

Amtsgericht Dresden
Zwangsvorsteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über das mit einem ehem. Stallgebäude, um- und ausgebaut
zu Wohnzwecken sowie einem Garagengebäude mit
Schuppenanbau bebaute Grundstück

in 01471 Radeburg, Röderaue 3



Der **Marktwert** des im Grundbuch des Amtsgerichtes Meißen von Radeburg, Blatt 917 unter BVNr. 1 vorgetragenen Grundstücks, Flst. 1074/6 der Gemarkung Radeburg wurde zum Wertermittlungstichtag 09.07.2021 ermittelt mit **rd. 125.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, 525 K 120/20
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 20. Oktober 2021

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben 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

vom Regierungspräsidium bestelltes
Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Sportlerweg 1
01587 Riesa

Tel. +49 (0) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Tel. +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

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

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

Bankverbindung
Kreissparkasse Meißen
BLZ 850 550 00
Konto 3 000 024 475

IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.2	Gestalt / Form / Topographie	10
2.3	Erschließung, Baugrund, Grenzverhältnisse, Hochwasser, Altlasten etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Bauordnungsrecht	11
2.5.2	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.3	Bauplanungsrecht	12
2.5.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.6	Nutzung des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag	12
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	13
3.1	Ehem. Stallgebäude (heute zu Wohnzwecken genutzt)	13
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungszeitraum-/zustand	13
3.1.2	Aufteilung des Gebäudes / Wohnfläche	13
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand (umfassend Stand 2000)	14
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Grundrissgestaltung, Besonnung, Raumhöhen	15
3.1.7	Baulicher Zustand des Gebäudes	15
3.2	Garagegebäude	15
3.3	Wesentliche Außenanlagen	16
4	Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren	17
5	Marktwertermittlung	18
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18
5.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	19
5.2	Bodenwertermittlung	20
5.3	Sachwertermittlung	21
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.3.3	Sachwertberechnung	24
5.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
5.4	Ertragswertermittlung	30
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.4.3	Ertragswertberechnung	33
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
5.5	Marktwert	35
6	Wertigkeit der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeit	36
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuchangaben/ Katasterangaben / Grundstücksgröße:	Grundbuchamt Meißen Grundbuch von Radeburg, Blatt 917, BVNr. 1 Gemarkung Radeburg, Flst. 1074/6 (642 m²) → Gebäude- und Freifläche
Postanschrift:	Röderaue 3 01471 Radeburg
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Objektart:	Wohn-/Garagengrundstück
Gebäudeart / Baujahr / Ausstattung:	<u>ehem. Stallgebäude, umgebaut zu Wohnzwecken</u> eingeschossiges ehem. Stallgebäude (Baujahr 1973), Umbau zu Wohnzwecken im Jahr 2000; Gebäude mit flachem Satteldach und nicht unterkellert; 2-Raum-Wohnung mit mittlerer Innenausstattung (rd. 50 m² Wfl.); guter und gepflegter Unterhaltungszustand des Wohnbereiches; Fertigstellungsbedarf im Bereich des Außenputzes <u>Garagentrakt mit Holzschuppenverlängerung</u> giebelseitig an das ehem. Stallgebäude angrenzendes eingeschossiges Garagengebäude mit 3 Einzelgaragen, Haustechnikraum sowie Holzschuppenanbau; Gebäude nicht unterkellert, Flachdach; instandgehaltener Bauzustand; Fertigstellungsbedarf im Bereich des Haustechnikraumes
Nutzung des Gebäudes zum WST:	Eigennutzung
Außenanlagen:	durchschnittlich gestaltet; gepflegter Zustand
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs: (Grundbuch von Radeburg, Blatt 917)	<u>lfd. Nr. 1:</u> Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1074/5, Gemarkung Radeburg; Bl. 1434; gemäß Bewilligung vom 02.09.1996; eingetragen am 21.01.1997 <u>lfd. Nr. 5:</u> Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 14.07.2020

	<p>Wertigkeit der unter lfd. Nr. 1 bestehenden Dienstbarkeit (Wegerecht): 4.100,00 € (vgl. Abschnitt 6)</p>
<p>Sonstige Anmerkungen / Besonderheiten:</p>	<p><u>keine</u> Eintragung im Altlastenkataster <u>keine</u> Baulasteintragung <u>kein</u> Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG</p> <p><u>Problematik Bauordnungsrecht</u> Nach aktueller Auskunft des Kreisbauamtes des Landkreis Meißen vom 29.09.2021, ist die derzeitige Wohnnutzung nicht rechtmäßig, da das ehem. Stallgebäude baurechtlich keine Wohngebäude darstellt.</p> <p>Eine abschließende Entscheidung über eine nachträgliche Genehmigung ist noch ausstehend. Diese ist abhängig von den Aussagen der im Genehmigungsverfahren zu beteiligten Ämter als auch dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flst. 1070/17) zur Regelung der Abstandsflächenproblematik.</p> <p>Innerhalb der vorliegenden Marktwertermittlung wird die Problematik Bauordnungsrecht mit einem Pauschalabschlag i.H.v. 10 % des vorläufigen Sachwertes als negative Wertkorrektur berücksichtigt.</p> <p>Grundstück im Jahr 2010 einmalig vom Hochwasser der Großen Röder betroffen, jedoch keine Festsetzung des Grundstücks als Überschwemmungsgebiet</p> <p>Stromversorgung über das Flst. 1075/1 über Unterzähler ohne grundbuchliche Sicherung eines Leitungsrechts (Regelung auf der Basis verwandtschaftlicher Verhältnisse)</p>
<p>Bewegliche Gegenstände nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:</p>	<p>Einbauküche (Bj. 2000), mit Ober-/Unterschrank, Elektroherd mit Ceranfeld, Umluftabzugshaube, Edelstahlspüle, Geschirrspüler</p> <p>frei geschätzter Zeitwert: ca. 300,00 €</p>

