

Amtsgericht Dresden
Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über das mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebaute Grundstück

in 01662 Meißen, Drosselgrund 3



Der Marktwert des Wohngrundstückes, beschrieben im Grundbuch des Amtsgerichtes Meißen von Meißen links d. Elbe, Blatt 2692 unter BVNr. 2 wurde zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 25.10.2024 unter Berücksichtigung der lediglich äußerlichen Inaugenscheinnahme ermittelt mit rd. **85.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, 525 K 81/24
Ausfertigung: Nr. 1

Ausfertigungsdatum: 23. Januar 2025

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 20 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) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

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

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Meißen Grundbuch von Meißen links d. Elbe Blatt 2692, BVNr. 2 Gemarkung Klostergasse, Flurstück 5/2 (277 m²) (Gebäude- und Freifläche)
Anschrift:	Drosselgrund 3 01662 Meißen
Objektart:	Mehrfamilienwohnhaus
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	seit Jahren bestehender Leerstand keine Miet-/Pachtverhältnisse bekannt
Kurzbeschreibung der Immobilie:	ungleichmäßig geschnittenes Wohngrundstück von 277 m², bebaut mit einem dreigeschossigen, in Grenzbebauung errichteten Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Treppenhausanbau über alle Etagen; augenscheinlich keine Unterkellerung; unsanierter, desolater Gebäudezustand; ca. 500 m² Wfl.; Innenausstattung unbekannt, vermutlich dem Baujahr entsprechend oder DDR-Standard; notwenige Kernsanierung des Gebäudes zur Revitalisierung; kleiner Hofbereich hinter dem Treppenhausanbau; PKW-Stellplatzmöglichkeiten nur im Straßenrandbereich; eingeschränkte Besonnung aufgrund Nordhanglage
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Grundbuch von Meißen links d. Elbe, Blatt 2692, betrifft BVNr. 2, Auszug vom 29.05.2024)	<u>Abt. II/1 bis 5:</u> gelöscht <u>Abt. II/6:</u> Nießbrauchrecht, eingetragen am 27.06.2016 (<i>Recht wird nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen</i>) <u>Abt. II/7:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 16.05.2024
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	unbekannt

Sonstige Informationen:	<u>kein</u> Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG <u>keine</u> Altlasteintragung <u>keine</u> Baulasteintragung <u>keine</u> Bauzeichnungen in den Archiven gelistet Grundstück <u>nicht</u> im Überschwemmungsgebiet der Elbe gelegen
Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	25.10.2024
Basis der Wertermittlung:	Außenbesichtigung
Marktwert (i.S.d. § 194 BauGB):	rd. 85.000,00 €
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren (i.S.d. §§ 27-34 ImmoWertV)
Standortqualität: Objektqualität: Objektrisiko: Verkäuflichkeit: Drittverwendung:	einfach schlecht hoch schwierig nicht gegeben (im aktuellen Bauzustand)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Makrolage	7
2.1.2	Mikrolage	9
2.2	Gestalt / Form / Topographie	9
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung / Miet- und Pachtverträge	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bodenordnung	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.5.4	Bauplanungsrecht	11
2.5.5	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	12
3.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad	12
3.2	Wohnfläche	12
3.3	Gebäudekonstruktionen (Wände, Dach, Decken, Fenster, Türen)	12
3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattungen	13
3.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattungen	13
3.6	Wohnraumausstattung	13
3.7	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	14
3.8	Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen, Energieeffizienz	14
3.9	Baulicher Zustand des Gebäudes	14
3.10	Außenanlagen	14
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
5.2	Bodenwertermittlung	18
5.3	Ertragswertermittlung	19
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
5.3.3	Ertragswertberechnung	21
5.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
5.4	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses anhand von Vergleichskaufpreisen	26
5.5	Marktwert	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mietwohngrundstück
Objektadresse:	Drosselgrund 3 01662 Meißen
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Meißen Grundbuch von Meißen links d. Elbe, Blatt 2692, BVNr. 2 Gemarkung Klostergasse, Flurstück 5/2 (277 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 17.09.2024)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	25.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	25.10.2024
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 01.10.2024 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (25.10.2024, 11.15 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Der Termin wurde fristgerecht durch die Sachverständige durchgeführt. Ein Vertreter der Gläubigerin war zum Termin anwesend. Eine Begehung des Grundstücks als auch eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurden eigentümerseitig <u>nicht</u> möglich. Die Begutachtung beruht daher auf einer äußerlichen Inaugenscheinnahme des Grundstücks.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.05.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft: • lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1) • Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 02.10.2024 (vgl. Anlage 2) • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des LK Meißen vom 08.11.2024 (vgl. Anlage 3) • Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 07.10.2024 (vgl. Anlage 4) • (Negativ)Recherche zu Bauunterlagen bei den zuständigen Bauarchiven

Hinzugezogene Onlineportale / Geoinformationssysteme

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

Hinzugezogene regionale Auswertungen

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022
- Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen (<https://www.umwelt.sachsen.de/>)
- Immobilienscout 24 (<https://www.immobilienscout24.de/>)
- Naturrisiken-Analyse für Hochwasser und Starkregen (<https://www.dieversicherer.de/>)

Hinzugezogene überregionale Auswertungen:

- MB-Research – internationale Marktdaten (<https://mb-research.de/>)
- Prognos Zukunftsatlas ® 2022
- vdp Index Q2/2024

1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten soweit wie möglich alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern. Aufgrund der Außenbesichtigung wurden im Rahmen der Marktwertermittlung Annahmen getroffen, welche von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

Das Bauarchiv der Stadt Meißen verfügt über keine Bauakte zum Grundstück, da ein Großteil der Bauarchivakten dem Jahrhunderthochwasser zum Opfer gefallen sind. Es liegen keinerlei Bauzeichnungen zum Gebäude vor aus welchen der Gebäudezuschnitt ableitbar wäre.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastete Baustoffe am Gebäude durchgeführt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie äußerlich erkennbar waren. Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung 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 i.d.R. zu berechnen und auszuweisen. Im Bewertungsfall wird das in Abt. II/6 beschriebene Nießbrauchrecht nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen.

