkeit und Massagedüsen, Stand/WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, Fensterlüftung
Küchenausstattung:	K/W- Wasseranschluss, Elektroherdanschluss
Innentüren:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen aus dem Baujahr einfache Schlösser und Beschläge
Elektroinstallation:	teilmodernisierte Ausstattung; Leitungen tlw. unter Putz
Sonstige Ausstattungsmerkmale:	Kunststoffaußenjalousien; Insektenschutzgitter

3.3.3 Baulicher Zustand

Bauzustand Sondereigentum:	renovierungs- und modernisierungsbedürftig
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	allgemeiner Renovierungsbedarf; Modernisierungsbedarf hinsichtlich Elektrik, Sanitär, Innentüren und Fußbodenbe- läge

4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktorenden Standort betreffend:

- Gemeinde Zeithain – Unterzentrum im ländlichen Raum
- Wohnanlage als Bestandteil eines großen Plattenbaugebietes mit > 300 Wohnungen
- Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Grundschule und ÖPNV fußläufig erreichbar
- einfache Wohnlage

das Wohnungseigentum betreffend:

- Eigentumswohnung vorzugsweise zur Kapitalanlage
- 2 versetzt, aneinandergebaute Plattenbauten mit insgesamt 105 Wohnungen (Bj. 1984)
- sechsgeschossig mit Flachdach, Gebäude voll unterkellert, insgesamt 6 Hauseingänge
- normaler Instandhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums
- 2-Raumwohnung mit Dusche/WC und Loggia im EG (50,52 m²)
- Gemeinschaftseigentum im Jahr 1994 saniert
- Gebäude der Energieeffizienzklasse D (109,7 kWh/(m²*a))
- einfache, renovierungsbedürftige und modernisierungsbedürftige Innenausstattung
- Wohnung zum Wertermittlungstichtag leerstehend
- für die WE 37 angesparte Instandhaltungsrücklage von 1.732,84 €
- mtl. Hausgeldzahlung ab 01.01.2023: 108,00 €

Zusammenfassende Markteinschätzung zum Wertermittlungstichtag 10.04.2024:

Standortqualität:	einfach
Objektqualität:	einfach
Drittverwendung / Vermietbarkeit:	gegeben (nach Sanierung)
Objektrisiko:	erhöht
Verkäuflichkeit:	unterdurchschnittlich

5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für den **9,855 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 2 Wohnblöcken bebaute Grundstück

in **01619 Zeithain, Nikopoler Str. 22, 23, 24, 25, 26, 27**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der 2-Raumwohnung samt Kellerraum im Hauseingang Nr. 24, im ATP mit Nr. 37** bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 ermittelt.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Zeithain</i>	<i>1501</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Zeithain</i>	<i>1950</i>	<i>495 m²</i>
<i>Zeithain</i>	<i>1958</i>	<i>3.826 m²</i>
<i>Zeithain</i>	<i>1971</i>	<i>581 m²</i>
Miteigentumsanteil:		<i>9,855/ 1.000</i>

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus

vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des Wohnungseigentums

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
 - b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
 - c) i.S.d. § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
- sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. Die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen vom 24.05.2024 liegt dem Gutachten als Anlage 8 bei.

Als unterstützendes Wertermittlungsverfahren i.S.d. § 6 ImmoWertV kommt das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, da das Wohnungseigentum eher als Kapitalanlage (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und hinsichtlich Lage und Konzeption weniger zur Eigennutzung in Betracht kommt.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) demnach immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

5.1.4 Anmerkungen zur Modellkonformität

§ 10 ImmoWertV 21 fordert:

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellkonformität ist im Rahmen der Wertermittlungsverfahren gemäß § 10 ImmoWertV zu beachten. Bis nach dieser Verordnung abgeleitete Wertermittlungsdaten veröffentlicht sind, kann von den Maßgaben der ImmoWertV 21 demnach abgewichen werden. Diese Notwendigkeit besteht für den Bewertungsfall. Nähere Ausführungen zu den angewandten Modellen sind in den Verfahrenserläuterungen der jeweiligen Verfahren zu finden.

