



Amtsgericht Dresden
Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Tiefgarage
(bestehend aus Wohnhausaltbau + ca. 65,5 % eines Anbaus)
sowie einem Lagergebäude bebaute Grundstück in

01561 Thiendorf OT Sacka, Radeburger Straße 20 b



Der Marktwert des Wohngrundstücks, beschrieben im Grundbuch
des Amtsgerichtes Riesa von Sacka, Blatt 475 unter BVNr. 2
wurde zum **Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 15.06.2023**
auf der **Basis einer Außenbesichtigung**
ermittelt mit rd. **300.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, 525 K 97/22
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 12. September 2023

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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) 1 73 / 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

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Sacka, Blatt 475, BVNr. 2 Gemarkung Sacka, Flurstück 408/10 (1.162 m ²) (Gebäude- und Freifläche Radeburger Str. 20 b)
Postanschrift:	Radeburger Straße 20 b 01561 Thiendorf OT Sacka
Objektart:	Zweifamilienhausgrundstück
Wohnlage:	ländlich
Kurzbeschreibung zu Grundstück und Gebäuden:	<u>Wohnhausaltbau</u> eingeschossiges, freistehendes EFH in L-Form mit Spitzdach; Baujahr 1990; Dachgeschoss umfassend ausgebaut; Gebäude voll unterkellert mit Tiefgarage als Doppelgarage; giebelseitiger Terrassenanbau; Wohnung 1 zu vermutende mittlere Wohnraumausstattung; 186 m² Wfl.; guter Instandhaltungszustand <u>Wohnhausanbau (Neubau)</u> zweigeschossiger, voll unterkellert Wohnhausanbau in Flachbauweise an der Ostseite des Wohnhausaltbaus; KG/EG Bj. um 2013, OG: um 2015); Holzbauweise; Wohnung 2 mit rd. 162 m² Wfl. im Anbau befindlich sowie teils im EG und DG des Wohnhausaltbaus; zu vermutende neuwertige gehobene Innenausstattung des Wohnhausanbaus ca. 65,5 % des Wohnhausanbaus dem Bewertungsgrundstück zugehörig; restlicher Gebäudeteil auf dem Nachbargrundstück Flst. 407/9, Gemarkung Sacka errichtet (ZV-Verfahren am AG Dresden, Az. 525 K 96/22) → vgl. Lageplan zum Wohnhausanbau Anlage 7 <u>Lagergebäude</u> einfacher Lagerschuppen als Grenzbebauung in Holzbauweise mit teils Flachdach und teils Satteldach (Bj. unbekannt)
Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	Eigennutzung Mietverhältnisse unbekannt
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Grundbuch von Sacka, Blatt 475, Auszug vom 21.09.2022)	<u>Abt. II/1:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 02.08.2022

Sonstige Informationen:	Vereinigungsbaulast betreffs der Flst. 408/10 und 407/9 der Gemarkung Sacka (Baulastenblatt 28 und 29 des Baulastenverzeichnis von Sacka) keine Altlasteintragung kein Kulturdenkmal Trinkwasserleitung ohne grundbuchliche Sicherung einer Grunddienstbarkeit
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	unbekannt

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	15.06.2023
Basis der Wertermittlung:	Außenbesichtigung
Marktwert: (i.S.d. § 194 BauGB unter Berücksichtigung der Außenbesichtigung und der wirtschaftlichen Einheit mit Flst. 407/9 der Gemarkung Sacka)	rd. 300.000,00 €
Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)
Standortqualität:	mittel
Objektqualität:	(augenscheinlich) gut
Drittverwendung / Vermietbarkeit:	(augenscheinlich) gegeben
Objektrisiko:	erhöht (Außenbesichtigung)
Verkäuflichkeit:	durchschnittlich

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	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt / Form / Topographie	10
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Nutzung zum Wertermittlungstichtag 15.06.2023	12
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	13
3.1	Wohnhausaltbau	13
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr	13
3.1.2	Raumaufteilung / Wohnfläche	13
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster, Türen etc.)	13
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.1.5	Wohnraumausstattung	14
3.1.6	Belichtung, Grundrissgestaltung, Raumhöhen	14
3.1.7	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Wirtschaftliche Wertminderungen	15
3.1.8	Baulicher Zustand des Gebäudes	15
3.2	Wohnhausanbau	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr	15
3.2.2	Raumaufteilung / Wohnfläche	15
3.2.3	Anteilige Zuordnung des Gebäudes zum Bewertungsgrundstück	16
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster, Türen etc.)	16
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.6	Wohnraumausstattung	17
3.2.7	Belichtung, Grundrissgestaltung, Raumhöhen	17
3.2.8	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	17
3.2.9	Baulicher Zustand des Gebäudes	18
3.3	Lagergebäude	18
3.4	Wesentliche Außenanlagen	18
4	Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren	19
5	Marktwertermittlung	20
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
5.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	21
5.1.4	Anmerkungen zur Modellkonformität	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.3	Sachwertermittlung	23
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
5.3.3	Sachwertberechnung	26
5.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
5.4	Ertragswertermittlung	35
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35

5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
5.4.3	Ertragswertberechnung	37
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
5.4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	39
5.5	Marktwert	40
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zweifamilienhausgrundstück
Objektadresse:	Radeburger Straße 20 b 01561 Thiendorf OT Sacka
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Sacka, Blatt 475, BVNr. 2 Gemarkung Sacka, Flurstück 408/10 (1.162 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 23.03.2023)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.06.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	15.06.2023
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 26.04.2023 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (12.05.2023, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Am 09.05.2023 erfolgte die schriftliche Absage des Ortstermins von Eigentümerseite. Es wurde ein 2. Ortstermin (09.06.2023, 12 Uhr) schriftlich den Verfahrensbeteiligten bekannt gegeben. Auch dieser wurde eigentümerseitig abgesagt, jedoch der 15.06.2023 vorgeschlagen. Entsprechend erfolgte eine letztmalige Terminverschiebung auf den 15.06.2023, 10 Uhr mit schriftlicher Information an alle Verfahrensbeteiligten. Auch dieser Termin wurde am 13.06.2023 eigentümerseitig abgesagt. Die Besichtigung wurde fristgemäß zum 3. Termin seitens der Sachverständigen durchgeführt und das Grundstück von der Straße aus in Augenschein genommen. Keiner der Verfahrensbeteiligten nahm am Besichtigungstermin teil. Somit wurde eine Begehung des Grundstücks als auch eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht. Die Marktwertermittlung basiert daher auf der Grundlage der vorgenommenen Außenbesichtigung.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 21.09.2022