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

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o.a.) ausgeglichen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Meißen

Gemeinde/Ort: **Meißen**

Die Wein- und Porzellanstadt Meißen mit ca. 30.000 Einwohnern liegt unmittelbar an der Elbe, 25 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden.

Die einzigartige Kulturlandschaft des Meißner Landes mit seiner reichen Geschichte, seiner landschaftlichen Schönheit im Elbtal, seiner Weinkultur und nicht zuletzt seinem Wahrzeichen der Albrechtsburg in Verbindung mit der mittlerweile zum größten Teil sanierten Meißner Altstadt locken jedes Jahr zurecht Hunderttausende aus nah und fern. Meißen gilt somit als Wohn- und Wirtschaftsstandort vor kulturhistorischer Kulisse. Das Meißner Porzellan zählt zu den ältesten Marken der Welt.

Die Große Kreisstadt Meißen mit ihrem Status als Mittelzentrum hat eine sehr gute soziale Infrastruktur. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bietet Meißen seinen Bewohnern mehrere Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, ein Gymnasium, ein Hochbegabtgymnasium, Förderschulen sowie berufsbildende Schulen. Das Freizeit- und Sportangebot in der Stadt ist weitreichend. Zahlreiche mittelständische Wirtschaftsunternehmen sind in der Stadt ansässig.

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

Nächstgelegene Mittelzentren:

Coswig-Zentrum (ca. 12 km entfernt)

Radebeul-Zentrum (ca. 19 km entfernt)

Großenhain-Zentrum (ca. 20 km entfernt)

Riesa-Zentrum (ca. 26 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden-Zentrum (ca. 30 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen (innerorts):

B 101 (Freiberg - Meißen - Elsterwerda, ca. 1 km entfernt)

B 6 (Leipzig - Dresden - Görlitz, ca. 0,7 km entfernt)

Nächstgelegene Autobahnzufahrten:

AA Wilsdruff auf A 4 (ca. 15 km entfernt)

AA Radeburg auf A 13 (ca. 23 km entfernt)

AA Nossen auf A 14 (ca. 17 km entfernt)

Bahnhof:

Haltepunkt Meißen-Altstadt mit S-Bahnanbindung nach Dresden (ca. 0,5 km entfernt)

Flughafen:

Dresden-Klotzsche (ca. 30 km entfernt)

Einwohnerentwicklung:

Empirica Regio 03/2024:

per 31.12.2021: insgesamt 29.011 Einwohner

Bevölkerungsdichte: 938 Einwohner/km²Bevölkerungsanstieg über die letzten 5 Jahre: 3,4 % 

Bevölkerungsdynamik: wachsende Gemeinde

aktuelles Durchschnittsalter 47,2 Jahre

(deutschlandweit: 44,6 Jahre)

Prognose der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2045:

- 13,2 % Prognose lt. Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen:

Variante 1:

2021-2025: +3,7 %

2021-2030: +4,1 %

2021-2035: +4,1 %

2021-2040: +3,6 %

(Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Stadt Meißen)

Kaufkraftentwicklung:

MB-Research: Kaufkraft 2023 in Deutschland

Landkreis Meißen

Kaufkraftindex 2023 (D = 100) → 91,9

Kaufkraftindex 2024 (D = 100) → 92,7

Wachstumsrate 2023 → 2024 in Euro/Kopf: +3,6 %

Empirica Regio 03/2024:

Haushaltseinkommen/Jahr 2022: 3.124 €/Monat

(Anstieg um 19,1 % im 5-Jahres-Vergleich)

→ 25,9 % unterhalb des Landkreises Meißen

→ 31,5 % unterhalb des Bundesdurchschnitts

Beschäftigung:

Empirica Regio 03/2024:

2023: 12.799 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Arbeitsmarktdynamik: Beschäftigungsrückgang 

Arbeitslosendichte (SGB II und SGB III): 8,6 %

(im 5-Jahres-Vergleich, im Vergleich Landkreis Meißen: 4,8 %)

Wohnungsmarktentwicklung:

Empirica Regio 03/2024:

18.297 Wohnungen im Stadtgebiet Meißen

1,6 Personen/Wohnung

mittlere Wohnfläche: 41,2 m²

Wohnungseigentumsquote: 19 %

Errichtung von Ø 54 Wohnungen / Jahr

(bezogen auf die letzten 5 Jahre, davon 52 % in MFH)

2017: Neubau von 4,2 Wohnungen/1.000 Einwohner 

2022: Neubau von 1,5 Wohnungen/1.000 Einwohner

Mietniveau Stadt Meißen 2023: 5,20 – 9,20 €/m² Wfl.Standardmieten: 6,20 €/m² Wfl.(Anstieg um 0,70 €/m² Wfl. seit 2018 + 12,7 %)