5.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **61,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2003**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	VI
Grundstücksfläche (f)	=	26 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	VI
Grundstücksfläche (f)	=	4.902 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	61,00 €/m²
---	---	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2003	10.04.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,90	Nähe zur B 169
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 54,90 €/m ²	
Fläche (m ²)	26	4.902	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	VI	VI	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 54,90 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	54,90 €/m²	
Fläche ¹	×	4.902 m ²	

¹ Die Flst. 1971 und 1950 der Gemarkung Zeithain sind baurechtlich notwendige Flächen zum Stellplatznachweis und werden als vollwertige Baulandflächen eingewertet, auch wenn sie teils nicht eigenständig bebaubar sind.

beitragsfreier Bodenwert	= 269.119,80 € rd. 269.000,00 €	
---------------------------------	---	--

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 insgesamt **269.000,00 €**.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 9,855/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	269.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	269.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 9,855/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	2.651,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 2.651,00 € rd. 2.650,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 **2.650,00 €**.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

5.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise für teilsaniertes Wohnungseigentum des Wohngebietes Nikopoler Straße ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	10.500,00	14.500,00	10.000,00	
Wohnfläche [m ²]	51,00	51,00	51,00	26,00	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	205,88	284,31	384,62	
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	
Stellplatzanteil [€/m ²]		-19,61	-19,61	-38,46	

ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	186,27	264,71	346,15	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 10.04.2024					
Kaufdatum/Stichtag	10.04.2024	10.03.2023	31.07.2023	04.12.2023	
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		186,27	264,71	346,15	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	51,00	51,00	51,00	26,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Zimmeranzahl	2	2	2	1	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Geschosslage	EG	DG	DG	EG	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Anpassungsfaktor	ja	ja	ja	nein	
		× 1,00	× 1,00	× 1,10	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		186,27	264,71	380,77	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		186,27	264,71	380,77	

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 3)**E159**

Lage: 01619 Zeithain, Nikopoler Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.04.2024

E259

Lage: 01619 Zeithain, Nikopoler Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.04.2024

E359

Lage: 01619 Zeithain, Nikopoler Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25.04.2024

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise	831,75 €/m ²
Summe der Gewichte	: 3,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert rd.	277,00 €/m²

Anmerkung:

Aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichskaufpreisen erfolgt eine Mittelbildung ohne Eliminierung von evtl. Ausreißern.

5.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	277,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 277,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 51,00 m ²	
Zwischenwert	= 14.127,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 1.000,00 €	Sondernutzungsrecht Stellplatz
vorläufiger Vergleichswert	= 15.127,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 15.127,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 15.127,00 € rd. 15.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 mit rd. **15.000,00 €** ermittelt.

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

pauschal Bezeichnung	Prozent von 14.127,00	Wert
Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz	7,079%	1.000,00 €
Summe		1.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen)

Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	WE Nr. 37 EG links inkl. Stellplatz Nr. 255	50,52		5,20	262,70	3.152,40
Summe			50,52	-		262,70	3.152,40

jährlicher Rohertrag		3.152,40 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	662,00 €
jährlicher Reinertrag	=	2.490,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
10,00 % von 2.650,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	265,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.225,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 10,00 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	×	9,569
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	21.294,85 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.650,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	23.944,85 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	23.944,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	13.944,85 €
	rd.	14.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Vorbemerkung:

Die Modellkonformität ist im Rahmen des Ertragswertverfahrens insbesondere beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes zu beachten. Aktuell stehen keine nach der ImmoWertV 21 abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, so dass im Rahmen der Ertragswertermittlung von der ImmoWertV entsprechend § 10, Abs. 2 abgewichen wird. Grundlage des Ertragswertverfahrens ist das Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen in welchem die örtlichen Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2022 regional abgeleitet wurden.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung vom 25.11.1994 entnommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Immobilie marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Objekte

- aus der *Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2023* (Bj. 1971-1989, saniert, 40-59 m² → 4,00 – 5,00 €/m² Wfl.
- sowie der umfangreichen Mietpreissammlung der Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung der unterstellten Sanierung der Wohnung und der sonstigen Wohnraumausstattung (Außenjalousien, Insektenschutz) mit 5,20 €/m² Wfl. abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen).