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft:

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)
- Auszug aus der Katasterkarte vom 02.05.2023 (vgl. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des LK Meißen vom 09.05.2023 (vgl. Anlage 3)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 27.04.2023 (vgl. Anlage 4)
- Leitungspläne Ver- und Entsorgung
- Bauzeichnungen zum Wohngebäude – Altbau aus dem Jahr 1990 zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Thiendorf
- Bauantrag vom 10.12.2010 nebst Baugenehmigung vom 28.04.2011 zum Lageranbau am Wohnhaus
- Bauzeichnungen zum ursprünglich geplanten Lageranbau am Wohnhaus aus dem Jahr 2010
- Bauantrag vom 01.12.2014 nebst nachträgliche Baugenehmigung vom 28.01.2014 zum Wohnhausanbau Keller- und Erdgeschoss und Baugenehmigung vom 15.04.2015 zur Aufstockung des Wohnhausanbaus mit Schaffung des Zugangs zum Dachgeschoss des Altbaus
- Bauzeichnungen vom 13.11.2014 und Flächenberechnungen vom 18.11.2014 zum Wohnhausanbau
- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<http://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 (aktueller Stichtag: 01.01.2022)
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Bautzen (aktueller Stichtag: 31.12.2021)
- Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)

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 trotz Außenbesichtigung des Grundstücks einem Bietinteressenten weitestgehend alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

Bauzeichnungen zum Wohnhausaltbau als auch zum Wohnhausanbau konnten aus den Bauakten der Behörden bereitgestellt werden. Es wird angenommen, dass die Planungsunterlagen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Der prozentuale Anteil des Wohnhausanbaus am Bewertungsgrundstück wurde anhand der Bruttogrundfläche des Gebäudeteils abgeleitet (vgl. Abschnitt 3.2.3). Der Wohnhausanbau ist zu ca. 65,5 % dem Bewertungsgrundstück zuzuordnen (vgl. Lageplan zum Wohnhausanbau Anlage 7). Die Wertigkeit des Wohnhausanbaus geht demnach auch nur zu 65,5 % in die Marktwertermittlung des Flst. 408/10 ein. Seitens der Sachverständigen wurde im Verfahren 525 K 96/22 am AG Dresden das Marktwertgutachten mit Ausfertigungsdatum 12.09.2023 für die ca. 34,5 % des Wohnhausanbaus auf dem Flst. 407/9 erstellt. Es wurde in beiden Gutachten die Marktwertermittlung so vorgenommen, als wären beide Grundstücke als Gesamtensemble zu bewerten.

Für das Lagergebäude stehen keine Bauzeichnungen zur Verfügung. Auch ist das Gebäude im Kataster nicht eingemessen. Alle Flächenberechnungen zu diesem Gebäude konnten daher nur überschlägig anhand des digitalen Luftbildes erfolgen.

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 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“ 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: **Thiendorf OT Sacka**

Die Gemeinde Thiendorf mit insgesamt ca. 3.700 Einwohnern befindet sich am östlichen Rand des Landkreises Meißen an der Grenze zum Landkreis Bautzen. Zum Gemeindegebiet gehören neben der Ortslage Thiendorf die Ortsteile Dobra, Kleinaundorf, Lötzschen, Lüttichau, Lüttichau/Anbau, Naundorf, Ponickau, Sacka, Stölpchen, Tauscha, Welxande, Würschnitz und Zschorna. Thiendorf ist Sitz der Gemeindeverwaltung und verfügt durch die Lage an der A 13 (Dresden-Berlin) über eine eigene Autobahnanbindung. Im Bereich der AS Thiendorf befindet sich das Gewerbegebiet Thiendorf, wo neben einem Lebensmitteldiscounter und einer Tankstelle auch zwei Fastfood-restaurants sowie weitere Unternehmen angesiedelt sind. Über die A 13 ist der Ballungsraum Dresden nach nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

Thiendorf ist dem ländlichen Raum zugehörig und im Bereich des Wirtschaftssektors vorrangig durch die Landwirtschaft als auch kleine und mittelständige Unternehmen der Handwerks- und Dienstleistungsbranchen geprägt.

Die soziale Infrastruktur ist durchschnittlich. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort. Das Gemeindegebiet Thiendorf verfügt über mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grundschule im Ortsteil Ponickau. Weiterführende Schulen können in den umliegenden Gemeinden oder Städten besucht werden. Thiendorf ist an den ÖPNV (Buslinie 455 und 456) angeschlossen. Die Verbindungsintervalle sind jedoch eher mäßig. Das Streckennetz des Schulbusverkehrs ist jedoch umfassend ausgebaut.

Der dörflich geprägte Ortsteil Sacka ist ca. 5 km östlich von Thiendorf an der B 98 gelegen. Sacka verfügt über keine Einkaufsmöglichkeiten. Die Anwohner sind auf den PKW angewiesen. Die nächsten Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in Thiendorf.