Mietpreisniveau von Wohnungsangeboten im Bestand 2023:

6,20 €/m² Wfl. (Anstieg zu 2022 um 1,6 %)

Mieten in Neubauwohnungen 2023: 10,50 €/m² Wfl.
(Anstieg um 11,7 % im 5-Jahres-Vergleich)

Zukunftsatlas © 2022:

Landkreis Meißen:
insgesamt ausgeglichene Chancen/Risiken
Rang 267 von insgesamt 400 Kreisen / kreisfreien Städten

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang
5	264	05962	Märkischer Kreis	260	300	151	297	201	394
5	265	05113	Essen, Stadt	159	118	149	388	291	93
5	266	05120	Remscheid, Stadt	92	214	173	368	265	209
5	267	14627	Landkreis Meißen	367	137	373	151	243	310
5	268	14729	Landkreis Leipzig	320	255	303	152	277	155

(Quelle: Prognos Zukunftsatlas © 2022, Seite 20)

2.1.2 Mikrolage

(vgl. Anlage 1)

Das Mietwohngrundstück Drosselgrund 3 ist linkselbisch am nördlichen Stadtrand in der Nähe der Leipziger Straße und des Schottenbergtunnels gelegen. Die umgebende Bebauung besteht aus wenigen mehrgeschossigen Mietswohnhäusern, welche straßenbegleitend in offener Bauweise errichtet wurden. Der Drosselgrund führt von der Leipziger Straße ansteigend zu den an der B101 oberhalb des Stadtgebietes gelegenen Weinbergen. Er ist nur durch Anlegerverkehr frequentiert. Links und rechts des Drosselgrundes steigt das Gelände an und ist bewaldet. Die Besonnung der Grundstücke ist durch die Nordhanglage teils eingeschränkt. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage im Grünen.

PKW- Parkmöglichkeiten befinden sich in begrenzter Anzahl im Straßenrandbereich.

Sie nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich stadteinwärts in einem Umkreis von 2 km. Eine Bushaltestelle der Linien 416 und 446 mit Anbindung an die Meißner Altstadt, den Meißner Bahnhof und den Meißner Busbahnhof ist fußläufig erreichbar. Die Afra-Grundschule befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Anwohner sind zumeist auf den PKW angewiesen.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: mittlere Wohnlage

2.2 Gestalt / Form / Topographie

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

Straßenfront: ca. 11 m
mittlere Tiefe: ca. 18 m
Größe: 277 m²
unregelmäßige Grundstücksform
Topographie: leichte Nordhanglage

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc.

Straßenseitige Erschließung:

Drosselgrund = Wohnstraße mit ausschließlich Anliegerverkehr
(Straße voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; keine befestigten Gehwege)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung/

Versorgung:

- ❖ Strom
- ❖ Wasser
- ❖ Telefon

Die Medien sind aufgrund des jahrelangen Leerstandes abgestellt. Im Rahmen einer Revitalisierung wären neue Hausanschlüsse herzustellen.

Entsorgung:

zentraler Abwasserkanal

Grenzverhältnisse:

- ❖ dreiseitige Grenzbebauung des Gebäudes
- ❖ keine Überbauten
- ❖ keine Grenzbebauung durch Nachbargebäude
- ❖ Grundstück weitestgehend eingefriedet

Grundwasser / Baugrund:
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

normaler Grundwasserspiegel
vermutlich felsiger Baugrund

Altlasten/ Kontaminierungen:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Meißen vom 07.10.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst (vgl. Anlage 4).

2.4 Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung / Miet- und Pachtverträge

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Meißen links d. Elbe, Blatt 2692 folgende Eintragungen:

Abt. II/1 bis 5:
gelöscht

Abt. II/6:
Nießbrauchrecht, eingetragen am 27.06.2016
(*Recht wird nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen*)

Abt. II/7:
Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 16.05.2024

Allgemeine Anmerkung:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteeinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist im Gutachten i.d.R. gesondert zu berechnen und auszuweisen.

objektspezifische Anmerkung:

Das in Abt. II/6 beschriebene Nießbrauchrecht wird nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen im Rahmen des Verfahrens erlöschen.

Grundbuchlich nicht gesicherte
Rechte und Lasten:

Sonstige, grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten wurden im Rahmen der Recherche zum Bewertungsgrundstück nicht bekannt.

Nachbarschaftsrechtliche
Besonderheiten:

Es waren zum Wertermittlungstichtag keine nachbarschaftlichen Besonderheiten in der Örtlichkeit erkennbar.

Grundstücksnutzung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut, welches über Jahre bereits leer steht. Die Fenster und Türen der Erdgeschosebene wurden zugemauert um das Gebäude vor Vandalismus zu schützen.

Bestehende Miet-/Pachtverträge:

Zum Wertermittlungsstichtag lagen keine Informationen über Miet-/Pachtverhältnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Mietverhältnisse bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Meißen vom 08.11.2024 keine Baulasteneintragung (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Lt. Onlineportal der Denkmalpflege des Freistaates Sachsen (<https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>) bestehen betreffs des Grundstücks keine denkmalrechtlichen Belange. Auch befindet sich das Grundstück nicht in Sichtweite eines Kulturdenkmals i.S.d. § 2 SächsDSchG.