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung:	09.07.2021
Basis der Wertermittlung:	Innenbesichtigung ¹
Verkehrswert (Marktwert): (i.S.d. § 194 BauGB)	rd. 125.000,00 €
1. Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren i.S.d. §§ 21-23 ImmoWertV
2. Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren i.S.d. §§ 17-20 ImmoWertV
<u>Markteinschätzung zum Wertermittlungsstichtag:</u> Drittverwendung: Vermietbarkeit: Verkäuflichkeit: Objektrisiko:	(mit unterstellter bauordnungsrechtlicher Genehmigung als Wohngebäude) gut gut gut niedrig

¹ Innenfotoaufnahmen wurden zum Ortstermin wunschgemäß nicht erstellt.

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Wohn-/Garagengrundstück**
(ehem. Stallgebäude, umgebaut zu Wohnzwecken mit 1 Wohneinheit sowie angrenzender Garagentrakt mit Haustechnikraum, 3 Einzelgaragen und Holzschuppen)

Objektadresse: Röderaue 3
01471 Radeburg

Grundbuchangaben/
Katasterangaben: Grundbuchamt Meißen
Grundbuch von Radeburg, Blatt 917, BVNr. 1:
Gemarkung Radeburg, Flst.1074/6 (642 m²)
→ Gebäude- und Freifläche

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerung-
Roßbachstraße 6
01069 Dresden

(Beschluss vom 07.06.2021)

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen eines
Zwangsversteigerungsverfahrens
zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag /
Qualitätstichtag: 09.07.2021

Tag der Ortsbesichtigung: 09.07.2021

Informationen zum Ortstermin: Mit Schreiben vom 16.06.2021 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (09.07.2021, um 10:00 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben.

Der Besichtigungstermin wurde seitens der Sachverständigen im Beisein ihrer Mitarbeiterin durchgeführt. Die Gebäude und das Grundstück konnten umfassend besichtigt werden. Die Teilnehmer am Ortstermin sind in der Handakte der Sachverständigen vermerkt und werden aus datenschutzrechtlichen Gründen in diesem Gutachten nicht benannt.

Innenaufnahmen der Gebäude wurden auf Wunsch der Eigentümer nicht gefertigt.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Kopie des unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 15.07.2020

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen / Geobasisdaten zusätzlich beschafft bzw. zur Wertermittlung hinzugezogen:

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan)

- (vgl. Anlage 1)
- Auszug aus der Katasterkarte vom 25.06.2021 (vgl. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des LK Meißen vom 22.06.2021 (vgl. Anlage 3)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 21.06.2021 (vgl. Anlage 4)
- Eintragungsbewilligung zu der in Abt. II/1 des Grundbuchs von Radeburg, Blatt 917 benannten Dienstbarkeit (Wege-recht)
- schriftliche Auskunft des Kreisbauamtes des LK Meißen vom 29.09.2021 bezüglich der bisher nicht erteilten Genehmigung zur Nutzung des ehem. Stallgebäudes als Wohngebäude
- Bauzeichnungen und Baugenehmigung zum Bau der 3 Einzelgaragen aus dem Jahr 1986
- Denkmalschutzliste des Freistaates Sachsen (<http://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des LK Meißen (aktueller Stichtag: 31.12.2020)
- Grundstücksmarktbericht des LK Meißen 2019 (aktueller Stichtag: 31.12.2018)
- Miet- und Pachtpreiskatalog des LK Meißen 2021 (aktueller Stichtag: 31.12.2020)

1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt in dem Umfang, wie es die vorliegenden Unterlagen und die Informationen der Ortsbesichtigung (Innen- und Außenbesichtigung) erlauben. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten umfassend alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern. Innenaufnahmen wurden auf Wunsch der Eigentümer nicht angefertigt.

Bauzeichnungen für die ehem. Stallgebäude stehen nicht zur Verfügung. Zur Ortsbegehung wurde daher ein örtliches Aufmaß der Gebäudeaußenmaße als auch der Wohnfläche angefertigt. Für das Garagengebäude liegen ausschließlich für die 3 Einzelgaragen gleicher Bauart Bauzeichnungen vor (vgl. Anlage 7). Für den Haustechnikraum als nachträglichen Verbindungsbau zwischen Garagengebäude und ehem. Stallgebäude sowie für den Holzschuppen am gegenüberliegenden Giebel des Garagengebäudes liegen keine Bauunterlagen vor. Auch betreffs dieses Gebäudes erfolgte ein örtliches Aufmaß der Gebäudeaußenmaße.

Zum Ortstermin wurde bekannt, dass für die Umnutzung des ehem. Stallgebäudes zu Wohnzwecken ein Verfahren seit dem Jahr 2017 beim Kreisbauamt des Landkreises Meißen anhängig ist.

Nach aktueller Auskunft des Kreisbauamtes des Landkreis Meißen vom 29.09.2021, ist die derzeitige Wohnnutzung nicht rechtmäßig, da das ehem. Stallgebäude baurechtlich keine Wohngebäude darstellt.

Eine abschließende Entscheidung über eine nachträgliche Genehmigung ist noch ausstehend. Diese ist abhängig von den Aussagen der im Genehmigungsverfahren zu beteiligten Ämter als auch dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flst. 1070/17) zur Regelung der Abstandsflächenproblematik.

