

**ANTONIUS Sachverständigen
GmbH**

Am Henschel 7
01665 Klipphausen



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

*von der IHK Dresden öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken*

Gutachten Nr. 25013

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

<i>Amtsgericht:</i>	Dresden
<i>Zweck:</i>	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung
<i>Aktenzeichen:</i>	525 K 213/23
<i>Objekt:</i>	Einfamilienhaus Grundbuch von Kesselsdorf Blatt 2612 Flst. 194/14 mit 541 m²
<i>Lage des Objektes:</i>	01723 Kesselsdorf Steinleite 3

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: **21.02.2025**

Verkehrswert: **365.000 €**



Zusammenfassung

Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
Gemarkung:	Kesselsdorf
AZ.:	525 K 213/23
Bewertungsgegenstand:	Grundbuch von Kesselsdorf Blatt 2612 Flst. 194/14 mit 541 m ²
Anschrift:	Steinleite 3 01640 Wilsdruff OT Kesselsdorf
Objektart:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	115,68 m ²
Baujahr:	2004
Tag der Ortsbesichtigung:	21.02.2025
Qualitäts- und	
Wertermittlungsstichtag:	21.02.2025
Verkehrswert:	365.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren
Vermietungsstand:	leer stehend
Zubehör:	-

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2004 errichtetes Wohnhaus in Kesselsdorf, welches seit 9 Jahren leer steht.
Auf dem 541 m² großen Grundstück befinden sich zusätzlich ein Doppelcarport und ein kleiner Schuppen.

Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist nicht vollständig.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundbuchinhalt	4
3 Mieter und Flächen	5
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes	6
4.1 Erschließungszustand	8
4.2 Bebaubarkeit	8
4.3 Stellplätze	9
4.4 Denkmalschutz/Sanierungsgebiet	9
4.5 Altlasten	9
4.6 Baulasten	9
4.7 Energetischer Zustand	9
4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	10
5 Beschreibung der baulichen Anlagen	10
5.1 Baubeschreibung	10
5.2 Restnutzungsdauer	12
5.3 Reparaturrückstau	12
6 Bewertung	13
6.1 Allgemeines	13
6.2 Bodenwertermittlung	14
6.3 Ertragswertermittlung	14
6.4 Sachwertermittlung	19
7 Berücksichtigung besonders wertrelevanter Umstände	25
7.1 Marktanpassung des Sachwertes	25
7.2 Rechte in Abt. II	26
7.3 Reparaturrückstau	26
8 Verkehrswert	26

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Dresden
- Zwangsversteigerung -

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Verwalter
- Sachverständige

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 29.11.2023
- Grundbuchauszug vom 30.05.2023
- Von on-geo: Übersichtspläne, Lageplan
- Auskünfte durch
 - Gutachterausschuss
 - Landratsamt Pirna: Bauplanungsunterlagen
 - Umweltamt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
 - Landratsamt Pirna: Baulasten
 - meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Dippoldiswalde; Grundbuch von Kesselsdorf

Gemarkung: Kesselsdorf

Blatt 2612

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flst. 194/14 Steinleite 3, Gebäude- und Freifläche mit 541 m²

Abt. I:

lfd. Nr. 3: Eigentümer

Abt. II:

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
(Amtsgericht Dresden, AZ.: 525 K 213/23); eingetragen am 29.11.2023

Abt. III: lag nicht vor

3 Mieter und Flächen

Das unterkellerte Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag leerstehend. Auch der Verwaltung lagen keine Unterlagen und kein funktionierender Schlüssel vor. Deshalb musste das Objekt von außen besichtigt werden.

Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. DIN 277/1987 (BGF): Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Die Bruttogrundfläche wurde mit 294,26 m² aus den übergebenen Plänen grob überschlägig ermittelt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde den übergebenen Bauzeichnungen entnommen.

Hieraus ergibt sich eine Wohnfläche von 115,68 m².