2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht:

Die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen (Baugenehmigung etw.) wurden nicht vorgelegt noch bei der Kommune eingesehen. Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass die Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurden.

2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan/
Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Meißen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es existiert kein Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB. Das Grundstück ist somit bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gelegen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB

Sonstige Satzungen:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich sonstiger Satzungen.

2.5.5 Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken

Immissionsschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen die der Nutzung entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange.

Umweltschutz:

Das Grundstück ist im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserkörper (entspr. WRRL) Elbe gelegen.

Betreffs des Grundstücks bestehen keine sonstigen umweltschutzrechtlichen Belange.

Naturschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen keine naturschutzrechtlichen Belange.

Naturrisiken:

Für das Grundstück besteht lt. Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen (<https://www.umwelt.sachsen.de/>) keine Hochwassergefahr.

Für das Grundstück ist das Risiko für Starkregenereignisse lt. des Onlineportals: Die Versicherer

(<https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck>) als hoch einzustufen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, jedoch kommunalabgabepflichtig.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte im Rahmen des Ortstermins nicht erfolgen. Die Innenausstattung ist der Sachverständigen nicht bekannt. Die Annahmen zur Innenausstattung werden aus dem äußerlichen Erscheinungsbild des Gebäudes abgeleitet. Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten können nicht ausgeschlossen werden.

3.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad

Gebäudeart:

dreigeschossiges, freistehendes Mietswohnhaus mit ausgebautem Satteldach; Treppenhausanbau an der südlichen Gebäudelängsfront über alle Etagen; augenscheinlich keine Unterkellerung

Baujahr:

unbekannt (vermutlich um 1900)

Modernisierungsgrad:

unsaniert

3.2 Wohnfläche

Grundrisszeichnungen zum Gebäude liegen dem Bauarchiv der Stadt Meißen nicht mehr vor. Sie wurden im Rahmen eines Elbehochwassers zerstört. Auch stellte der Eigentümer keine Unterlagen zum Baukörper zur Verfügung. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte im Rahmen des Ortstermins nicht erfolgen. Die Geschossflächen als auch die Nutzflächen können entsprechend nur überschlägig abgeleitet werden.

Unter Anwendung eines Nutzflächenfaktors wurde die Wohnfläche des Gebäudes mit unterstelltem Dachgeschossausbau überschlägig mit **rd. 500 m²** ermittelt (vgl. Anlage 5).

Zur Raumaufteilung im Gebäude können keine Aussagen getroffen werden.

3.3 Gebäudekonstruktionen (Wände, Dach, Decken, Fenster, Türen)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände:

Ziegelmauerwerk; keine zusätzliche Wärmedämmung; schadhafte Putzfassade ohne Anstrich; benachbartes ehem. Nebengebäude zwischenzeitlich abgerissen (Schnittstelle sichtbar)

Innenwände:

Ziegelmauerwerk

Treppen:

unbekannt (vermutlich) einfache Beton- oder Holztreppen als einläufige Podesttreppen

Fenster:

vorrangig Holzverbundfenster aus DDR-Zeiten; im 2.OG nachträglich installierte Außenjalousien aus Kunststoff; Fensterflächen im Erdgeschoss zum Schutz vor Vandalismus zugemauert

Außentüren:

Hauseingangsbereich im Treppenhausanbau zugemauert

Dach: Satteldach; Holzbalkendachstuhl aus dem Baujahr; 1 mittige großes Satteldachgaube an der Nordseite zwischen 2 kleinen Walmdachgauben; Biberschwanzeindeckung als Kronendeckung; Regenrinnen und Fallrohre aus PVC

3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattungen

Wasserinstallationen: zentraler Anschluss an das zentrale örtliche Trinkwassernetz; (vermutlich) veraltete und auf Putz installierte Wasserinstallation im Gebäude

Abwasserinstallationen: zentraler Anschluss an das zentrale örtliche Abwassernetz; (vermutlich) veraltete und auf Putz installierte Abwasserinstallation im Gebäude

Elektroinstallation: (vermutlich) einfache, modernisierungsbedürftige Elektroinstallation; Leitungen in Teilen möglicherweise auch auf Putz; in Teilen möglicherweise auch Aluleitungen

Sonstige Installationen: überdimensionale Satellitenanlage auf dem Dach

Heizung / Warmwasser: unbekannt (vermutlich Einzelofenheizung)

3.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattungen

Wasserinstallationen: zentraler Anschluss an das zentrale örtliche Trinkwassernetz; (vermutlich) veraltete und auf Putz installierte Wasserinstallation im Gebäude

Abwasserinstallationen: zentraler Anschluss an das zentrale örtliche Abwassernetz; (vermutlich) veraltete und auf Putz installierte Abwasserinstallation im Gebäude

Elektroinstallation: (vermutlich) einfache, modernisierungsbedürftige Elektroinstallation; Leitungen in Teilen möglicherweise auch auf Putz; in Teilen möglicherweise auch Aluleitungen

Sonstige Installationen: augenscheinlich keine

Heizung / Warmwasser: unbekannt (vermutlich Einzelofenheizung)

3.6 Wohnraumausstattung

Fußbodenbeläge: unbekannt (vermutlich einfache Ausstattung mit Textil, PVC oder einfachen Fliesen auf alten Holzdielen)

Wandbekleidungen: unbekannt (vermutlich einfache Ausstattung mit Tapeten/Raufasertapeten, einfachen Fliesen)