Die bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten der sonstigen Gebäude(teile) auf dem Grundstück wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität dieser baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Ein Energieausweis zum als Wohnhaus genutzten Gebäude (ehem. Stallgebäude) liegt der Sachverständigen nicht vor.

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

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigten. 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 (im Bewertungsfall zu berücksichtigendes Wegerecht, vgl. Abschnitt 6).

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 ebenfalls nicht wertmindernd gegengerechnet, 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: **Radeburg**

Die Stadt Radeburg mit ihren ca. 7.300 Einwohnern befindet sich zwischen der Großen Kreisstadt Meißen und der Stadt Königsbrück, ca. 20 km nördlich der Landeshauptstadt Dresden.

Durch das Gemeindegebiet führt die Staatsstraße S 96. Eine Anbindung an das überregionale Autobahnnetz besteht über die A 13 (Dresden – Berlin), Anschlussstelle Radeburg. Durch die Nähe zur A 13 sind viele größere Unternehmen in den Gewerbegebieten der Stadt angesiedelt.

Radeburg verfügt über eine gute Infrastruktur mit 3 Kindertageseinrichtungen sowie einer Grund- und Oberschule und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Weiterführende Schulen sind in Meißen und Großenhain angesiedelt. Der ÖPNV (Bus, Schmalspurbahn) ist flächendeckend ausgebaut (Anbindung nach Radebeul und Dresden).

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

Nächstgelegene Städte:

Moritzburg (ca. 9 km entfernt)

Großenhain (ca. 19 km entfernt)

Meißen (ca. 21 km entfernt)

Königsbrück (ca. 16 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden-Zentrum (ca. 23 km entfernt)

nächstgelegene Autobahnzufahrt:

Radeburg auf A 13 (Dresden – Berlin)
(ca. 1 km entfernt)

nächstgelegener Bahnhof:

Haltepunkt Radeburg (Löbnitzgrund-Bahn mit Anbindung nach Moritzburg und Radebeul, ca. 1,5 km entfernt)

Bushaltestelle:

Verbindung nach Dresden und nach Radeberg
Linien 308, 477, 478 , Verbindung nach Coswig (Linie 405)
oder Weinböhla (Linie 403), (Haltestelle ca. 350 m entfernt)

nächstgelegener Flughafen:

Dresden- Klotzsche (ca. 14 km entfernt)

2.1.2 Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage

(vgl. Anlage 1)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nördlichen Stadtrand von Radeburg zwischen dem Flusslauf der Großen Röder und den Gewerbebeholdenstandorten des nördlichen Stadtrandes. Die Umgebungsbebauung zeigt sich in gemischter Nutzung. Sowohl kleinere Wohngrundstücke als auch gewerbliche Ansiedlungen prägen hier das Stadtbild. Nordwestlich grenzt eine Kleingartenanlage an. Das Flussbett der Großen Röder befindet sich ca. 100 m entfernt. Das Grundstück ist nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelegen.

Die Röderau ist eine Nebenstraße der Königsbrücker Straße (S91), einer der Hauptverkehrsstraßen des Stadtgebietes. Die Röderau ist Zufahrt zu mehreren Gewerbegrundstücken und insgesamt durchschnittlich frequentiert. Im Straßenrandbereich stehen keine PKW-Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Lärmimmission ist durch die gewerblichen Nutzungen als auch die Nähe zur Königsbrücker Straße leicht erhöht.

Das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten als auch Lebensmittelmärkte sind fußläufig erreichbar. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: mittlere Wohnlage

2.2 Gestalt / Form / Topographie

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

mittlere Breite: ca. 33 m
mittlere Tiefe: ca. 19 m
Gesamtgrundstücksgröße: 642 m²
Grundstücksform: unregelmäßige Grundstücksform
Topographie: Geländeoberfläche von der Straße her leicht abfallend

2.3 Erschließung, Baugrund, Grenzverhältnisse, Hochwasser, Altlasten etc.

Straßenart/ Straßenausbau:

Röderau:
Nebenstraße der stark befahrenen S91; Anliegerstraße mit durchschnittlichen Verkehrsaufkommen (auch Anteil an Schwerlastverkehr); Straße voll ausgebaut, schmale Fahrbahn aus Bitumen, keine befestigten Gehwege, keine Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Versorgung:

- Strom (Versorgung über Unterzähler des Nachbargrundstücks Flst. 1075/1)
- Trinkwasseranschluss
- Erdgasanschluss

Entsorgung:

- zentrale Abwasserentsorgung

Grenzverhältnisse:

keine Überbauten; zweiseitige Grenzbebauung des heute zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, hier unmittelbare angrenzende benachbarte Nebengebäude des Flst. 1075/1; insgesamt grenznahe Lage beider Gebäude zum Flst. 1070/17 (Kleingartensparte); Grundstück tlw. eingefriedet

ingeräumtes Wege- und Überfahrtsrecht des Eigentümers des Nachbargrundstücks Flst. 1074/5 entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 3 m mit gemeinsamer Hofnutzung

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Lage des Grundstücks im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserkörper

Hinweis:

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

Altlasten:	kein Altlastenverdacht (vgl. Anlage 4)
Hochwassergefahr:	Grundstück im Jahr 2010 einmalig vom Hochwasser der Großen Röder betroffen, jedoch keine Festsetzung des Grundstücks als Überschwemmungsgebiet

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.07.2020 Grundbuch von Radeburg, Blatt 917, Abt. II:
---------------------------------------	--

lfd. Nr. 1:

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1074/5, Gemarkung Radeburg; Bl. 1434; gemäß Bewilligung vom 02.09.1996; eingetragen am 21.01.1997

lfd. Nr. 5:

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 14.07.2020

Hinweise:

Der Grundbuchauszug ist dem Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht beigelegt. Er kann ggf. bei Gericht eingesehen werden.