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Stadt/Ort:	Wilsdruff
Ortsteil:	Kesselsdorf
Einwohner:	13.900

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kesselsdorf, einem Ortsteil der Kleinstadt Wilsdruff (ca. 13.900 Einwohner¹). Kesselsdorf liegt ca. 3 km südöstlich von Wilsdruff und ca. 21 km westlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden.

Wilsdruff gehört dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge an.

Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Wilsdruff zur Industriestadt, u.a. durch Möbelfabriken. Durch die Nähe zur Autobahn A4 und durch die Nähe zu Dresden nahm Wilsdruff seit der Wende eine positive Entwicklung. Das Gewerbegebiet in Kesselsdorf gehört zu den größten im Freistaat.

Die Bertelsmann Stiftung sagt für Wilsdruff bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % voraus.² Im Vergleich zum Bundesland Sachsen – für das im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang von knapp 6 % prognostiziert wird – steht Wilsdruff also gut da.

Im Januar 2025 liegt die Arbeitslosenquote im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bei 5,7 % und damit unterhalb des sächsischen Durchschnitts von 7,0%.³

¹ <https://www.statistik.sachsen.de/>

² Siehe: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+wilsdruff+demographischer-wandel+2013+land+tabelle>

³ Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenquoten-Bund, Länder und Kreise. URL: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Sachsen-ab-08-2008-Nav.html>

Durch Wilsdruff führt die B 173. Zudem besteht Anschluss an die A 4. Um Dresden kreuzen sich die Autobahnen A 4, A 13 sowie A 17. Westlich von Kesselsdorf gibt es zudem noch die Anbindung an die A 14.

Der Flughafen in Dresden-Klotzsche ist rund 22 km von Kesselsdorf entfernt. Der überregionale Bahnverkehr wird über den Hauptbahnhof und den Neustädter Bahnhof in Dresden abgewickelt.

Charakteristika der Mikrolage

- offene Bebauung
- guter Anschluss an Wilsdruff und Dresden über die B 173
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte) in Wilsdruff vorhanden (Haltestellen des ÖPNV, Buslinie vor der Haustür)

Verkehrslage

Fern- und Nahverkehrsverbindungen

Autobahnanschluss A 17	ca. 2 km
Bundesstraße B 173	ca. 1 km
Bahnhof Dresden Hbf.	ca. 18 km
Flughafen Dresden-Klotzsche	ca. 22 km

Umgebung

Dörfliches Umfeld

Die Umgebung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, die in den 90er Jahren entstanden.

Beschaffenheit

Bei dem Flst. 194/14 handelt es sich um ein rechteckig geformtes Grundstück, an welches von Nordwesten nach Südosten etwas abfällt.

Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 15 m, die Tiefe bis zu 34 m.

Direkt von der Straße ist ein ca. 2010 errichteter Doppelcarport erreichbar.

Im Vorgarten befindet sich augenscheinlich eine Zisterne mit zugehörigem Wasserhahn.

Störeinflüsse

Keine festgestellt

4.1 Erschließungszustand

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächliches Zustandsmerkmal und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung).

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

Straße

Straße Steinleite asphaltiert, 1 Fußweg vorhanden

Vorh. Anschlüsse

Wasser, Strom, Telefon, Gas

Entsorgung

Kanalisation, Regenwasser Zisterne und Versicherung

Beitrags – und abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Es wurden keine offenen Erschließungsbeiträge genannt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge offen sind, die im Gutachten Berücksichtigung finden müssen.

4.2 Bebaubarkeit

Das Flst. 194/14 mit 541 m² ist mit einem 2004 errichteten Wohnhaus bebaut. 2010 wurde der Doppelcarport errichtet.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Damit wäre eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB gegeben.

Ein Anbau an das vorhandene Gebäude wäre denkbar, ebenso eine weitere untergeordnete Nutzung (z.B. Garage).

Eine weitere Hauptnutzung in 2. Reihe ist hingegen nicht vorstellbar.

4.3 Stellplätze

zwei Stellplätze im Carport

4.4 Denkmalschutz/Sanierungsgebiet

Das Gebäude ist **nicht** als Einzeldenkmal im Verzeichnis der denkmalgeschützten Gebäude im Landkreis verzeichnet. Es liegt auch nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

4.5 Altlasten

Für das hier zu bewertende Grundstück Flst. 194/14 sind keine Altlasten im Sächsischen Altlastenkataster eingetragen (siehe Anlage 9).