Deckenbekleidungen: unbekannt (vermutlich einfache Ausstattung mit Raufasertapeten oder Putz mit Anstrich oder Verkleidungen mit Styroporplatten oder Paneele)

Sanitäre Installationen: unbekannt (baujahrestypische Trocken-WC's im Treppenhausanbau; spätere Badeinbauten in den Wohnungen anzunehmen; vermutete einfache modernisierungsbedürftige Ausstattung)

Innentüren: unbekannt (vermutlich überwiegend Holztüren aus dem Baujahr oder einfache DDR-Innentüren)

3.7 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: keine

3.8 Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen, Energieeffizienz

Grundrissgestaltung: unbekannt, vermutlich baujahrestypisch

Belichtung: normal

Besonnung: eingeschränkt (Nordhanglage)

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück; kaum Freifläche

Energieeffizienz: unterdurchschnittlich (Energieausweis nicht vorliegend; im Hinblick auf die Gebäudeausstattung zum Wertermittlungsstichtag vermutlich Energieeffizienzklasse D und schlechter)

3.9 Baulicher Zustand des Gebäudes

Das um 1900 errichtete Mietswohnhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem unsanierten Zustand. Es verfügt allem Anschein nach über eine einfache Innenausstattung. Instandhaltungsrückstau im Bereich des Daches und der Gesimse sind äußerlich deutlich zu erkennen. Das Erdgeschoss wurde aufgrund des zu vermutenden langen Gebäudeleerstandes im Bereich der Fenster und Außentüren zugemauert. Es ist davon auszugehen, dass diese Vorkehrungen erst nach entsprechenden Einbrüchen und Vandalismus vorgenommen worden sind.

Zur Revitalisierung des Gebäudes ist eine Kernsanierung erforderlich.

3.10 Außenanlagen

Die Außenanlagen des Grundstücks sind sehr einfach gestaltet und waren zum Wertermittlungsstichtag stark verwildert. Der Zugang zum Hauseingang ist zugewachsen.

4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

Standortkriterien

- Große Kreisstadt Meißen (rd. 30.000 Einwohner)
- Lage des Grundstücks am nördlichen Stadtrand in einem durchschnittlichen Wohnumfeld
- mittlere Wohnlage
- Nordhanglage mit eingeschränkter Besonnung
- bauplanungsrechtliche Lage im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB
- Entfernung zur Meißner Altstadt ca. 2 km
- Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung
- Nähe zum linkselbischen Elberadweg

Objektkriterien

- unregelmäßig geschnittenes Grundstück von 277 m² bebaut mit einem dreigeschossigen Mietswohnhaus mit ausgebautem Satteldach (Bj. unbekannt vermutlich um 1900)
- Gebäude freistehend und in Grenzbebauung errichtet
- vermutlich keine Unterkellerung
- ortsübliche Erschließung (Hausanschlüsse im Rahmen einer Revitalisierung neu herzustellen)
- unsanierter Gebäudezustand, zu vermutende einfache Innenausstattung
- zu vermutende Vandalismusschäden / Fenster und Außentüren im Erdgeschoss umfassend zugemauert
- Innenbesichtigung des Gebäudes im Rahmen des Ortstermins verwehrt (Außenbesichtigung)
- einfache Außenanlagen in stark verwildertem Zustand
- jahrelanger Gebäudeleerstand
- kein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG

Zusammenfassende Markteinschätzung zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024:

Standortqualität:	einfach
Objektqualität:	schlecht
Objektrisiko:	hoch
Verkäuflichkeit:	schwierig
Drittverwendung:	nicht gegeben (im aktuellen Bauzustand)

5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einem unsanierten Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 01662 Meißen, Drosselgrund 3 zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 25.10.2024 ermittelt.

Grundbuchamt Meißen

Grundbuch <i>Meißen links d. Elbe</i>	Blatt <i>2692</i>	lfd. Nr. <i>2</i>
Gemarkung <i>Klostergasse</i>	Flurstück <i>5/2</i>	Fläche <i>277 m²</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

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgt im Bewertungsfall zur Plausibilisierung auf der Basis von 3 Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen für unsanierte Mietwohngrundstücke des Auswertungszeitraumes 01/2023 – 12/2024.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

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 für eine marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), wie örtliche Mieten als auch örtlich abgeleitete Liegenschaftszinssätze stehen für die Bewertung zur Verfügung.

Zum Wertermittlungsstichtag ist aus der Immobilie aufgrund des desolaten Bauzustandes keine Rendite zu erzielen. Aus diesem Grund erfolgt die Marktwertermittlung im Investitionsmodell, d.h. die umfassende Sanierung des Gebäudes wird in der Ermittlung des Jahresrohertrages unterstellt und die für die Herstellung eines sanierten Gebäudezustandes notwendigen Investitionskosten wertmindernd unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgezogen.

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).

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 Be-

wertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) **110,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-III
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	25.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-III
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	277 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	110,00 €/m ²	
---	---	-------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag	= 110,00 €/m ²			
Fläche (m ²)	500	277	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-III	I-III	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 110,00 €/m²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 110,00 €/m ²	
Fläche	× 277 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 30.470,00 € rd. 30.500,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 insgesamt **30.500,00 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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.

5.3.2 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 Wertermittlungstichtag' 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.

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.