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 (vgl. dazu Abschnitt 6).

Bodenordnungsverfahren:	keine Besonderheiten
Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:	Stromversorgung über das Flst. 1075/1 über Unterzähler ohne grundbuchliche Sicherung eines Leitungsrechts (Regelung auf der Basis verwandtschaftlicher Verhältnisse)

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauordnungsrecht

Zum Ortstermin wurde bekannt, dass für die Umnutzung des ehem. Stallgebäudes zu Wohnzwecken ein Verfahren seit dem Jahr 2017 beim Kreisbauamt des Landkreises Meißen anhängig ist.

Nach aktueller Auskunft des Kreisbauamtes des Landkreis Meißen vom 29.09.2021, ist die derzeitige Wohnnutzung nicht rechtmäßig, da das ehem. Stallgebäude baurechtlich keine Wohngebäude darstellt.

Eine abschließende Entscheidung über eine nachträgliche Genehmigung ist noch ausstehend. Diese ist abhängig von den Aussagen der im Genehmigungsverfahren zu beteiligenden Ämter als auch dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flst. 1070/17) zur Regelung der Abstandsflächenproblematik.

Die bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten der sonstigen Gebäude(teile) auf dem Grundstück wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität dieser baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.2 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine Baulasteintragung (vgl. Anlage 3)

Denkmalschutz: kein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan / Bebauungsplan: Darstellung im Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche
Lage im unbeplanten Innenbereich;
Zulässigkeit baulicher Vorhaben gemäß § 34 BauGB

2.5.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (gemäß § 5, Abs. 4 ImmoWertV)

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

2.6 Nutzung des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem ehem. Stallgebäude bebaut, welches nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. An dieses Gebäude schließt sich giebelseitig ein Garagengebäude mit Hauswirtschaftsraum, 3 Einzelgaragen und Holzschuppen an.

Beide Gebäude sind durch die Eigentümer eigengenutzt.
Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet-/Pachtverträge.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Ehem. Stallgebäude (heute zu Wohnzwecken genutzt)

Vorbemerkung:

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte umfassend erfolgen.

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungszeitraum-/zustand

Gebäudeart: eingeschossiges ehem. Stallgebäude; beidseits angebaut; keine Unterkellerung; flaches Satteldach; giebelseitiger, ebenerdiger Eingangsbereich

Baujahr: um 1973

Modernisierungen: umfassender Innenausbau des ehem. Stallgebäudes zu Wohnzwecken im Jahr 2000

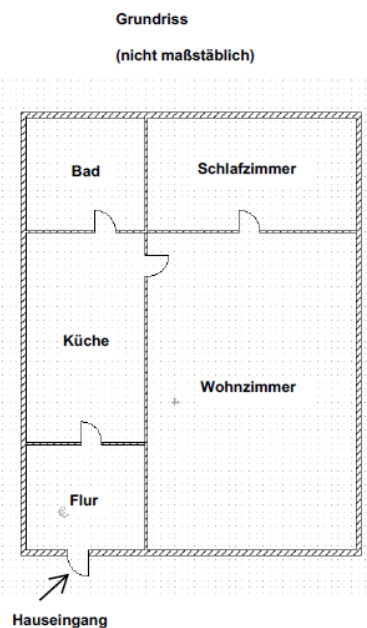
Modernisierungszustand zum WST: überwiegend saniert

3.1.2 Aufteilung des Gebäudes / Wohnfläche

Seitens der Eigentümer konnten keine Bauzeichnungen zur Verfügung gestellt werden. Es erfolgte aus diesem Grund seitens der Sachverständigen ein örtliches Aufmaß der Gebäudeaußenmaße als auch der Wohnfläche. Die Gesamtwohnfläche beträgt **rd. 50 m²** (vgl. Anlage 6). Es handelt sich um eine ebenerdige 2-Raum-Wohnung.

Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

Flur, Küche, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer
(Küche und Wohnzimmer jeweils als Durchgangszimmer)



3.1.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Gründung: Einzel- und Streifenfundamente

Umfassungswände: Mischmauerwerk, zweischalig mit Hinterlüftung; Putzfassade mit Anstrich (Schadstellen durch Fenstereinbauten im Rahmen)

	der Gebäudeumnutzung); keine zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	vorrangig massiv
Geschossdecke:	Brettbinderkonstruktion mit Deckenverkleidung, aufliegende Dämmung mit Steinwolle
Geschosstreppen:	zum Spitzboden: Ausklappleiter
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster (Stand 2000); keine Außenjalousien
Hauseingangsbereich:	Massivholzkassettentür aus DDR-Zeiten; Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinderschloss
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Brettbinderdachstuhl aus dem Baujahr <u>Dachform:</u> flaches Satteldach ohne Aufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Welletherniteindeckung aus dem Baujahr <u>Dachentwässerung:</u> Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Leitungsnetz unter Putz (Stand 2000)
Abwasserinstallationen:	zentrale Schmutzwasserentsorgung; Leitungsnetz unter Putz (Stand 2000)
Elektroinstallation:	zeitgemäße nach VDE- und DIN-Vorschriften modernisierte Ausstattung (Stand 2000); Hauptverteilung im Haustechnikraum des Garagengebäudes; Fernsehanschluss (via Sat); Elektroherdanschluss; FI-Schutzschalter; Klingelanlage und Außenbeleuchtung (Fertigstellungsbedarf); keine Alarm-, Lüftungs- oder Klimaanlage
Heizung / Warmwasser:	Zentralheizung auf Erdgasbasis (Niedrigenergiekessel Bj. 2000, Standort im Haustechnikraum des Garagengebäudes); Küche und Bad mit Fußbodenheizung, ansonsten Standard-Plattenradiatoren; zentrale Warmwasserbereitung