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

Nächstgelegene größere Städte/Ortschaften:

Thiendorf (ca. 5 km entfernt)
Königsbrück (ca. 9 km entfernt)
Radeburg (ca. 12 km entfernt)
Ottendorf-Okrilla (ca. 17 km entfernt)
Großenhain (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden (ca. 35 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 98 (Zeithain – Großenhain - Königsbrück, ca. 200 m entfernt)

Autobahnzufahrt:

AA Thiendorf auf A 13 (Dresden-Berlin, ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:

Radeburg oder Großenhain

Flughafen:

Dresden- Klotzsche (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Mikrolage

(vgl. Anlage 1)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Sacka, an der Verbindungsstraße der Hauptverkehrsadern Radeburger Straße (K8536) und Königsbrücker Str. (B98). Der Ableger der Radeburger Straße ist vorrangig nur durch Anliegerverkehr frequentiert. Die umgebende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise geprägt. Das Wohnumfeld ist gepflegt. Es handelt sich um eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage.

Das Wohngrundstück ist über die Radeburger Straße direkt erschlossen. Das Grundstück befindet sich in leichter Hanglage.

Die Anbindung an den ÖPNV (Bus) ist fußläufig gewährleistet.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **mittlere Wohnlage**

2.2 Gestalt / Form / Topographie

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

Straßenfront: ca. 42 m
mittlere Tiefe: ca. 27 m
Grundstücksgröße: 1.162 m²
fast rechteckige Grundstücksform

Topographie: leichte Hanglage; Geländeoberfläche von der Straße leicht abfallend; Zufahrt zur Tiefgarage des Wohnhausaltbaus unterhalb des Höhenniveaus der Straße gelegen; Gefällesicherung mittels Stützwand

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:

Ableger der Radeburger Straße:

voll ausgebaute, schmale Anliegerstraße; Fahrbahnbefestigung mit Bitumen; keine Gehwege; Straßenbeleuchtung vorhanden; keine Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung/

Versorgung:

- Stromhausanschluss
(lt. Bestandsplan des Netzbetreibers vom 16.08.2023; Zuleitung von der Straße)
- Trinkwasserhausanschluss
(lt. Bestandsplan des Versorgers vom 22.08.2023; Zuleitung über das Nachbargrundstück Flst. 408/14; Sicherung eines Leitungsrechts als grundbuchliche Dienstbarkeit unbekannt)
- Telefonanschluss

Entsorgung:

- zentrale Abwasserentsorgung
(lt. Bestandsplan des AZV vom 22.08.2023)

Grenzverhältnisse:

Eigengrenzbebauung des Wohnhausanbaus betreffs der Flst. 408/10 und 407/9 (ZV-Verfahren AG Dresden Az. 525 K 96/22); ca. 65,5 % des Wohnhausanbaus dem Bewertungsgrundstück zugehörig

zweiseitige Grenzbebauung des Lagergebäudes; keine Grenzbebauung durch Nachbargebäude; Grundstück nur tlw. eingefriedet; Grundstückszufahrt westlich des Wohngebäudes zur Straße hin offengehalten

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Baugrund; augenscheinlich 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.09.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Sacka, Blatt 475 folgende Eintragung:

Abt. II/1:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 02.08.2022

Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigelegt. Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden.

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 Werteinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Altlasten:

Betreffs des Bewertungsgrundstücks besteht lt. Auskunft des Landkreises Meißen vom 27.04.2023 kein Altlastenverdacht (vgl. Anlage 4).

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Entsprechend des vorliegenden Lageplanes des Trinkwasserversorgers vom 22.08.2023 verläuft eine Wasserleitung im Bereich der südöstlichsten Grundstücksecke. Diese versorgt das gegenüberliegende Wohngrundstück Flst. 407/5 der Gemarkung Sacka mit Trinkwasser. Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Sicherung eines Leitungsrechtes wurde bisher nicht eingetragen. Die von der Leitung betroffene Fläche bemisst sich mit einer Schutzstreifenbreite von 3 m zu ca. 9 m².

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Betreffs des Bewertungsgrundstücks besteht lt. Auskunft des Landkreises Meißen vom 09.05.2023 eine Baulasteneintragung (**Vereinigungsbauast**) im Baulastenverzeichnis von Sacka, Blätter 28 und 29 hinsichtlich des Eigengrenzüberbaus zum Flst. 407/9 (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Für das Gebäude bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Belange. Auch steht das Gebäude nicht in Sichtweite eines Kulturdenkmals i.S.d. § 2 SächsDSchG.

2.5.2 Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz

Darstellungen im
Flächennutzungsplan/
Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiendorf als Mischbaufläche (M) ausgewiesen. Es existiert kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist im unbeplanten Innenbereich gelegen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB.

Sonstige Satzungen:

Es bestehen betreffs des Grundstücks keine weiteren Satzungen.

Natur- und Umweltschutz:

Das Grundstück befindet sich im Oberflächenwasser-Einzugsgebiet der Kettenbach.

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.

2.7 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2023

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bestehend aus massivem Wohnhausaltbau (Wohnung 1 und 2) und Wohnhausanbau in Holzbauweise (Wohnung 2) sowie einem Lagergebäude in Holzbauweise bebaut. Der Wohnhausanbau ist nur zu ca. 65,5 % dem Bewertungsgrundstück zugehörig (vgl. Lageplan zum Wohnhausanbau Anlage 7). Die Wohnung 1 im Altbau ist somit umfassend dem Bewertungsgrundstück zugehörig. Die Wohnung 2 im Neubau nur anteilig.

Das Grundstück ist umfassend eigengenutzt, wobei eine familiäre Untervermietung einer der Wohnungen zu vermuten ist.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war zum Ortstermin nicht möglich. Die Innenausstattung kann nur auf der Basis von Vermutungen, den vorliegenden Bauunterlagen und den Informationen aus der Außenbesichtigung abgeleitet werden. Abweichungen zwischen der unterstellten und der tatsächlichen Innenausstattung können nicht ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung dieses Risikos erfolgt im Rahmen der Marktwertmittlung ein Risikoabschlag.

