



Andrea Bellmann

Lindenring 7, 01796 Pirna
Tel. 03501-46 78 62
Fax 03501-46 86 82
Funk 0151-15 36 82 82
E-Mail: andrea.bellmann@web.de
www.grundstueckswert-sachsen.de

Amtsgericht Dresden
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

Datum: 16.02.2023
Az.: 511 K 192/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Dohna, Blatt 1072 eingetragenen
1.140,00/10.000,00 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und
Geschäftshaus bebauten Grundstück in 01809 Dohna, Pestalozzistr. 22, **verbunden**
mit dem Sondereigentum an den Geschäftsräumen EG rechts im Aufteilungsplan
mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an 4 Pkw-Stellplätzen



Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4	Außenanlagen	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.5	Sondereigentum an	13
3.5.1	den Geschäftsräumen	13
3.5.1.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.1.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung.....	15
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	16
4.5	Ertragswertermittlung.....	17
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17

4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.5.3	Ertragswertberechnung	21
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	22
4.6	Verkehrswert.....	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen	27

Zusammenfassung

Grundbuchamt	Grundbuchamt Pirna
Gemarkung Grundbuchblatt	Gemarkung Dohna Grundbuchblatt 1072
Grundbuchbeschreibung	1140/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 237/1 und 237/2 verbunden mit Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Gewerberaum im Erdgeschoss rechts. Sondernutzungsrecht an den im Lageplan mit Nr. 2 bezeichneten 4 Pkw-Stellplätzen.
Lage des Objekts	Pestalozzistr. 22 01809 Dohna
Objektart	Teileigentum
Baujahr	1993 (lt. Bauunterlagen)
Modernisierung	augenscheinlich keine
Tag der Ortsbesichtigung	17.01.2023
Wertermittlungsstichtag	17.01.2023
Qualitätsstichtag	17.01.2023
mit Rechten unbeeinflusste Verkehrswert	191.000,00 €
Art des Wertermittlungsverfahren	Ertragswertverfahren
Vermietungsstand	 Ob ein Mietvertrag besteht, kann nicht beurteilt werden.
Kurzbeschreibung des Objektes	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Stadt Dohna, Wohn- und Geschäftshaus, geteilt nach WEG, Bewertungsgegenstand ist das Teileigentum Nr. 2 im Erdgeschoss rechts, Ladeneinheit mit rd.134 m ² Nutzfläche, Nutzung Apotheke, augenscheinlich normaler Bau- und Unterhaltungszustand; Objekt liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz und war 2002 vom Hochwasser betroffen.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Pestalozzistr. 22 01809 Dohna
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dohna, Blatt 1072, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dohna, Flurstück 237/1 (895 m ²); Gemarkung Dohna, Flurstück 237/2 (955 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Dresden vom 09.12.2022, soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	17.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung	Zu dem Ortstermin am 17.01.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 21.12.2022 fristgerecht eingeladen. Das Anschreiben an den Schuldner ging der Sachverständigen am 14.01.2023 mit dem Postvermerk "Zurück Empfänger/Firma unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln." wieder zu.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Der Schuldner wurde im Bewertungsobjekt angetroffen, er hat der Sachverständigen die Innenbesichtigung verweigert.
Eigentümer:	siehe Grundbuchauszug
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2022. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom;• Grundriss vom Januar 1993;

- Teilungserklärung vom 09.07.1993;
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 10.02.1994;
- Auskunft Bauplanungsrecht Stadt Dohna vom 03.02.2023;
- Baulastenauskunft vom 28.12.2022;
- Auskunft Denkmalschutz vom 02.01.2023;
- Altlastenauskunft.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird auf Basis der Außenbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen erstellt. Der Schuldner wurden zum Ortstermin im Bewertungsobjekt angetroffen. Eine Innenbesichtigung der Teileigentumseinheit Nr. 2 wurde der Sachverständigen durch den Schuldner verweigert.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort und Einwohnerzahl:	Dohna (ca. 6100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidenau (ca. 3,5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 20 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 172 a (ca. 2,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 17 (ca. 2,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Heidenau (ca. 2,9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dresden-Klotzsche (ca. 40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 600 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 600 m entfernt; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend II bis IV geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 38 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 43 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u>
	Flurst.Nr.: 237/1 Größe: 895 m ²
	237/2 Größe: 955 m ²
	<u>insgesamt:</u> 1.850 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Nebenstraße; Straße mit durchschnittlichem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und	elektrischer Strom, Wasser, vermutlich Gas aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses; einseitige Grenzbebauung der Garagenzeile teilweise eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasser, das Grundstück liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.01.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dohna, Blatt 1072 keine Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.12.2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
--	--