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand (umfassend Stand 2000)

Bodenbeläge:	Küche und Bad/WC mit Fliesen im mittleren Standard; Wohn- und Schlafräume ansonsten mit PVC- bzw. Teppichboden
Wandbekleidung:	Wohn- und Schlafräume mit Tapeten oder Raufaser, Küche mit Fliesensockel, darüber Raufaser; Bad/WC raumhoch im mittleren Standard gefliest
Deckenbekleidung:	vorrangig Paneele und Einbaustrahlern oder Raufasertapeten
Sanitärausstattung:	<u>Bad/WC (Stand 2000, mittlerer Standard):</u> eingeflieste Badewanne, Dusche mit Duschwanne, Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handtuchrockner, Fensterlüftung
Innentüren:	Röhrenspantüren im mittleren Standard

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Grundrissgestaltung, Besonnung, Raumhöhen

besondere Bauteile	keine
besondere Einrichtungen:	Einbauküche (Bj. 2000, mit Ober- /Unterschränken, Elektroherd mit Ceranfeld, Umluftabzugshaube, Backofen, Spüle, Geschirrspüler) frei geschätzter Zeitwert: ca. 300,00 €
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig; gutes Verhältnis zwischen Wohnraumanzahl und Wohnraumgröße; teils Durchgangszimmer; Bad/WC und Küche jeweils mit Fenster; ebenerdiger Zugang zum Hofbereich mit der Möglichkeit einer Terrassennutzung
Besonnung und Belichtung:	gut - ausreichend
Raumhöhen:	2,25 m

3.1.7 Baulicher Zustand des Gebäudes

Das 1973 als Stallgebäude errichtete und im Jahr 2000 zu Wohnzwecken um- und ausgebauten Gebäude befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem guten baulichen Zustand. Die Gebäude verfügt über eine zeitgemäße mittlere Innenausstattung. Bauschäden / Baumängel waren nicht festzustellen. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird maximal als durchschnittlich eingestuft. Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.

Folgender Fertigstellungsbedarf ist zu benennen:

- notwendige Fassadensanierung nach vorgenommenen Fenster- und Türeingbauten

Der Investitionsaufwand für die o.g. Baumaßnahmen wird innerhalb der Marktwertmittlung wertmindernd in Abzug gebracht.

3.2 Garagengebäude

Kurzcharakteristik:

- Massivbau (3 baugleiche Einzelgaragen in Reihe Bj. 1986, nachträgliche Erweiterung des Gebäudes um Verbindungsbau zum ehem. Stallgebäude und Holzschuppen am anderen Giebel)
- eingeschossig
- keine Unterkellerung
- Ziegelmauerwerk mit Putzfassade und Farbgebung, Sockel abgesetzt
- vorrangig Massivkassettendecken
- Flachdach mit Bitumeneindeckung (letzte Erneuerung zw. 2010-2015)
- Betonfußboden
- zweiflügelige Holztore aus dem Baujahr
- Holzverbundfenster aus dem Baujahr
- Elektroinstallation tlw. aus dem Baujahr, tlw. nach 1990 modernisiert
- Haustechnikraum im Verbindungsraum zwischen ursprünglichen Garagengebäude und ehem. Stallgebäude (Standort der Heizung und der Elektrohauptverteilung für das heute zu Wohnzwecken genutzte Gebäude)
- Holzschuppen über die Gesamtbreite des Gebäudes (Stahlkonstruktion mit Holzbeplankung, gleicher Höhe wie das Garagengebäude, Dachhaut mit Welletherniteindeckung)

Das Gebäude befindet sich in einem instandgehaltenen Zustand. Bauschäden / Baumängel waren zum Wertermittlungstichtag nicht festzustellen.

Folgender Fertigstellungsbedarf ist zu benennen:

- Fertigstellung des Fußbodenaufbaus und der Deckenverkleidung im Haustechnikraum

3.3 Wesentliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofbefestigung mit Betonpflaster
- Einfriedung mit Holzlattenzaun, teils auf Mauersockel

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

4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

den Standort betreffend:

- Stadt Radeburg = Kleinstadt in Speckgürtellage der Stadt Dresden und eigenem Autobahnanschluss an die A 13
- Kleinstadt mit hoher Nachfrage nach Wohnraum aufgrund regional angesiedelter großer Unternehmen
- mittlere Wohnlage in einem Mischgebiet und gegenüber eines Gewerbegebietes
- gute soziale Infrastruktur
- fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums und des ÖPNV

das Bewertungsgrundstück betreffend:

- Wohn-/Garagengrundstück mit 642 m² Grundstücksfläche
- eingeschossiges, ehem. Stallgebäude Bj. 1973, im Jahr 2000 um- und ausgebaut zu Wohnzwecken mit zeitgemäßer mittlerer Innenausstattung (2-Raum-Wohnung mit rd. 50 m²)
- angrenzendes Garagengebäude in Flachbauweise (Bj. 1986 und später) mit Haustechnikraum, 3 baugleichen Einzelgaragen und Holzschuppenanbau; Gebäude in instandgehaltenem Zustand
- Eigennutzung zum Wertermittlungsstichtag
- durchschnittlich gestaltete Außenanlagen
- eingetragenes Wegerecht für das Nachbargrundstück Flst. 1074/5 entlang der Grundstücksgrenze