3.1 Wohnhausaltbau

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr

Gebäudeart:

eingeschossiges, vollunterkellertes Wohngebäude in L-Form nicht ausgebautem Krüppelwalmdach; freistehend; überdachter Laubengang mit Windfang und Hauseingangsbereich auf Höhe des EG; zusätzlicher Kellereingang nebst 2 Tiefgarageneinfahrten zu den 2 Stellplätzen unterhalb des Laubengangs und des Windfangs; Terrassenanbau über die Breite des Westgiebels

Baujahr:

um 1990

3.1.2 Raumaufteilung / Wohnfläche

Seitens der Gemeindeverwaltung Thiendorf konnte eine Grundrisszeichnung zum Erdgeschoss des Wohnhausaltbaus zur Verfügung gestellt werden. Auch liegt eine Grundrisszeichnung des Kreisarchivs des LK Meißen zum DG des Wohnhausanbaus vor (vgl. Anlage 7). Die Raumaufteilung des Kellers ist nicht bekannt. Folgende Räumlichkeiten wären zu vermuten: Heizungsraum, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, 2 Tiefgaragenstellplätze. Weitere Räumlichkeiten sind möglich.

Die Wohnung 1 im Altbau ist lt. vorliegenden Zeichnungen wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Diele mit Treppenhaus, Wohnzimmer mit Austritt zur Terrasse, Flur, Küche, Bad/WC, 4 weitere Zimmer

Dachgeschoss:

1 Zimmer

Die Gesamtwohnfläche der WE 1 beträgt entsprechend der vorliegenden Bauzeichnungen **rd. 186 m²** (vgl. Anlage 6 und 7).

Im Dachgeschoss sind die übrigen Räumlichkeiten lt. Bauzeichnung der WE 2 zugeordnet (Siehe Wohnhausanbau Abschnitt 3.2.2)

3.1.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster, Türen etc.)

Konstruktionsart:

Massivbau

Umfassungswände:

Mauerwerk 36,5 cm; Putzfassade (Stand 1990) ohne Anstrich; keine zusätzliche Außenwandwärmedämmung; Westgiebel im Bereich des DG mit Holzverkleidung

Innenwände:

vorrangig massive Innenwände

Geschossdecken:

Massivdecken

Treppen:

KG/EG:

im Antritt viertelgewendelte Treppe aus Beton

EG/DG:

	im Antritt viertelgewendelte Treppe aus Holz oder Stahl/Holzkonstruktion
Fenster:	unterschiedliche Ausstattung; tlw. isolierverglaste Holzfenster / Holzverbundfenster Stand 1990; tlw. Holzaußenjalousien Stand 1990; nachträglicher Einbau zweifachisolierverglaster Kunststofffenster in Teilbereichen; Dachflächenfenster aus Holz mit Sonnenschutz-Außenjalousien
Hauseingangsbereich(e):	KG: einfachverriegelte Alutür mit Verglasung (Stand 1990) KG: 2 Rolll Tore zur Tiefgarage mit elektr. Antrieb EG: vermutlich Zugang über Terrasse → Laubengang → Windfang; Art der Außentür nicht einsehbar von der Straße
Dach:	Holzbalkendachstuhl aus dem Baujahr; Krüppelwalmdach ohne Aufbauten; Betonsteindeckung; baujahrestypische Wärmedämmung der Dachschrägen; Dachentwässerung aus Zinkblech

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Leitungen im Wohnbereich unter Putz
Abwasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das öffentliche Abwassernetz; Leitungen im Wohnbereich unter Putz
Elektroinstallation:	(vermutlich) baujahrestypische, durchschnittliche Elektroinstallation (Stand 1990); Leitungen unter Putz; Ausstattungsdetails unbekannt
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung auf Flüssiggas oder Öl-Basis; Standort der Heizung vermutlich im Keller; zweizügiger Schornstein; Heizflächen (vermutlich) Standard-Plattenradiatoren oder Gussheizkörper; (vermutlich) zentrale Warmwasserbereitung; keine sonstige Heizungsunterstützung äußerlich erkennbar
Sonstige technische Installationen:	äußerlich nicht ersichtlich

3.1.5 Wohnraumausstattung

Fußbodenbeläge:	unbekannt (vermutlich mittlere Ausstattung)
Wandbekleidungen:	unbekannt (vermutlich mittlere Ausstattung)
Deckenbekleidungen:	unbekannt (vermutlich mittlere Ausstattung)
Sanitärausstattung:	unbekannt, vermutlich mittlere Ausstattung
Innentüren:	unbekannt (vermutlich mittlere Ausstattung)

3.1.6 Belichtung, Grundrissgestaltung, Raumhöhen

Belichtung:	gut - ausreichend
Grundrissgestaltung:	(vermutlich) baujahrestypischer Zuschnitt (vgl. Anlage 7) mit Zugang zur Terrasse über Wohnzimmer; Bad/WC und Küche mit Fenster; keine Durchgangszimmer

Raumhöhen:	KG: ca. 2,40 m
(vgl. Schnitt zum Wohnhausanbau	EG: ca. 2,50 m
Anlage 7)	DG: ca. 2,54 m

3.1.7 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Wirtschaftliche Wertminderungen

Besondere Bauteile: hofseitiger überdachter Laubengang mit Holzbrüstung

Terrassenanbau über die Breite des Westgiebels mit hofseitiger, gefliester Zugangstreppe mit Holzgeländer; Terrasse mit Holzbrüstung

Besondere Einrichtungen: Blitzschutzanlage

Wirtschaftliche Wertminderungen: im Rahmen der Außenbesichtigung keine ersichtlich

3.1.8 Baulicher Zustand des Gebäudes

Der 1990 errichtete Wohnhausaltbau befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem guten baulichen Zustand. Es scheint vornehmlich eine baujahrestypische Ausstattung des Jahres 1990 vorzuherrschen. Fenster wurden in Teilen erneuert. Sonstige Modernisierungen sind der Sachverständigen nicht bekannt. Wesentliche Bauschäden / Baumängel waren mit Blick von der Straße nicht erkennbar. Die Pflege der Fasadens-Holzbauteile steht mittelfristig an. Auch sind am Westgiebel ausgebesserte Putzrisse erkennbar.