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des

Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn und Geschäftshaus, geteilt nach WEG bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 17 Stellplätze und 6 Garagen.

Das Objekt wird auskunftsgemäß von der [REDACTED] genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus;
dreigeschossig;
ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Bewertungsgegenstand ist nur die
Teileigentumseinheit Nr. 2 im Erdgeschoss rechts mit
1140/10.000 MEA.

Baujahr:	1993 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine ersichtlich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Teileigentumseinheit Nr. 2, Erdgeschoss rechts (siehe Grundriss, Abgeschlossenheitsnachweis)

Laut Darstellungen im Rahmen des Abgeschlossenheitsnachweises:

Verkaufsraum	78,4 m ²
Kabine	3,3 m ²
Lageraum	31,7 m ²
Büroraum	9,5 m ²
Dusche - WC - Waschen	5,8 m ²
Gang	5,7 m ²
Nutzfläche gesamt	134,4 m²

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Trockenbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Schiefer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	keine Angaben möglich
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	keine Angaben möglich
Lüftung:	keine Angaben möglich

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	augenscheinlich, äußerlich keine ersichtlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	augenscheinlich keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Auf dem Grundstück befinden sich eine Garagenzeile mit 6 Garagen und 17 Kfz-Stellplätze.

Der Teileigentumseinheit ist das Sondernutzungsrecht an 4 Pkw-Stellplätzen, laut Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, zugeordnet.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

3.5 Sondereigentum an

3.5.1 den Geschäftsräumen

3.5.1.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss, rechts.														
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt 134,4 m ² .														
Raumaufteilung/Orientierung:	Laut Abgeschlossenheitsnachweis: <table> <tr> <td>Verkaufsraum</td> <td>78,4 m²</td> </tr> <tr> <td>Kabine</td> <td>3,3 m²</td> </tr> <tr> <td>Lagerraum</td> <td>31,7 m²</td> </tr> <tr> <td>Büroraum</td> <td>9,5 m²</td> </tr> <tr> <td>Dusche - WC - Waschen</td> <td>5,8 m²</td> </tr> <tr> <td>Gang</td> <td>5,7 m²</td> </tr> <tr> <td>Nutzfläche gesamt</td> <td>134,4 m²</td> </tr> </table>	Verkaufsraum	78,4 m ²	Kabine	3,3 m ²	Lagerraum	31,7 m ²	Büroraum	9,5 m ²	Dusche - WC - Waschen	5,8 m ²	Gang	5,7 m ²	Nutzfläche gesamt	134,4 m²
Verkaufsraum	78,4 m ²														
Kabine	3,3 m ²														
Lagerraum	31,7 m ²														
Büroraum	9,5 m ²														
Dusche - WC - Waschen	5,8 m ²														
Gang	5,7 m ²														
Nutzfläche gesamt	134,4 m²														
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, großzügiger Verkaufsraum mit entsprechenden Nebenflächen, Schaufensterfront zur Straße														
Besonnung/Belichtung:	durchschnittlich														

3.5.1.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Keine Angabe möglich
besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	augenscheinlich, äußerlich keine ersichtlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	Augenscheinlich, äußerlich keine ersichtlich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An 4 Pkw-Stellplätzen, im Lageplan mit Nr. 2 bezeichnet
-----------------------	---