Zusammenfassende Markteinschätzung zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2021:

<u>Markteinschätzung zum Wertermittlungsstichtag:</u> Drittverwendung: Vermietbarkeit: Verkäuflichkeit: Objektrisiko:	(mit unterstellter bauordnungsrechtlicher Genehmigung als Wohngebäude) gut gut gut niedrig
--	--

5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einem ehem. Stallgebäude, um- und ausgebaut zu Wohnzwecken sowie einem Garagengebäude mit Schuppenanbau bebaute Grundstück in 01471 Radeburg, Röderaue 3 zum Wertermittlungstichtag 09.07.2021 ermittelt.

Grundbuch Radeburg	Blatt 917	BVNr. 1
Gemarkung Radeburg	Flurstück 1074/6	Fläche 642 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktconforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Markteschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

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 vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- 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. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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. § 16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher 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:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **83,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.07.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	642 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	83,00 €/m²	
---	---	------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	09.07.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	83,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	642	×	1,03	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00	
Vollgeschosse	I-II	I-II	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	85,49 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	85,49 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 85,49 €/m²	
Fläche	×	642 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 54.884,58 €	
	rd. 54.900,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2021 insgesamt **54.900,00 €**.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: VW-RL

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	642,00	1,01
Vergleichsobjekt	900,00	0,98

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,03**

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogene 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	ehem. Stallgebäude	Garagentrakt
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	72,38 m ²	79,19 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.07.2021 (2010 = 100)	141,9	141,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.093,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.550,97 €/m ² BGF	688,22 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	112.259,21 €	54.500,14 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	112.259,21 €	54.500,14 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre	26 Jahre
• prozentual	47,06 %	56,67 %
• Betrag	52.829,18 €	30.885,23 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	59.430,03 €	23.614,91 €
• besondere Bauteile		1.750,00 €

Gebäudewert (inkl. BNK)	59.430,03 €	25.364,91 €
--------------------------------	-------------	-------------

Gebäudesachwerte insgesamt		84.794,94 €
Sachwert der Außenanlagen	+	6.783,60 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	91.578,54 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	146.478,54 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	146.478,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.750,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	124.728,54 €
	rd.	125.000,00 €

5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) erfolgte in Anlehnung an die Maßgaben der SW-RL auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnung bzw. des örtlichen Aufmaßes zum Ortstermin (vgl. Anlage 6 und 7).

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der SW-RL entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: ehem. Stallgebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,7		0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
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 %	33,5 %	0,0 %	66,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
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
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 Brennkessel
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: ehem. Stallgebäude

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

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	920,00	33,5	308,20
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	66,5	784,70
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.092,90 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.093,00 €/m² BGF
rd. 1.093,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagentrakt

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Garagentrakt besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Holzschauer		1.750,00 €
Summe		1.750,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Üblicherweise werden die Außenanlagen in einer Wertspanne zwischen 2-8 % des Zeitwertes der Gebäude eingeordnet. Im Bewertungsfall ist die Wertigkeit der Außenanlagen im obersten Bereich o.g. Spanne einzuordnen.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der Gebäudesachwerte insg. (84.794,94 €)	6.783,60 €
Summe	6.783,60 €

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 aus der SW-RL entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: ehem. Stallgebäude

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 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garagentrakt

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]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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: ehem. Stallgebäude

Das 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		10,0	0,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1973 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 48 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 36 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 32 Jahren =) 1989.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohngebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1989

zugrunde gelegt.

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

Das 1986 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1986 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 35 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 26 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 34 Jahren =) 1987.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garagentrakt“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1987

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der seitens des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2019 (Stichtag 31.12.2018) veröffentlichten Orientierungswerte (Lageklasse 3.12, EFH, 18 Kauffälle → Spanne 0,54 – 1,22, Median 0,86)
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Abschnitt 4), der zu erwartenden Kaufnachfrage und dem seit dem 31.12.2018 weiterhin gestiegenen Preisniveau für eigennutzungsfähige Grundstücke

mit 1,00 bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren bzw. sich im Rahmen der Marktwertermittlung ergeben.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Fertigstellungsbedarf (-7.500,00 € x 0,900)	-6.750,00 €
* Fassadeninstandsetzung ehem. Stallgebäude -6.000,00 €	
* Fertigstellungsbedarf Haustechnikraum -1.500,00 €	
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
* Risikoabschlag nachträgliche Nutzungsänderung zum Wohngebäude (pauschal - 10 % des vorläufigen Sachwertes, rd.) -15.000,00 €	
Summe	-21.750,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags) **Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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 (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

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 (§ 19 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogene 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 (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ehem. Stallgebäude (Wohngebäude)	1	Wohnung	50,37		7,00	352,59	4.231,08
Garagentrakt	2	Stellplatz		3	30,00	90,00	1.080,00
Summe			50,37	3		442,59	5.311,08

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.311,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.115,33 €
jährlicher Reinertrag	= 4.195,75 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 54.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 823,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.372,25 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,661
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 93.279,81 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 148.179,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 21.750,00 €
Ertragswert	= 126.429,81 €
	rd. 126.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche des Gebäudes wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes in Anlehnung an die WoFIV ermittelt (vgl. Anlage 6).