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	7-8 Wohnungen (mit 60-90 m² Wfl.)	500,00		8,50	4.250,00	51.000,00
Summe			500,00	-		4.250,00	51.000,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete nach Sanierung** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag	51.000,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	10.380,00 €
jährlicher Reinertrag	40.620,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,00 % von 30.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	1.220,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	39.400,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	22,969
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	904.978,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	30.500,00 €

vorläufiger Ertragswert	=	935.478,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	935.478,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	850.000,00 €
Ertragswert	=	85.478,60 €
	rd.	85.000,00 €

5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche des Gebäudes kann nur überschlägig ermittelt werden, da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und Bauzeichnungen nicht vorliegen. Die anhand eines Nutzflächenumrechnungsfaktors vorgenommene überschlägige Wohnflächenberechnung ist in der Anlage 5 des Gutachtens dargestellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück 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 dem Mietspiegel der Stadt Meißen 2023
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel zu Wohnmieten im Stadtgebiet Meißen (Stand 01.07.2024)
- aus der Wohnungsmarktanalyse Meißen (Stand 07/2021)
- Mietauswertung der empirica regio GmbH (Stand 03/2024)

als mittelfristiger Durchschnittswert mit einer unterstellten Revitalisierung mit Anhebung des Gebäudestandards auf die NHK 2010 Stufe 3,5 mit 8,50 €/m² Nfl. unter Berücksichtigung der Wohnlage abgeleitet.

Mietspiegeltabelle der Großen Kreisstadt Meißen, gültig vom 01.07.2023 bis 30.06.2025

Baujahr	Wohnungsgröße in m²	A			B			C		
		39 bis 22 Punkte			21 bis 15 Punkte			14 bis 0 Punkte		
		€/m²			€/m²			€/m²		
		Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis
bis 1948	bis 45,00	6,82	4,99	9,56	5,87	4,92	9,60	5,87	4,20	8,30
	45,01 bis 60,00	6,47	5,00	9,50	5,85	4,21	7,04	5,55	4,25	6,87
	60,01 bis 90,00	5,55	4,90	6,42	5,64	4,80	7,79	5,52	4,65	6,51
	ab 90,01	5,76	5,00	6,20	5,54	4,80	6,11	5,59	4,80	6,67
ab 1949 bis 02.10.1990	bis 45,00	6,37	5,00	7,20	5,90	4,43	7,24	5,91	5,50	6,26
	45,01 bis 60,00	5,90	4,75	7,40	5,67	4,55	7,20	5,36	4,59	6,17
	60,01 bis 90,00	6,05	4,89	7,41	5,84	4,70	7,54	5,67	5,07	5,97
	ab 90,01	6,46	5,53	7,17	*	*	*	*	*	*
ab 03.10.1990	bis 45,00	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	45,01 bis 60,00	6,12	4,80	7,90	6,06	5,30	6,90	*	*	*
	60,01 bis 90,00	7,68	5,00	10,40	6,06	5,40	7,95	*	*	*
	ab 90,01	9,41	7,55	10,98	*	*	*	*	*	*

Wohnungsmarktanalyse Meißen (Stand 07/2021)

Altbausanierung Fertigstellung Ende 2021 Palais am Steinberg, Rauhentalstr., Meißen (21 WE, Denkmal)	einfache/mittlere Wohnlage am Rande der Meißner Altstadt	7,50 – 8,50 €/m² Wfl. (DG 10 €/m² Wfl.)
--	--	--

Fazit der Wohnungsmarktanalyse zum Stand Ende 2021:

Hochwertig sanierte Wohnungen mit guten Grundrissen, Aufzug, PKW-Stellplatz und Balkon/Terrasse werden in den Spitzen bis 10 €/m² Wfl. vermietet. Kommt eine hervorragende Wohnlage hinzu, sind vereinzelt auch 11 €/m² erzielbar.

Mit einer veröffentlichten Mietsteigerung der empirica regio GmbH per 03/2024 für die Stadt Meißen von 2,5 % pro Jahr sind die Mietspitzen auf 11 €/m² Wfl. und in Spitzenlagen 12 €/m² gestiegen.

Mietauswertung der empirica regio GmbH (Stand 03/2024)

Das Mietniveau im Jahr 2023 lag in Meißen zwischen 5,20 - 9,20 €/m² Wfl..

Die Standardmiete lag bei 6,20 €/m² Wfl..

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modell des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden, vgl. dazu Erläuterungen zum Liegenschaftszinssatz).

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2.460,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	6.900,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	1.020,00
Summe			10.380,00 (ca. 20 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

Der Ansatz der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) erfolgt entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV 21.

Mehrfamilienhäuser = 80 Jahre

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 der einzelnen Gebäude, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1890 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird. Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2024,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:
80 Jahre Gesamtnutzungsdauer $\times$ 20 % = 16 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:
Jahr der Kernsanierung 2024 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 2008.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 2008 = 16 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 16 Jahre =) 64 Jahren

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss des Landkreises Meißen hat Liegenschaftszinssätze für MFH und WGH zum Stand 01.01.2022 veröffentlicht. Diese Liegenschaftszinssätze sind aufgrund der konjunkturellen Entwicklung am Grundstücksmarkt veraltet. Aus diesem Grund erfolgt im Bewertungsfall der Bezug auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden zum Stichtag 01.01.2024 unter objektspezifischer Anpassung hinsichtlich der Region und der konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag.