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022 für Wohnungseigentum im Wiederverkauf:

Lageklasse 3.2, Bj. 1971-1989, 8 Kauffälle → Spanne 2,89 – 18,17 %, Median 10,21 %

relativer Wert: 208 – 1.036 €/m² Wfl., Median 369 €/m² Wfl.

- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage- und Objektmerkmale und der konjunkturellen regionalen Entwicklung des Marktes für Wohnungseigentum bis zum Wertermittlungsstichtag

mit 10,0 % abgeleitet und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entsprechend der SW-RL bei einer Standardstufe von 2,8 zu 69 Jahren.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der SW-RL beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1984 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert. Im Bereich des Sondereigentums sind Modernisierungen erforderlich, welche als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwerttrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0
Modernisierung Innenausbau	2	0,0	1,0
Summe		3,0	2,5

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1984 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 40 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt

sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-9.500,00 €
• Modernisierung Fußböden, Innentüren	-2.500,00 €
• Teilmodernisierung der Elektrik	-2.000,00 €
Summe	-9.500,00 €

5.6 Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **15.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **14.000,00 €**.

Der Marktwert für den **9,855 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit 2 Wohnblöcken bebaute Grundstück

in **01619 Zeithain, Nikopoler Str. 22, 23, 24, 25, 26, 27**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der 2-Raumwohnung samt Kellerraum im Hauseingang Nr. 24, im ATP mit Nr. 37** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Zeithain</i>	<i>1501</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Zeithain</i>	<i>1950</i>	<i>495 m²</i>
<i>Zeithain</i>	<i>1958</i>	<i>3.826 m²</i>
<i>Zeithain</i>	<i>1971</i>	<i>581 m²</i>
Miteigentumsanteil:		<i>9,855/ 1.000</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 mit rd.

15.000,00 €

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

geschätzt.

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

Meißen, den 01. Juli 2024

.....
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

6 Wertigkeit der Dienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs

Wohnungsgrundbuch von Zeithain, Blatt 1501, Abt. II/1:

lastend am Flst. 1958

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht); eingetragen am 29.03.2000

Die Eintragungsbewilligung zur Dienstbarkeit nebst Lageplan liegt der Sachverständigen vor. Aus Transparenzgründen werden diese Unterlagen dem Gutachten nicht beigelegt. Die DN 100-Leitung verläuft auf einer Länge von 117 lfd. m parallel zur Straße. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2 m.

Wertminderung bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Vorhandensein der unterirdischen Leitung:

$54,90 \text{ €/m}^2 \times 234 \text{ m}^2 \times 9,855/1.000 \times 20 \% = 25,43 \text{ €}$, rd. 25,00 €

**Anteilige Wertminderung des Grundstücks
durch die Trinkwasserleitung: rd. 25,00 €**

Wohnungsgrundbuch von Zeithain, Blatt 1501, Abt. II/2:

lastend am Flst. 1950 und 1971

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gashochdruckleitungsrecht); eingetragen am 29.04.2005

Die Eintragungsbewilligung zur Dienstbarkeit (ohne Lageplan) liegt der Sachverständigen vor. Aus Transparenzgründen werden diese Unterlagen dem Gutachten nicht beigelegt. Die unterirdische Hochdruckgasleitung nimmt folgende Grundstücksflächen in Anspruch:

Flst. 1950 der Gemarkung Zeithain: 64,53 m²

Flst. 1971 der Gemarkung Zeithain: 52,87 m²

Summe: 117,40 m²

Wertminderung bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Vorhandensein der unterirdischen Leitung:

$54,90 \text{ €/m}^2 \times 117,4 \text{ m}^2 \times 9,855/1.000 \times 20 \% = 12,70 \text{ €}$, rd. 13,00 €