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags 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
(vermietete EFH, Bj. 1971-1990, mittlere Wohnlage, gute Ausstattung, 60-109 m² Wfl. → 4,75 – 5,30 €/m² Wfl.)
(Garagenstellplätze im Landkreis: 10 – 60 €/Stpl./Monat)
- sowie auf der Basis der eigenen Mietpreissammlung

als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung der Lage, der Wohnungsgröße und der Ausstattung des Gebäudes mit 7,00 €/m² Wfl. abgeleitet. Für die Garagenstellplätze werden monatlich 30 €/Stpl. veranschlagt.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreises Meißen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2019 (Stichtag 31.12.2018) für EFH in der Lageklasse 3.12 (18 Kauffälle)
→ Spanne 1,10 – 7,62 %, Median 2,68 % sowie
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Abschnitt 4), der zu erwartenden Kaufnachfrage und dem seit dem 31.12.2018 weiterhin gestiegenen Preisniveau für eigennutzungsfähige Grundstücke

mit 1,5 % bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer / besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(vgl. Abschnitt 5.3.4)

5.5 Marktwert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **125.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **126.000,00 €**.

Der Marktwert für das mit einem ehem. Stallgebäude, um- und ausgebaut zu Wohnzwecken sowie einem Garagengebäude mit Schuppenanbau bebaute Grundstück in 01471 Radeburg, Röderaue 3

Grundbuch <i>Radeburg</i>	Blatt <i>917</i>	BVNr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Radeburg</i>	Flurstück <i>1074/6</i>	Fläche <i>642 m²</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2021 mit rd.

125.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

6 Wertigkeit der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeit

Grundbuch von Radeburg, Blatt 917, Abt. II, lfd. Nr. 1:

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1074/5, Gemarkung Radeburg; Bl. 1434; gemäß Bewilligung vom 02.09.1996; eingetragen am 21.01.1997

Die Eintragungsbewilligung vom 02.09.1996 liegt der Sachverständigen vor. Es handelt sich um ein eingeräumtes Wege- und Überfahrtsrecht des Eigentümers des Nachbargrundstücks Flst. 1074/5 entlang der östlichen Grundstücksgrenze (ca. 26 m) auf einer Breite von 3 m mit gemeinsamer Hofornutzung. Die vom Wegerecht betroffene Fläche hat eine Größe von ca. 78 m². Die Bebaubarkeit des belasteten Grundstücks ist durch die eingetragene Dienstbarkeit nicht eingeschränkt. Die Bewirtschaftung der Wegefläche erfolgt zu gleichen Anteilen durch alle Nutzer. Die Wegefläche ist Teil der Hoffläche und wird somit auch vom Eigentümer des belasteten Grundstücks mit genutzt.

Eine jährliche Rentenzahlung ist nicht vereinbart.

Die Beeinträchtigung durch das Geh- und Überfahrtsrecht wird als gering eingestuft, da es sich bei dem begünstigten Grundstück um ein EFH-Grundstück handelt mit geringer Frequentierung. Der Werteinfluss des Geh- und Überfahrtsrecht wird in Anlehnung an die Fachliteratur wie folgt bemessen:

Beeinträchtigung: $78 \text{ m}^2 \times 85 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 1.326,00 \text{ €}$, rd. 1.300,00 €

Hinzu kommt die Wertminderung durch die entgehende Wegerente. Diese wird auf der Basis des Bodenwertniveaus zum Entstehungszeitpunkt des Wegerechtes (Jahr 1996) als ewige Rente errechnet. Das damalige Bodenwertniveau wird mittels der seitens des örtlichen Gutachterausschusses veröffentlichten Bodenindexreihen rückgerechnet. Er ergibt sich in dieser Anwendung entsprechend mit 36 €/m². Der Liegenschaftszins beträgt 1,5 %.

Barwert der entgangene Wegerente: $78 \text{ m}^2 \times 36 \text{ €/m}^2 \times 66,66 = \text{rd. } 2.800,00 \text{ €}$

Wertminderung des belasteten Grundstücks durch das Wegerecht gesamt: **4.100,00 €**

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 20. Oktober 2021

.....
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 für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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 1.000.000,00 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2582)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2020
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2020
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 6. Auflage 2010
- [4] Kleiber-digital: (<https://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital/startseite.html>)

Verwendete fachspezifische Software

“ProSa 2021, Version 36.21.5”

Anlagen

- 1 Lizenzierte Karten
 Übersichtskarte, Stadtplan

- 2 Auszug aus der Katasterkarte

- 3 Auskunft Baulastenverzeichnis

- 4 Auskunft Altlastenkataster

- 5 Fotodokumentation

- 6 Flächenberechnungen

- 7 Bauzeichnungen zum Garagengebäude

Hinweis:

Der digitalen Gutachtenfassung sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nur die Anlagen 2,5 und 6 beigelegt.