Grundstücksart	Bauweise	Stichprobe					Liegenschaftszinssatz	
		RND [Jahre]	Anzahl	Kaufpreis [T€]	Grundstücksfläche [m²]	Wohn- bzw. Nutzfläche [m²]	Kaufpreis/Wohn- bzw. Nutzfläche [€/m²]	Standardabweichung (Stichprobe)
				Min - Max Median (ø)			Min - Max Median (ø)	
Mehrfamilienhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)	offen	bis 12	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
		13 - 20	7	430 - 1.800 735 (850)	294 - 1.170 860 (842)	296 - 1.090 498 (601)	1.036 - 2.052 1.453 (1.417)	-3,04 - 3,21 1,98 (1,35)
		21 - 35	51	323 - 2.800 800 (972)	358 - 2.702 808 (883)	167 - 1.153 412 (486)	990 - 4.190 2.063 (2.045)	-0,83 - 3,79 1,31 (1,35)
		36 - 55	7	866 - 2.975 1.290 (1.789)	568 - 2.113 976 (1.213)	250 - 1.237 643 (762)	1.824 - 3.640 2.223 (2.419)	1,33 - 4,38 2,23 (2,66)
		56 - 75	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
		ab 76	0	-	-	-	-	-
		alle	69	323 - 10.350 850 (1.187)	294 - 4.285 830 (956)	167 - 4.549 485 (588)	830 - 4.948 2.006 (2.033)	-3,04 - 4,38 1,75 (1,51)
	geschlossen	bis 12	0	-	-	-	-	-
		13 - 20	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
		21 - 35	14	600 - 4.100 1.821 (1.881)	250 - 886 455 (510)	433 - 1.843 1.051 (1.031)	1.083 - 2.225 1.803 (1.775)	0,01 - 3,45 1,66 (1,53)
		36 - 55	0	-	-	-	-	-
		56 - 75	0	-	-	-	-	-
		ab 76	0	-	-	-	-	-
		alle	15	600 - 4.100 1.700 (1.863)	250 - 1.150 460 (552)	433 - 1.843 1.069 (1.047)	1.083 - 2.225 1.790 (1.740)	0,01 - 3,45 1,60 (1,50)

(Quelle: Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024 – Liegenschaftszinssätze für MFH und WGH)

Geschichte Mehrfamilienhaus bzw. Wohn- und Bestand Baujahr 1770 - 1940 ohne Denkmalschutz	sehr gut	5	1.160	940	390	2.200 - 5.670 3.215 (3.355)	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	gut	22	775	1.210	515	1.260 - 3.480 2.695 (2.640)	14	785	670	360	990 - 3.495 2.015 (2.080)
	mittel	57	815	1.170	465	985 - 3.730 2.340 (2.390)	38	770	825	505	830 - 2.584 1.730 (1.725)
	einfach	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
	dörflich (Plan)	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
	dörflich (Bestand)	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
	alle Lagen	84	825	1.195	465	985 - 5.670 2.490 (2.515)	53	790	800	470	830 - 3.495 1.820 (1.835)

(Quelle: Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024 – MFH in den mittleren Wohnlagen ohne Denkmalschutz)

Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes auf der Basis des Medianwertes des GAA der Landeshauptstadt Dresden per 01.01.2024	
Medianwert MFH, offene Bauweise, 36-55 Jahre RND	2,23 %
Anpassung schlechtere Lage (niedrigerer BRW Region Meißen zzgl. mittlere Wohnlage)	+1,5 %-Punkte
Längere Restnutzungsdauer	+0,3 %-Punkte
Konjunkturelle Entwicklung vom 01.01.2024 bis zum WST 18.06.2024 (vdp-Index Q2/2024 → MFH (78,1/78,5))	+0,1 %-Punkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	4,13 % Ansatz: 4,0 %

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen Mehrfamilienhaus	-850.000,00 €
Summe	-850.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „MFH“**Modernisierungskosten:**

Ø relative Kosten für die umfassende Modernisierung des MFH Bj. vor 1945 (590 – 920 €/m² BGF, im Mittel 700 €/m² BGF ¹ (Kostenstand II/2010, inkl. MwSt.) (Anpassung an den Wertermittlungstichtag zzgl. BNK von 14 %: 700 €/m² BGF x 1,84 x 1,14 = rd. 1.470 €/m² BGF)	1.470,00 €/m² BGF
Bruttogrundfläche (BGF, vgl. Anlage 6)	x 690,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	= 1.014.300,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 1.014.300,00 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:	
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)	– 192.717,00 €
gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer	= 852.352,94 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor	x 1,00
wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten	= 852.352,94 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen	= –852.352,94 €
	rd. –850.000,00 €

5.4 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses anhand von Vergleichskaufpreisen

Beim Gutachterausschuss des Landkreises Meißen wurden Kaufpreise für unsanierte MFH abgefragt. Folgende 3 Kaufpreise für vergleichbare MFH-Grundstücke wurden zur Verfügung gestellt:

Jahr	Lage	Grundstücksgröße	Kaufpreis
2023	Hirschbergstr., Meißen	330 m²	64.784 €
2024	Ossietzkystraße, Meißen	1.630 m²	102.500 €
2024	Tonberg, Meißen	1.140 m²	86.000 €
Durchschnittskaufpreis			84.428 € rd. 84.000 €

Im Hinblick auf die benannten Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke wird der ermittelte Ertragswert als plausibel und am örtlichen Grundstücksmarkt als erzielbar eingeschätzt.