**Anteilige Wertminderung des Grundstücks
durch die Gashochdruckleitung: rd. 13,00 €**

Wohnungsgrundbuch von Zeithain, Blatt 1501, Abt. II/3:

lastend am Flst. 1958 und 1971

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht); eingetragen am 03.07.2007

Die Eintragungsbewilligung zur Dienstbarkeit nebst Lageplan liegt der Sachverständigen vor. Aus Transparenzgründen werden diese Unterlagen dem Gutachten nicht beigelegt. Die unterirdische RW 200- Abwasserleitung nimmt folgende Grundstücksflächen in Anspruch:

Flst. 1958 der Gemarkung Zeithain: 53 m x 2 m = 106 m²

Flst. 1971 der Gemarkung Zeithain: 4 x 6 m = 24 m²

Summe: 130 m²

Wertminderung bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Vorhandensein der unterirdischen Leitung:

$54,90 \text{ €/m}^2 \times 130 \text{ m}^2 \times 9,855/1.000 \times 20 \% = 14,07 \text{ €}$, rd. 14,00 €

**Anteilige Wertminderung des Grundstücks
durch die Regenwasserleitung: rd. 14,00 €**

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "ProSa" erstellt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Anlagen

1 Lizenzierte Karten
Übersichtskarte, Stadtplan

2 Liegenschaftskarte

3 Baulastauskunft

4 Fotodokumentation

5 Wohnungsgrundriss
/Stellplatzlageplan

6 Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

7 Energieausweis

8 Auszug aus der Kaufpreissammlung

Der digitalen Fassung des Gutachtens ist aus Datenschutzgründen nur die Anlage 4 beigelegt.

Fotodokumentation vom 10.04.2024

(9 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 28.03.2022

Eigentumswohnung – Nikopoler Str. 24 in 01619 Zeithain



Bild 1: Wohnblock Nikopoler Str. 22-27, Hofansicht mit roter Markierung der ETW Nr. 37



Bild 2: Wohnblock Nikopoler Str. 22-27, Straßenansicht mit roter Markierung der ETW Nr. 37

Fotoaufnahmen vom 28.03.2022



Bild 3: zugeordneter PKW-Stellplatz Nr. 255 vor der ETW Nr. 37



Bild 4:
Hauseingang
Nikopoler Str. 24

Fotoaufnahmen vom 28.03.2022



Bild 5:
Nikopoler Str. 24,
EG, Treppenhaus mit Blick auf die
Eigentumswohnung Nr. 37



Bild 6:
Nikopoler Str. 24,
EG, Kellerabteil zugehörig zur
Eigentumswohnung Nr. 37

Fotoaufnahmen vom 28.03.2022



Bild 7:
Nikopoler Str. 24,
EG links, Eigentumswohnung Nr. 37



Bild 8:
Eigentumswohnung Nr. 37,
Flur mit Blick auf die Wohnungstür

Fotoaufnahmen vom 28.03.2022



Bild 9:
Eigentumswohnung Nr. 37,
Flur, ELT-Sicherungskasten



Bild 10:
Eigentumswohnung Nr. 37,
Detailansicht der aufputzverlegten
Elektroleitungen

Fotoaufnahmen vom 28.03.2022



Bild 11: Eigentumswohnung Nr. 37, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Bild 12:
Eigentumswohnung Nr. 37,
Balkon

Fotoaufnahmen vom 28.03.2022



Bild 13:
Eigentumswohnung Nr. 37,
Dusche/WC



Bild 14:
Eigentumswohnung Nr. 37,
Dusche/WC,
Waschmaschinenanschluss

Fotoaufnahmen vom 28.03.2022



Bild 15:
Eigentumswohnung Nr. 37,
Dusche/WC



Bild 16: Eigentumswohnung Nr. 37, Schlafzimmer

Fotoaufnahmen vom 28.03.2022



Bild 17:
Eigentumswohnung Nr. 37,
installierte Insektenschutzfenster