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden, normalen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.140,00/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 01809 Dohna, Pestalozzistr. 22 verbunden mit dem Sondereigentum an den Geschäftsräumen EG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an 4 Pkw-Stellplätzen im Lageplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dohna</i>	<i>1072</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Dohna</i>		<i>237/1</i>	<i>895 m²</i>
<i>Dohna</i>		<i>237/2</i>	<i>955 m²</i>
Fläche insgesamt:			<u>1.850 m²</u>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **82,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	750 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.01.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1850 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	82,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	82,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.01.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	82,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	750	1.850	× 0,93	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	III	III	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	76,26 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	76,00 €/m²	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **abgabenfreie** Bodenwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	76,26 €/m ²	
Fläche	×	1.850 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	141.081,00 € rd. 141.081,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 insgesamt **141.081,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Teileigentum zugehörigen 1.140,00/10.000,00 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	141.081,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	141.081,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.140,00/10.000,00	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.083,23 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.083,23 € rd. 16.083,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 **16.083,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - 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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (unterstellte Folgenutzung)	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	Kfz.-Stellplätze		4,00	20,00	80,00	960,00
	Laden EG rechts	134,40		8,00	1.075,20	12.902,40
Summe		134,40	-		1.155,20	13.862,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.862,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	- 2.857,25 €
jährlicher Reinertrag	= 11.005,15 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche) 5,00 % von 16.083,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 804,15 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.201,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,159
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 175.038,96 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.083,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 191.121,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 191.121,96 € rd. 191.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden der Darstellung im Rahmen des Abgeschlossenheitsnachweises entnommen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Aus dem Gewerbemietenspiegel der IHK Dresden 2021 gehen für den Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge folgende Vergleichsmieten hervor:

Pirna (benachbarte Stadt)

Läden, zentrale Lage, 4,00 €/m² bis 14,30 €/m²

Läden, Randlage, 2,50 €/m² bis 8,00 €/m²

Büro, 2,00 €/m² bis 12,00 €/m²

Praxis/Laden, 2,00 €/m² bis 8,50 €/m²

Für die Stadt Dohna liegen keine Auswertungen vor.

Eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m² Nutzfläche wird als nutzungskonform, marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	164,00
Instandhaltungskosten	----	28,00	112,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	38,40
Betriebskosten	----	----	----
Summe			314,40 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Laden EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	387,07
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.639,68
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	516,10
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.542,85 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge 2021 geht für gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil > 20 %) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,8 % hervor. Für Teileigentum wurde kein Liegenschaftszinssatz veröffentlicht.

Für Teileigentum wurden im o.g. Marktbericht Vergleichspreise von 185 €/m² Nfl. Bis 1.509 €/m² Nfl., im Durchschnitt 809 €/m² Nutzfläche. Rohertragsfaktoren sind angegeben mit dem 7,0- bis 22,1-fachen, im Mittel 12,1.

Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % als angemessen angesehen und angesetzt.

Der Verkehrswert der Teileigentumseinheit entspricht rd. 1.421 €/m² Nutzfläche und dem rd. dem 13,8-fachen des Rohertrages und liegt in der Spanne der o.g. Vergleichswerte.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard, im Bewertungsfall 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Unter Berücksichtigung des Baujahres und des vorgefundenen baulichen Zustandes wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren als angemessen angesehen und angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **191.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1.140,00/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 01809 Dohna, Pestalozzistr. 22 verbunden mit dem Sondereigentum an den Geschäftsräumen EG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an 4 Pkw-Stellplätzen im Lageplan mit Nr. 2 bezeichnet an

Teileigentumsgrundbuch <i>Dohna</i>	Blatt <i>1072</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Dohna</i>	Flur	Flurstücke <i>237/1, 237/2</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 mit rd.

191.000,00 €

in Worten: einhunderteinundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Pirna, den 23. Februar 2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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 500.000,00 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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 (BA nz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951, Reform zum WEG aus 09/2020

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 20.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 4. Auflage 2002
- [5] BKI Objektdaten Altbau BKI Baukosteninformationszentrum Stuttgart 2004
- [6] Gerardy, Möckel, Troff Praxis der Grundstücksbewertung Grundwerk inkl. 68.

Nachlieferung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 25.0" (Stand Juni 2010) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 7: Auskunft Denkmalschutz
- Anlage 8: Grundriss
- Anlage 9: Darstellungen im Rahmen des Abgeschlossenheitsnachweises
- Anlage 10: Lageplan Sondernutzungsrecht
- Anlage 11: Fotos