¹ Statistische Kostenkennwerte Altbau, BKI Baukosteninformationszentrum, 2010

5.5 Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **85.000,00 €** ermittelt. Der Ertragswert wurde durch aktuelle Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke plausibilisiert. Der Marktwert wird alleinig aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Marktwert für das mit einem unsanierten Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 01662 Meißen, Drosselgrund 3

Grundbuchamt Meißen

Grundbuch <i>Meißen links d. Elbe</i>	Blatt <i>2692</i>	lfd. Nr. <i>2</i>
Gemarkung <i>Klostergasse</i>	Flurstück <i>5/2</i>	Fläche <i>277 m²</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 25.10.2024 unter Berücksichtigung der lediglich äußerlichen Inaugenscheinnahme mit rd.

85.000,00 €

(in Worten: fünfundachtzigtausend 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 23. Januar 2025

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

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 Schadenersatzansprüche 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 Beschaffungsgarantie, 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

(in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

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

EW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Statistische Kostenkennwerte Altbau, BKI Baukosteninformationszentrum, 2010

Verwendete fachspezifische Software

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

Anlagen

1 Lizenzierte Karten

2 Liegenschaftskarte

3 Baulastauskunft

4 Altlastenauskunft

5 Fotodokumentation

6 Flächenberechnungen

Der digitalen Fassung des Gutachtens sind aus Datenschutzgründen nur
die Anlage 5 und die Anlage 6 beigelegt.

Fotodokumentation vom 25.10.2024

(4 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 23.10.2024

Drosselgrund 3 in 01662 Meißen



Bild 1: Straßenansicht Mehrfamilienhaus Drosselgrund 3



Bild 2: Detailansicht der Schäden am nördlichen Traufgesims

Fotoaufnahmen vom 23.10.2024



Bild 3: Straßenansicht von Südwest



Bild 4: Gebäudeansicht vom Nachbargrundstück Flst. 61/4

Fotoaufnahmen vom 23.10.2024



Bild 5: Gebäudeansicht vom Nachbargrundstück Flst. 61/4



Bild 6: Detailansicht des beschädigten Daches und Traufgesimses (südwestliche Gebäudeecke)

Fotoaufnahmen vom 23.10.2024

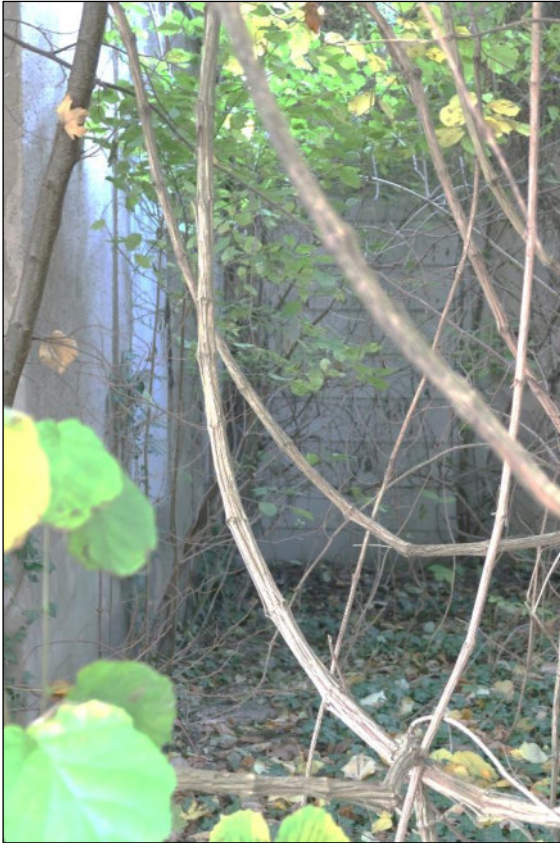


Bild 7:
zugemauerter Hauseingangsbereich im Bereich
des südlichen Treppenhausanbaus



Bild 8:
Ostgiebel, Ansicht vom Flst. 4/3

Flächenberechnungen der Sachverständigen

(2 Seiten)

Überschlägige Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Drosselgrund 3, 01662 Meißen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- ☒ Überschlagsmaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- ☒ Katasterkarte / digitales Luftbild

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	6,000	3,500	a		21,00			
2	DG	+	1,00	16,000	9,500	a		152,00			
3	2.OG	+	1,00	6,000	3,500	a		21,00			
4	2.OG	+	1,00	16,000	9,500	a		152,00			
5	1.OG	+	1,00	6,000	3,500	a		21,00			
6	1.OG	+	1,00	16,000	9,500	a		152,00			
7	EG	+	1,00	6,000	3,500	a		21,00			
8	EG	+	1,00	16,000	9,500	a		152,00			
Summe								692,00			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								692,00		m²	

Plausibilitätsprüfung / Überslagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Drosselgrund 3, 01662 Meißen

Gebäudedaten

Gebäudeart: MFH

Anzahl Vollgeschosse: 3

☐ Keller

☒ Treppenhaus

Dachgeschoss: ☐ Flachdach

☐ nicht ausgebaut (30°)

☒ ausgebaut (35°)

Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt): 692,00 m²

WF/NF (überschlägig): 512,59 m²

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter: 1,35

SOLL nach WertR:

Überslagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

WF/NF (nach Sprengnetter): 512,59 m²

BGF (nach Sprengnetter): m²

WF/NF (nach WertR): m²

BGF (nach WertR): m²