3.2 Wohnhausanbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr

Gebäudeart: eingeschossiger, voll unterkellert Wohnhausanbau an der Ostseite des Altbaus mit aufgesetztem mittigem Staffelgeschoss; Zugang zum Wohnungseingang (WE 2) über vorgelagerte, überdachte Terrasse

Baujahr: lt. vorliegender Baugenehmigungen (zu vermuten)
um 2013: Keller- und Erdgeschoss
um 2015: Obergeschoss mit Zugang zum DG des Altbaus

3.2.2 Raumaufteilung / Wohnfläche

Die Wohnung 2 befindet sich im Wohnhausanbau und erstreckt sich teils auf das Dachgeschoss des Altbaus. Lt. vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 7) ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss:

Wohnhausanbau: Vorraum, großer Kellerraum (ohne Zugang zum Altbau)

Erdgeschoss:

Wohnhausanbau: vorgelagerte Terrasse, Flur mit Treppenhaus, Küche, Bad, Wohnzimmer

Altbau: Schlafzimmer

Dachgeschoss:

Wohnhausanbau: Flur mit Treppenhaus

Altbau: Bad, Küche, Kinderzimmer, Arbeitszimmer

Die Gesamtwohnfläche der WE 2 beträgt **rd. 162 m²** (vgl. Anlage 7, ohne Terrassenanteil DG ¹).

Die Wohnung WE 2 bezieht sich auf den gesamten Wohnhausanbau und Teile des Altbaus.

¹ Die Dachterrasse wurde augenscheinlich nicht errichtet.

3.2.3 Anteilige Zuordnung des Gebäudes zum Bewertungsgrundstück

Die anteilige Zuordnung des Wohnhausanbaus zu den Flurstücken 408/10 und 407/9 erfolgt entsprechend der anteiligen Bruttogrundfläche.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhausanbaus beläuft sich auf:

Kellergeschoss:	87,09 m ² GF	
Erdgeschoss:	87,09 m ² GF	
Dachgeschoss:	34,13 m ² GF,	BGF: 208,31 m ²

Die anteiligen Bruttogrundflächen des Wohnhausanbaus errechnen sich wie folgt:

Flst. 408/10

Kellergeschoss:	55,16 m ² GF	
Erdgeschoss:	55,16 m ² GF	
Dachgeschoss:	26,15 m ² GF,	anteilige BGF: 136,47 m ² → rd. 65,5 %

Flst. 407/9

Kellergeschoss:	31,93 m ² GF	
Erdgeschoss:	31,93 m ² GF	
Dachgeschoss:	7,98 m ² GF,	anteilige BGF: 71,84 m ² → rd. 34,5 %

Die anteilige Wohnfläche für die Wohnung 2 ergibt sich wie folgt (vgl. dazu auch Anlage 6 und 7):

Erdgeschoss:

Gesamtwohnfläche:	72,68 m ²
Abzgl. Schlafzimmer (Altbau):	-13,10 m ²
Wohnfläche Wohnhausanbau:	59,58 m ²
anteilige Wertigkeit Flst. 408/10:	65,5 %
anteilige Wohnfläche im Wohnhausanbau:	39,03 m ²
zzgl. Schlafzimmer (Altbau):	13,10 m ²
anteilige Wohnfläche WE 2 im EG:	52,13 m ²

Dachgeschoss:

Treppenraum:	26,09 m ²
Wohnfläche Wohnhausanbau:	26,09 m ²
anteilige Wertigkeit Flst. 408/10:	65,5 %
anteilige Wohnfläche im Wohnhausanbau:	17,09 m ²
zzgl. Wohnfläche im Altbau:	63,43 m ²
anteilige Wohnfläche WE 2 im DG:	80,52 m ²

anteilige Wohnfläche der Wohnung 2 für das Flst. 408/10: 132,65 m², rd. 133 m²

anteilige Wohnfläche der Wohnung 2 für das Flst. 407/9: rd. 162 m² - rd. 133 m² = rd. 29 m²

3.2.4 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster, Türen etc.)

Konstruktionsart:	Holzrahmenbauweise
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	Holzrahmenbauweise, gedämmt; Fassade mit Holzverkleidung
Innenwände:	Holzrahmenbauweise mit beidseitiger Beplankung
Geschossdecken:	KG/EG: Stahlbetondecke EG/DG: Holzbalkendecke mit F30-Verkleidung

Treppen:	gerade Betontreppe ins KG halbgewendelte Holztreppe ins DG
Fenster:	zweifachisolierverglaste Kunststofffenster (Außenfarbe in anthrazit); keine Außenjalousien
Hauseingangsbereich:	von der Straße aus nicht einsehbar; Zugang zum Hauseingang über überdachten Terrassenbereich; vermutlich Außentür aus Holz oder Kunststoff mit Dreifachverriegelung; Außenbeleuchtung
Dach:	Flachdach als Holztragwerkskonstruktion, gedämmt; Dacheindeckung: Kunststoff; Dachentwässerung aus Zinkblech

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Leitungen unter Putz verlegt
Abwasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das öffentliche Abwassernetz; Leitungen unter Putz verlegt
Elektroinstallation:	(vermutlich) gute zeitgemäße Elektroinstallation nach VDE- und DIN-Vorschriften; Leitungen unter Putz; Ausstattungsdetails nicht bekannt
Heizung/Warmwasser:	Heizungs- und Warmwasserversorgung des Wohnhausanbaus über Heizungsanlage des Altbaus; Heizflächen: unbekannt, vermutlich im Wohnhausanbau Fußbodenheizung
Sonstige technische Installationen:	Klimaanlage