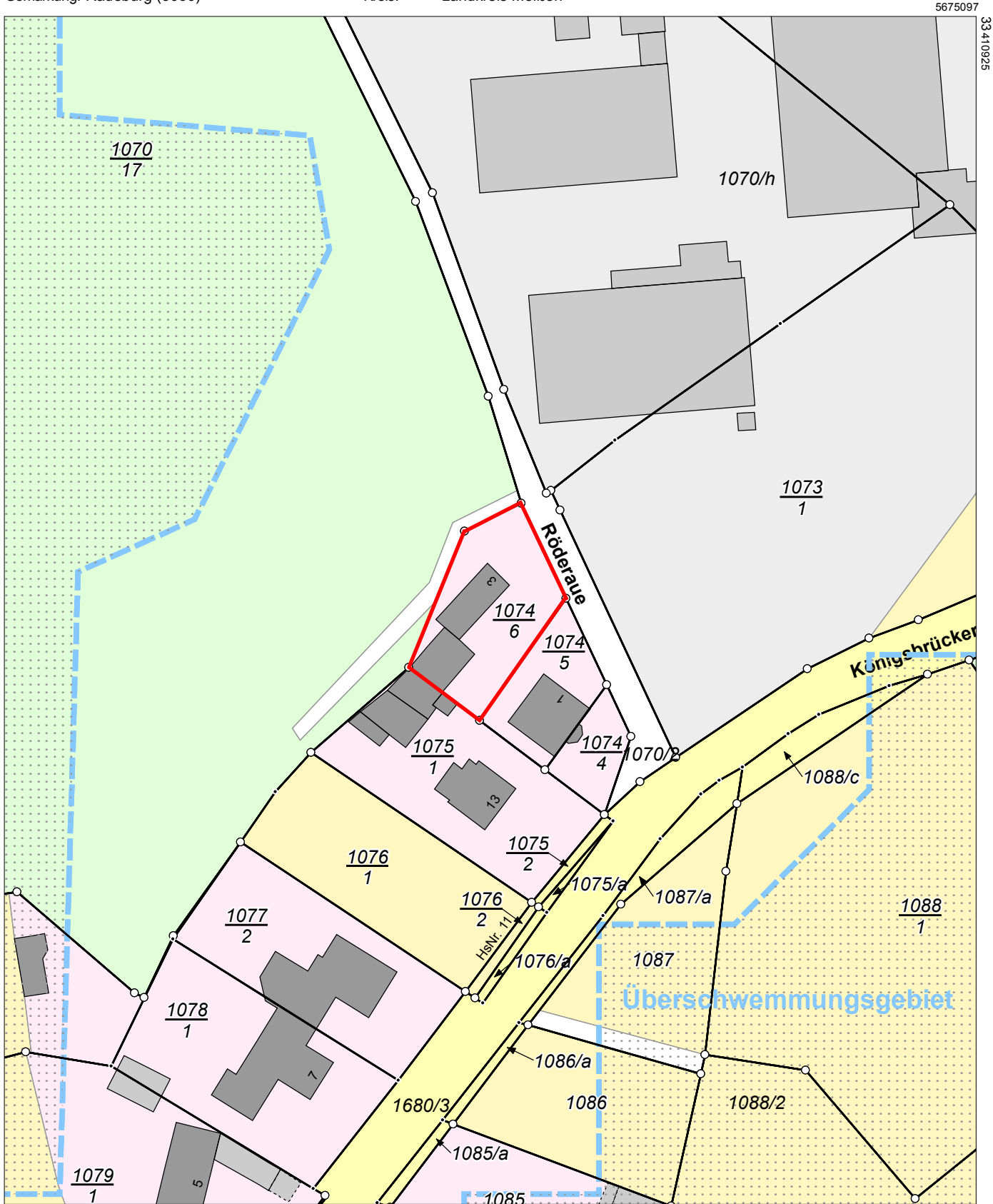
Katasterkarte nebst Legende vom 25.06.2021

(2 Seiten)



Flurstück: 1074/6
Gemarkung: Radeburg (3066)

Gemeinde: Stadt Radeburg
Kreis: Landkreis Meißen



Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)

Kartenzeichen und Schrift in Grau Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern

Fotodokumentation vom 09.07.2021

(4 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 09.07.2021

Röderaue 3 in 01471 Radeburg



Bild 1: Straßenansicht / Grundstückszufahrt Röderaue 3



Bild 2: Hofansicht des Garagengebäudes mit Schuppenanbau

Fotoaufnahmen vom 09.07.2021



Bild 3: Hofansicht des Wohngebäudes



Bild 4: Rückansicht des Schuppenanbaus mit angrenzendem Garagengebäude

Fotoaufnahmen vom 09.07.2021



Bild 5: Rückansicht des Wohngebäudes



Bild 6: straßenseitige Grundstückseinfriedung

Fotoaufnahmen vom 09.07.2021



Bild 7: Grundstückseinfriedung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze

Flächenberechnungen der Sachverständigen

(3 Seiten)

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohngebäude, Röderaue 3, 01471 Radeburg

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß (09.07.2021) Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen wohnwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277 nach WoFIV nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Schlafzimmer	1	+		1,00	4,340	0,000	3,420	0,000	14,84	1,00	14,84	14,84	
2	Wohnzimmer	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Säule)	1,00	0,300	0,000	0,150	0,000	0,05	1,00	-0,05	14,30	
3	Wohnzimmer	2	+		1,00	3,670	0,000	3,910	0,000	14,35	1,00	14,35	14,30	
4	Bad/WC	3	+		1,00	0,750	0,000	0,200	0,000	0,15	1,00	0,15	7,03	
5	Bad/WC	3	+		1,00	3,200	0,000	2,150	0,000	6,88	1,00	6,88	7,03	
6	Küche	4	+		1,00	3,900	0,000	2,650	0,000	10,34	1,00	10,34	10,34	
7	Flur	5	+		1,00	2,660	0,000	1,450	0,000	3,86	1,00	3,86	3,86	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 50,37 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 50,37 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohngebäude, Röderaue 3, 01471 Radeburg

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (09.07.2021)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	9,600	7,540	a		72,38			
Summe								72,38			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								72,38			m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garagentrakt, Röderaue 3, 01471 Radeburg

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß (09.07.2021) und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	13,700	5,780	a		79,19			
Summe								79,19			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								79,19			m ²