4.6 Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Übernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und Eintragung im Baulastenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligten

Grundstückseigentümer und durch gleichzeitigen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht wertrelevant für ein Grundstück sein. Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen (Anlage 10).

4.7 Energetischer Zustand

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat ursprünglich am 01.10.2007 in Kraft. Die letzte Novelle der EnEV vom 1. Mai 2014 enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam wurde: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wurde um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.⁴

Am 1. November 2020 ging die EnEV im neu erlassenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf.

Das GEG gilt nach § 2 für Gebäude mit thermischer Konditionierung sowie die zugehörige Gebäudetechnik. Hierunter fallen grundsätzlich alle Wohngebäude, sofern die jährliche Nutzungsdauer mindestens vier Monate beträgt. Das GEG gilt hingegen nicht für:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wenn bei der zuständigen Landesbehörde eine Ausnahme beschieden wird.
- Betriebsgebäude, die überwiegend der Tierhaltung dienen
- großflächige Betriebsgebäude, die lang anhaltend offengehalten werden müssen
- unterirdische Bauwerke
- Räume, die der Aufzucht und dem Verkauf von Pflanzen dienen (Gewächshäuser, etc.)
- Traglufthallen, Zelte und ähnliche Gebäude, die wiederholt aufgebaut und zerlegt werden müssen.

Zudem wurden im GEG neue Regelungen für die Erstellung von Energieausweisen festgelegt. Ein Energieausweis ist anzufertigen bei Neuvermietung, Verkauf oder Verpachtung eines Gebäudes und nach zehn Jahren zu erneuern. Neben einer detaillierteren energetischen Zustandsbeschreibung müssen mit Inkrafttreten des GEG auch die Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis aufgeführt werden. Zusätzlich gilt die Pflicht zur Vorlegung eines solchen Ausweise neben den Eigentümern nun auch für Immobilienmakler.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umfassungskonstruktion den Vorschriften seiner Errichtung 2004 entspricht.

4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ortsrand in Kesselsdorf. Es ist als Einfamilienhaus nutzbar.

Das Gebäude ist mit seiner Wohnfläche von **115,68 m²** für eine Familie geeignet.

Hinter dem Haus befinden sich eine Terrasse und ein kleiner Geräteschuppen (Baumarktqualität).

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

⁴ <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, da auch die Wohnungsverwaltung keinen Schlüssel zum Objekt mehr besitzt.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören. Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadensgutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Grundstück/das Gebäude zum Bewertungsstichtag nicht betreten werden konnte. Die Beschreibung stützt sich auf die die Besichtigung von außen.

Wohnhaus:

Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über den Keller, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Dach: Satteldach, mit Tondachziegeln (rot) gedeckt
Regenentwässerung Zink

Außenwände: Mauerwerk, verputzt

Fenster: Kunststofffenster (2-fach verglast); tlw. mech. Rollläden, Fensterbänke außen Granit

Innenwände: vermutlich tlw. Trockenbau, tlw. massiv, über OG vermutlich Holzbalkendecke,

Fußböden: EG vermutlich Parkett und Fliesen

Haustür: Kunststofftür mit Glaseinsatz,

Innentüren: Blendrahmentür (Dekorfolie weiß)

Treppen: Holztreppe ins Dachgeschoss, vermutlich Betontreppe in den Keller

Elektrik: Stand 2004

Sanitär: Gäste-WC im EG, Bad im I. OG

Keller

Keine Angaben möglich

Vermutlich Gasheizung

Nach Angaben der Verwaltung führt eine Betontreppe in den Keller

Erdgeschoss

Zugang von der Straße über einen Weg, Zugang an der Nordseite

Küche: Fußboden gefliest, Fliesenspiegel

Wohnraum: Fußboden vermutlich Parkett

Holztreppe ins DG

I. Obergeschoss Raumhöhe 2,84 m

Satellitenschüssel

Keine Auskunft möglich

Carport

- Pultdach (Holzkonstruktion, verm. mit Bitumenbahnen gedeckt)
- Breite: 5,66
- Tiefe: 5,40 m
- direkt von der Straße erreichbar