3.2.6 Wohnraumausstattung

Fußbodenbeläge:	unbekannt, vermutlich mittlere zeitgemäße Ausstattung
Wandbekleidungen:	unbekannt, vermutlich mittlere zeitgemäße Ausstattung
Deckenbekleidungen:	unbekannt, vermutlich mittlere zeitgemäße Ausstattung
Sanitärausstattung:	unbekannt; 2 Sanitärbereiche vermutlich mit mittlerer – gehobener Innenausstattung; Lüftung jeweils über Fenster
Innentüren:	unbekannt; lt. Bauantrag Holztüren

3.2.7 Belichtung, Grundrissgestaltung, Raumhöhen

Belichtung:	gut - ausreichend
Grundrissgestaltung: (vgl. Anlage 7)	zweckmäßig; lt. Bauantrag 4 Raum-Wohnung; Wohnraum auf 2 Ebenen mit Sanitärbereich auf jeder Wohneinheit; zugeordneter Kellerbereich; vorgelagerter Außenwohnbereich im Erdgeschoss
Raumhöhen: (vgl. Schnitt Anlage 7)	KG: 2,41 m EG: 2,46 m DG: 2,50 m

3.2.8 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	großer Kellerlichtschacht
Besondere Einrichtungen:	Blitzschutzanlage

3.2.9 Baulicher Zustand des Gebäudes

Der 2013/2015 errichtete Wohnhausanbau befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem guten baulichen Zustand. Bauschäden / Baumängel waren nicht erkennbar. Die Pflege der Holzfassade steht mittelfristig an.

3.3 Lagergebäude

Vorbemerkung:

Das Gebäude war von der Straße aus nur begrenzt einsehbar.

Kurzcharakteristik:

- eingeschossige Holzkonstruktion, hofseitig offengehalten
- vermutlich in 2 Bauabschnitten errichtet; hintere Teil mit Satteldach vor 1990 und vorderer Teil mit Flachdach nach 1990
- ca. 110 m² GF lt. digitalem Luftbild
- Satteldach mit Wellbitumeneindeckung
- Flachdach mit Folieneindeckung
- Fußbodenbefestigung teils Kleingranitpflaster
- Nutzbarkeit für einfache Lager- und Abstellzwecke oder als Carport für 2 PKW

Das Gebäude erfüllte zum Wertermittlungsstichtag seinen Zweck als Lagergebäude für Brennholz. Wesentliche Bauschäden waren zum Wertermittlungsstichtag von der Straße aus nicht erkennbar. Lediglich die Dacheindeckung des Satteldaches scheint mittelfristig erneuerungsbedürftig.

3.4 Wesentliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofbefestigung umfassend mit Kleingranitpflaster
- Betonstützwand als Abgrenzung zur Straße auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt des Altbaus; sonstige straßenseitige Einfriedung mit Holzjägerzaun; Zufahrt offengehalten
- Poolanlage 3x3m (vermutlich massiv, unmittelbar angrenzen an die Terrasse des Altbaus)
- Gartengestaltung mit diversen Anpflanzungen, Baumbestand, Sträucher, mit Granit abgegrenzten Pflanzbeeten etc.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind ansprechend und hochwertig gestaltet. Sie befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem gepflegten Zustand.

4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

Standortkriterien

- Thiendorf – dörflich geprägte Ortschaft mit regionaler Versorgungsfunktion im Norden des Freistaates Sachsen an der Grenze zum Land Brandenburg
- eigener Autobahnanschluss an die A 13 (Dresden-Berlin)
- Bewertungsgrundstück in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Sacka
- gepflegtes Wohnumfeld umgeben von Eigenheimen
- Einkaufsmöglichkeiten im 5 km entfernten Thiendorf
- Anwohner auf den PKW angewiesen
- Bushaltestelle mit Anbindung an den ÖPNV fußläufig erreichbar, jedoch nur mäßige Anbindung

Objektkriterien

- Ortsüblich erschlossenes Wohngrundstück mit 1.162 m²
- Bebauung mit einem Zweifamilienwohnhaus bestehend aus massivem Wohnhausaltbau (eingeschossig, ausgebautes Krüppelwalmdach, Terrassenanbau und Vollunterkellerung mit Tiefgarage, Bj um 1990) nebst Wohnhausanbau in Holzbauweise (eingeschossig zzgl. Staffelgeschoss, voll unterkellert, Bj. um 2013/2015)
- Unterteilung des Gesamtgebäudes in Wohnung 1 und 2
- Wohnung 1 umfassend im Altbau befindlich mit ca. 186 m² Wfl. über 2 Wohnetagen und zugeordneten Kellerräumen mit Tiefgarage
- Wohnung 2 im Wohnhausanbau und im Altbau gelegen, ca. 162 m² Wfl. über 2 Wohnetagen und zugeordnetem Kellerraum
- Gesamtwohnfläche rd. 348 m²
- vermutete mittlere Wohnraumausstattung des Altbaus und mittlere – gehobene Ausstattung des Anbaus
- Gebäude augenscheinlich in gutem Instandhaltungszustand
- Lagergebäude in Holzbauweise als Nebengebäude
- ansprechend und hochwertig gestaltete Außenanlagen
- Eigennutzung des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag mit vermuteter familiärer Untervermietung
- **ca. 65,5 % des Wohnhausanbaus dem Bewertungsgrundstück zugehörig; restlicher Gebäudeteil auf dem Nachbargrundstück Flst. 407/9, Gemarkung Sacka errichtet (ZV-Verfahren am AG Dresden, Az. 525 K 96/22) → vgl. Lageplan zum Wohnhausanbau Anlage 7; bestehende Vereinigungsbaulast für die Flst. 408/10 und 407/9**
- **Investitionsrisiko im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund verwehrter Innenbesichtigung**

Zusammenfassende Markteinschätzung:

Standortqualität:	mittel
Objektqualität:	(augenscheinlich) gut
Drittverwendung / Vermietbarkeit:	(augenscheinlich) gegeben
Objektrisiko:	erhöht (Außenbesichtigung)
Verkäuflichkeit:	durchschnittlich

5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit Zweifamilienwohnhaus mit Tiefgarage (bestehend aus Wohnhausaltbau + ca. 65,5 % eines Anbaus) sowie einem Lagergebäude bebaute Grundstück in

01561 Thiendorf OT Sacka, Radeburger Straße 20 b

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 15.06.2023 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Sacka</i>	<i>475</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Sacka</i>	<i>408/10</i>	<i>1.162 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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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 zum angewandten Modell ist in den Verfahrenserläuterungen zum Wertermittlungsverfahren zu finden.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **69,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.162 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	69,00 €/m²	
---	---	------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.06.2023	× 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 Wertermittlungsstichtag			= 69,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.390	× 0,95	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I-II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 65,55 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,55 €/m²	

Fläche	× 1.162 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 76.169,10 € rd. <u>76.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2023 insgesamt **76.200,00 €**.