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

- Kieseltraufe
- Betonpflaster zum Haus
- hinter dem Haus Terrasse: mit Betonsteinen belegt
- Maschendrahtzaun, Holzzaun
- Laubgehölze, Hainbuchenhecke
- Kleiner Holzschuppen als Geräteschuppen

5.2 Restnutzungsdauer

Die übliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes drückt die Anzahl der Jahre aus, in denen der Baukörper zum Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist das Baujahr des Gebäudes nur mittelbar für die Bestimmung der RND maßgebend. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind gemäß Anlage 1 zu § 4 Absatz 2 der ImmoWertV 2021 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die dort festgelegten Modellansätze zugrunde zu legen.

Das Einfamilienhaus wurde 2004 erbaut. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits 21 Jahre alt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt 80 Jahre. Damit ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 59 Jahren.

Wegen des langen Leerstandes ist einiger Erneuerungsbedarf festzustellen, der unter Punkt 5.5 betrachtet wird. Demnach ist in der Bewertung von einem Zustand nach Abarbeitung des Instandhaltungssaus auszugehen.

5.3 Reparaturrückstau

Wertrelevant sind die Mängel und Schäden, die für jeden Marktteilnehmer wahrnehmbar sind.

Das Gebäude wurde

- 2004 errichtet
- Von den Eigentümern wurde nach Erwerb nochmals die Fassade gestrichen
- Es steht nach Angaben der Hausverwaltung seit ca. 9 Jahren leer, es soll Wasserschäden gegeben haben, zu deren Bearbeitungsstand keine Auskunft gegeben werden kann
- Von außen ist ersichtlich, dass der Garten überarbeitet, Sträucher und Bäume beschnitten werden müssen

Vor Ort wurden folgende Schäden bzw. dringend erforderlichen Arbeiten festgestellt:

	Reparaturrückstau (Zeitwert) [€]
Holzwerk an der Traufe streichen	3.000
	
Nach Auskunft der Verwaltung hat es Wasserschäden gegeben, im Obergeschoss sind noch Trockenbauteile offen	5.000
Außenanlagen überarbeiten	7.000
Unvorhergesehenes	10.000
Reparaturrückstau gesamt	25.000

Für die genannten Arbeiten wird ein Reparaturrückstau von **25.000 €** (Zeitwert) in die Bewertung einbezogen.

Hinweis: In die Bewertung kann lediglich der Anteil an den notwendigen Reparaturkosten Berücksichtigung finden, um den das zu bewertende Objekt eine Verkehrswerterhöhung nach Durchführung der notwendigen Arbeiten erfährt. Üblicherweise werden die Kosten um die Alterswertminderung gemindert → Zeitwert.

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist. Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren.**

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes durch Mittelung zeitnaher Kaufpreise aus einer ausreichenden Zahl hinreichend vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Dieses Verfahren, welches die Erfassung aller wertbedeutsamen Qualitätskomponenten bedingt (nämlich Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit, orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren sowie objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktoren), führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Mit dem **Ertragswertverfahren** (§27 bis 34 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) wird die Wirtschaftlichkeit (Renditefähigkeit) eines Grundstückes beurteilt. Der Ertragswert eines bebauten Grundstückes ist die Summe der Barwerte aller bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodenwertes. Der Reinertrag eines Grundstückes ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag, welcher um die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung notwendigen stichtagsbezogenen Aufwendungen reduziert wurde. Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des ermittelten Bodenwertes, des Reinertrags, des Restnutzungsdauer und des objektspezifisch ermittelten Liegenschaftszinssatzes ermittelt

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 38 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstückes angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstückes im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den durchschnittlichen

Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. So ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen zu ermitteln und mit dem Bodenwert zu addieren. Als nächster Schritt erfolgt nun, mit einer Multiplikation des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der Außenanlagen sowie des Bodenwertes mit dem Sachwertfaktor die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

In diesem Gutachten werden sowohl das Sachwert-, als auch das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Der unmittelbare Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke oder der mittelbare Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Da laut Auskunft des Gutachterausschusses Sächsische Schweiz-Osterzgebirge keine geeigneten Vergleichswerte für die Bewertung des Bodens in ausreichender Anzahl verfügbar waren, greift die Sachverständige auf das Richtwertverfahren zurück. Hinzuweisen ist hier auch auf den Umstand, dass der Bodenwert bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer so gut wie keinen Einfluss auf das Bewertungsergebnis hat.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu sog. Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen in den Zustandsmerkmalen und den allgemeinen Wertverhältnissen des zu bewertenden Grundstücks sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Damit können insbesondere Unterschiede bezüglich der besonderen Lageverhältnisse, der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, -form und -tiefe, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungs- und Entwicklungszustandes und der Umwelteinflüsse berücksichtigt werden.

Die Bodenrichtwertkarte gibt für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert von **119 €/m²** an (Stand: 01.01.2024).

Dieser Wert gilt für

- Bodenrichtwertzone: 62806010
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße bis 500 m²

Das Grundstück ist zusätzlich mit einem kleinen Geräteschuppen und einem Doppelcarport bebaut.

Mit einer Größe von 541 m² ist es nur unwesentlich größer als die Richtwertgrundstücksgröße.

Der Bodenwert für Flst. 194/14 mit 541 m² berechnet sich mithin zu:

$$119,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 541 \text{ m}^2 \quad = \quad 64.379 \text{ €}$$

Bodenwert gerundet: 64.000 €

6.3 Ertragswertermittlung

Bei Verkehrswertermittlungen zu Objekten dieser Art (Einfamilienhausen) wird üblicherweise neben dem Sachwertverfahren das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt zu ortsüblichen Bedingungen vermietet wird. Hierbei wird von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins als Berechnungsgrundlage ausgegangen. Mietrechtliche Bestimmungen im Geltungsbereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaues bestehen nicht.

Mieteinnahmen Wohnen

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **nachhaltig erzielbaren Einnahmen** aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden Mieteinnahmen richten sich nach der sogenannten „nachhaltig erzielbaren Miete“. Hierbei sind nur Mieterträge zu berücksichtigen, die ortsüblich sind und auch langfristig erzielt werden können.

Mieteinnahmen Wohnen

Die Stadt Wilsdruff verfügt nicht über einen qualifizierten Mietspiegel.

Demnach könnte eine 60 m² große Wohnung in Wilsdruff für 8,31 €/m² vermietet werden.

Eine aktuelle Internetrecherche (Immobilienscout24.de, Immowelt.de, Immonet.de) für Wilsdruff ergab für vergleichbare Wohnungen in der Umgebung des Wertermittlungsobjektes folgende Mietangebote:

Wohnung	Wfl. [m ²]	Miete [€]	Miete [€/m ²]	Bemerkung
1	35	300	8,57	Wilsdruff Talblick 11
2	37,3	320	8,58	Am Markt 6 Wilsdruff, Kesselsdorf
3	70,7	690	9,76	3-Raum-Wg. Dorfstraße 1 Saalhausen
4	76	638	8,39	Heinrich-Heine- Straße 4 Wilsdruff
5	69	480	6,96	3-Raum-Wg. Wilsdruff
Mittel:			8,45	

Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund

- der Lage in Kesselsdorf
- in einem Einfamilienhaus mit Garten
- in ruhiger Lage

und der daraus resultierenden Faktoren eine Nettokaltmiete von **9,00 €/m²** als Marktmiete angenommen werden. Für die beiden Stellplätze im Doppelcarport werden 20 €/Stellplatz im Monat (Summe 40,00 €) angesetzt.