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: VW-RL

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.390,00	0,94
Vergleichsobjekt	800,00	0,99

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,95**

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) ange-

wendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus-Altbau	anteiliger Wohnhausanbau	Lagergebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	829,00 €/m² BGF	948,00 €/m² BGF	275,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	571,23 m²	208,32 m²	110,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.500,00 €	-66.333,14 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	485.049,67 €	131.154,22 €	30.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.06.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	862.903,36 €	233.323,36 €	53.814,75 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre	72 Jahre	20 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	63 Jahre	10 Jahre
• prozentual		48,53 %	12,50 %	50,00 %
• Faktor	x	0,5147	0,875	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	444.136,36 €	204.157,94 €	26.907,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		675.201,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	40.512,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	715.713,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	76.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	791.913,77 €
Sachwertfaktor	x	0,55
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-130.665,77 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	304.886,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	304.886,80 €
	rd.	300.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Vorbemerkung:

Die Modellkonformität ist im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere beim Ansatz des Sachwertfaktors zu beachten. Aktuell stehen keine nach der ImmoWertV 21 abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung, so dass im Rahmen der Sachwertermittlung von der ImmoWertV entsprechend § 10, Abs. 2 abgewichen wird. Grundlage des nachfolgenden Sachwertverfahrens ist das Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL), da auf der Basis dieser Richtlinie bis zum 01.01.2022 Sachwertfaktoren regional seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen abgeleitet wurden.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir betreffs der Wohngebäudeteile anhand der vorliegenden Bauzeichnungen in Anlehnung an die SW-RL ermittelt (vgl. Anlage 6 und 7). Für das Lagergebäude lagen keine Bauunterlagen vor. Hier erfolgte die Berechnung der Bruttogrundfläche auf der Basis des digitalen Luftbildes.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der SW-RL entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	41,5 %	58,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus-Altbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	41,5	300,88
3	835,00	58,5	488,48
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 789,36 gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 789,36 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21
 • Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 828,83 €/m² BGF
rd. 829,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhausanbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	59,5 %	40,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhausanbau
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	850,00	59,5	505,75
4	1.025,00	40,5	415,13
5	1.285,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 920,88 gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 966,92 €/m² BGF
 rd. 921,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	0,0	0,00
3	900,00	59,5	535,50
4	1.085,00	40,5	439,43
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 974,93 gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

$$\begin{array}{lcl} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} & = & 974,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 975,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	921,00	102,39	49,15	452,67
Gebäudeteil 2	975,00	105,93	50,85	495,79
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				948,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Lagergebäude

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	245,00	0,0	0,00
2	275,00	100,0	275,00
3	350,00	100,0	0,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 275,00			
gewogener Standard = 3,0			

$$\begin{array}{lcl} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 275,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & \mathbf{275,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}} \end{array}$$

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Wohnhaus-Altbau	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten Stand 2010
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse ca. 50 m ²	8.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Blitzschutzanlage	3.000,00 €
Summe	11.500,00 €

Gebäude: Wohnhausanbau Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (anteilige Zugehörigkeit des Gebäudes zum Flst. 408/10, vgl. Abschnitt 3.2.3 → 65,5 % → Abschlag -34,50 %)	-68.133,14 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung, anteilige Wertigkeit) großer Kellerlichtschacht (1.000 € x 65,5 %) rd.	650,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Klimaanlage (500 € x 65,5 %) rd.	300,00 €
Blitzschutzanlage (1.300 € x 65,5 %) rd.	850,00 €
Summe	-66.333,14 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den Normalherstellungskosten 2010 bereits inkludiert.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin üblicherweise getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Üblicherweise liegt die Wertigkeit in einer Spanne von 2-8 % der Gebäudezeitwerte. Im Bewertungsfall ordnet sich die Wertigkeit der Außenanlagen im mittleren Bereich ein.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (675.201,67 €)	40.512,10 €
Summe	40.512,10 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls der SW-RL entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus-Altbau

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,6 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhausanbau

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,4 beträgt demnach rd. 72 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Lagergebäude

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	10	20	30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 20 Jahre.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungssaus 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: Wohnhaus-Altbau

Das 1990 errichtete Gebäude wurde vermutlich tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

(vermutete) Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		4,0	0,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1990 = 33$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($68 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =$) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($68 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} =$) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 33 \text{ Jahren} =$) 1990.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus-Altbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

Für den Wohnhausanbau ergibt sich die Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 72 Jahren und einem gemittelten tatsächlichen Alter von 9 Jahren zu 63 Jahren.

Für das Lagergebäude erfolgt der Ansatz der Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauabschnitte und des (augenscheinlich) baulichen Zustandes zu 10 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wurde auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022 zum Stichtag 01.01.2022
(EFH in der Lageklasse 3.22 (136 Kauffälle) $\rightarrow$ Spanne 0,18 – 2,61, Median 0,80)
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwertes (wirtschaftliche Einheit mit Flst. 407/9 unterstellt $\rightarrow$ vorläufiger Sachwert > 900 T€), der stagnierenden Kaufnachfrage und des gesunkenen Preisniveaus auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bis zum Wertermittlungsstichtag

nach sachverständiger Ableitung mit 0,55 bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors nicht ausreichend berücksichtigen. Das Grundstück konnte nur von der Straße aus begutachtet werden. Es liegen keinerlei Informationen zur Innenausstattung des Gebäudes vor. Es besteht ein erhöhtes Investitionsrisiko für einen Erwerber, dass die unterstellten Ausstattungseigenschaften des Wohngebäudes nicht zutreffen oder betreffs ggf. bestehendem Instandhaltungsrückstau im Innenbereich.