Es ergeben sich folgende Mieteinnahmen:

Wfl.	Miete /m ²	Rohertrag monatl.	Rohertrag jährl.
115,68 m² x 9,00 €/m² =		1.041 €	12.492 €
Stellplatz Carport		40,00 €	480 €
Summe:			12.972 €

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche zur Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit (normalerweise) erforderlich sind:

- * Verwaltungskosten
- * Betriebskosten
- * Instandhaltungskosten
- * Mietausfallwagnis

Renditebeeinflussend sind nur die Kosten, welche nach mietrechtlichen Bestimmungen nicht auf die Mieter umgelegt werden und beim Grundstückseigentümer/Vermieter verbleiben. Mangels geeigneter Angaben zum Bewertungsobjekt werden im Bewertungsfall die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten auf der Basis von Erfahrungssätzen geschätzt.

Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt und zählen somit nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Nutzungsart und Bauzustand der Objekte verschieden.

Entsprechend ImmoWertV betragen die

- Verwaltungskosten 230 € jährlich je Wohngebäude, anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2024: $120,2/77,1 = 1,56$). Es ergeben sich Verwaltungskosten von 350 €. Hier werden 3 % gewählt.
- Instandhaltungskosten 9,00 €/m² Wohnfläche, anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2024: $120,2/77,1 = 1,56$). Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 14,03 €/m² Wohnfläche.
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024, Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Auf S. 89 werden Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten angegeben.

Auf S. 89 werden für Einfamilienhäuser ein Liegenschaftszins von 1,6 % angegeben.

Ausgewertet wurden dafür Kauffälle von 2023.

Auf S. 90 wird nach Kommunen unterschieden:

Bei einem Rohertrag > 13.500 € betragen die Liegenschaftszinssätze zwischen 1,1 und 2,2 %.

Da es sich beim vorliegenden Objekt um einen

- aus dem Jahr 2004 stammenden Neubau
- in ruhiger Lage von Kesselsdorf
- dessen baulicher Zustand nicht klar ist (fehlende Innenbesichtigung)

handelt, wird -auch wegen der erwähnten Unsicherheiten- hier ein Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich von 2,00 % zur Grundlage gemacht.

Zur Berechnung des Barwertfaktors verwendet man folgende, aus der Finanzmathematik stammende Formel:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

Wobei

n = Restnutzungsdauer; q = 1 + p/100; p = Liegenschaftszinssatz in %

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **59** Jahren beträgt der Barwertfaktor 34,45610.

Ertragswertberechnung

Rohertrag			12.972,00 €
Bewirtschaftungskosten	Carport	./.	100,00 €
Verwaltungskosten	3%	./.	389,16 €
Instandhaltung 14,03 €/m² x	115,68 m²	./.	1.622,99 €
Mietausfallwagnis	2 %	./.	259,44 €
Bewirtschaftungskosten in %	18,2824 %		
Reinertrag:		=	10.600,41 €
Reinertragssplittung Bodenwert			
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %		
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:		-	1.287,58 €
Gebäudeertrag		=	9.312,83 €
Restnutzungsdauer	59 Jahre		
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %		
Barwertfaktor	34,45610		
Gebäudeertragswert		=	320.883,80 €
Bodenwert		+	64.379,00 €
Vorl. Ertragswert		=	385.262,80 €

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und „Besondere Betriebseinrichtungen“ getrennt vom Bodenwert nach üblichen Normalherstellungskosten zu ermitteln und zusammenzufassen. Zu den Normalherstellungskosten sind auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen hinzuzurechnen.

Es wird für den Gebäudekomplex das sog. Quadratmeterpreisverfahren angewendet, bei dem der Herstellungswert aus der Anzahl der Quadratmeter Bruttogrundfläche (DIN 277) durch Multiplikation mit dem in Bauart, Bauweise und Ausstattung entsprechenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis ermittelt wird.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Gemäß ImmoWertV ist der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt im Anschluss.

Sachwertberechnung

Bei dem Gebäudetyp des Bewertungsobjektes handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Bewertungsobjekt wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 1.12 (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bewertet. Die Basispreise nach Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276 verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten (17% nach NHK 2010).

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt rd. 294,26 m².

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Berechnung der Gebäudeflächen (**Bruttogrundflächen – BGF**) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B. (Nicht)-Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone; Terrassen) und Nichtanrechnung von Dachböden.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden dem Tabellenwerk NHK 2010 auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr (2010) angesetzt (s.u.).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex (BPI) im Basisjahr (2010 = 100).