Hinzu kommt die schlechtere Marktgängigkeit des Grundstücks aufgrund des notwendigen Erwerbs von 2 Wohngrundstücken in jeweils einem separaten Zwangsversteigerungsverfahren (Eigengrenzüberbauung). In diesen Fällen reagiert der regionale Grundstücksmarkt ebenfalls mit Preisnachlässen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Preiseinflüsse ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag notwendig. Dieser wird in Summe mit 30 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts angesetzt.

-20 % Investitionsrisiko verwehrte Innenbesichtigung

-10 % Preisabschlag aufgrund der Vermarktung des Gesamtgrundstücks in 2 separaten ZV-Verfahren

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -30,00 % von (435.552,58 €)	-130.665,77 €
Summe	-130.665,77 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 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.

5.4.2 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.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus-Altbau	1	Wohnung 1	186,36	2	5,00	931,80	11.181,60
	2	TG-Stellplätze			30,00	60,00	720,00
Wohnhausanbau	3	anteilige Wohnung 2	133,00		5,75	764,75	9.177,00
Lagergebäude	4	Stellplätze		3	15,00	45,00	540,00
Summe			319,36	5		1.801,55	21.618,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.618,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.539,91 €
jährlicher Reinertrag	= 17.078,69 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 76.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.667,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.411,69 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,701
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 327.159,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 76.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 403.359,77 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -121.007,93 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 282.351,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 282.351,84 €
	rd. 282.000,00 €

5.4.4 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.

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Wohnflächenberechnung zum Wohnhausanbau sowie der vorliegenden Bauzeichnungen abgeleitet (vgl. Anlage 6 und 7).

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 Grundstücke

- aus dem Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen 2021
(EFH in mittlerer Wohnlage, Bj. 1990 - 2000, ab 110 m², gute Ausstattung → 5,00 – 6,50 €/m² Wfl.)
(EFH in mittlerer Wohnlage, Bj. ab 2001, ab 110 m², gute Ausstattung → 5,75 - 7,50 €/m² Wfl.)
(überdachte Stellplätze in der Lageklasse 3.2 → 10 – 30 €/Stpl.)
- sowie auf der Basis vorliegender aktueller Vergleichsmieten

jeweils als mittelfristiger Durchschnittswert unter Beachtung der überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke 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 wurde auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreises Meißen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022
(EFH in der Lageklasse 3.22 (136 Kauffälle) → Spanne -4,72 – 21,6 %, Median 2,75 %)
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der stagnierenden Kaufnachfrage und des gesunkenen Preisniveaus auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bis zum Wertermittlungstag

mit 3,5 % bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

(vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.3.4)

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -30,00 % von (403.359,77 €)	-121.007,93 €
Summe	-121.007,93 €

Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

(vgl. Abschnitt 5.3.4)

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern. Im Ertragswertverfahren erfolgt der Ansatz der anhand der Jahresroherträge gewichteten Restnutzungsdauer mit 46 Jahren.

5.4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **305.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **282.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{0,400}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = \mathbf{1,000}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[305.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 282.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = 298.428,57 \text{ €}$, **rd. 300.000,00 €**.

5.5 Marktwert

Der Marktwert für das mit Zweifamilienwohnhaus mit Tiefgarage (bestehend aus Wohnhausaltbau + ca. 65,5 % eines Anbaus) sowie einem Lagergebäude bebaute Grundstück in

01561 Thiendorf OT Sacka, Radeburger Straße 20 b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Sacka</i>	<i>475</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Sacka</i>	<i>408/10</i>	<i>1.162 m²</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 15.06.2023 unter Berücksichtigung der Außenbesichtigung und der wirtschaftlichen Einheit mit dem Flst. 407/9 der Gemarkung Sacka mit rd.

300.000,00 €

(in Worten: dreihunderttausend Euro)

geschätzt.

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

Riesa, den 12. September 2023

.....
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 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 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)

BauNVO:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

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)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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 "Sprengnetter-ProSa Version 36.22.1" (Stand Januar 2022) erstellt.

Anlagen

1 Lizenzierte Karten
 Übersichtskarte, Stadtplan

2 Liegenschaftskarte

3 Baulastauskunft

4 Altlastenauskunft

5 Fotodokumentation

6 Flächenberechnungen

7 Bauzeichnungen

Der digitalen Fassung des Gutachtens ist aus Datenschutzgründen nur die Anlage 5 beigelegt.

Fotodokumentation vom 15.06.2023

(4 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 15.06.2023

Wohngrundstück Radeburger Str. 20b in 01561 Thiendorf OT Sacka



Bild 1: Straßenansicht Radeburger Str. 20 b (Flst. 408/10 Gem. Sacka)



Bild 2: Ansicht Zufahrt zur Garage

Fotoaufnahmen vom 15.06.2023



Bild 3: Straßenansicht mit Zufahrt (Flst. 408/10, Gem. Sacka)



Bild 4: Zugang zur Terrasse an der westlichen Giebelseite des Wohngebäudes

Fotoaufnahmen vom 15.06.2023



Bild 5: Zufahrt zum Grundsück (Flst. 408/10, Gem. Sacka)



Bild 6: Schuppen im Bereich der Grundsückszufahrt (Flst. 408/10, Gem. Sacka)

Fotoaufnahmen vom 15.06.2023



Bild 7: Wohngebäude, Detailansicht Kunststofffenster mit Holzjalousien aus Holz



Bild 7: Wohngebäude, Detailansicht Kunststofffenster