Seit August 2018 wird der Index bezogen auf das Basisjahr 2015 angegeben. Es muss umindiziert werden:

Umrechnung 2015/2010

Baupreisindex	Baupreisindex IV/2024 (Basis 2021)	Umrechnungsfaktor von 2021 in 2010	Baupreisindex IV/2024 (Basis 2010)
Wohngebäude	130,8	1,410	184,428
Bürogebäude	132,6	1,425	188,955
Gewerbl. Betriebsgebäude	131,8	1,433	188,869

BPI (IV/2024) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 184,428

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind bereits in den NHK 2010 enthalten.

Außenanlagen und besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile werden einzeln erfasst und pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)	
Gartengestaltung einschl. Schuppen	2.000	€
Doppelcarport	4.000	€
Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Zisterne	4.000	€
Summe	10.000	€

Gesamt-/ Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Bei sanierten und instand gehaltenen Gebäuden verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Das Wohnhaus wurde 2004 errichtet und hat zum Stichtag ein Alter von über 100 Jahren erreicht. Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für das Hauptgebäude beträgt 80 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer richtet sich nach dem Instandhaltungs-/ bzw. Modernisierungsgrad. Da von einer Abarbeitung des Reparaturrückstaus ausgegangen wird, gehe ich für die Bewertung von einer wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer von 59 Jahren** aus.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und etwaig erforderlicher Modernisierungen sind bei dem Bewertungsobjekt in erheblichem Umfang zu berücksichtigen. Unter Punkt 5.3 wurde der Reparaturrückstau zu **25.000 €** ermittelt.

Wohnhaus**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude, NHK-Typ 1.12**

Nutzungsgruppe:	Einfamilienhaus
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	unterkellert, EG, OG, DG

Die nach NHK 2010 anzusetzende **Bruttogrundfläche** wurde anhand der übergebenen Bauunterlagen (siehe Anlage 5-7) überschlägig zu **294,26 m²** ermittelt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude Typ 1.12.

Wichtig: Bei der folgenden Einstufung ist zu beachten, dass die im Reparaturrückstau genannten Arbeiten bereits als erfolgt angesehen werden.

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen ⁵					gewogener Standard
	[%]	1	2	3	4	5	
Außenwände	23,0		1,0				0,46
Dach	15,0		1,0				0,30
Fenster und Außentüren	11,0			1,0			0,33
Innenwände und -türen	11,0			1,0			0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0			0,33
Fußböden	5,0			1,0			0,15
Sanitäreinrichtungen	9,0			0,5	0,5		0,32
Heizung	9,0			1,0			0,27
sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0			0,18
insgesamt	100,0	0,0	38,0	57,5	4,5	0	2,67

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Standar dstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570	0,0	0,00
2	635	38,0	241,30
3	730	57,5	419,75
4	880	4,5	39,60
5	1.100	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			700,65
NHK mit Zuschlag =			700,65

⁵ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

gewogene, standardbezogene NHK 2010

700,65 €/m² BGF**Wohnhaus**

01	Bruttogrundfläche		294,26 m ²
02	Preis pro m ² (2010)		700,65 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		206.173,27 €
04	Baukostenindex (IV 2024) (Basis 2010 = 100%)		184,428
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		380.241,24 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	59 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	26,3 %	100.003,45 €
09	Zeitwert zum WST		280.237,79 €
10			
11			
12	Summe		280.237,79 €
Gebäudesachwert			280.238 €

Zusammenfassung:

Sachwert Wohnhaus	280.238 €
Außenanlagen und besondere Bauteile	10.000 €
Zwischenwert	290.238 €
Bodenwert	64.379 €
Vorläufiger Sachwert	354.617 €

7 Berücksichtigung besonders wertrelevanter Umstände**7.1 Marktanpassung des Sachwertes**

Über Jahrzehnte hinweg wurden Vergleiche der Ergebnisse von Kaufpreisanalysen unterschiedlichster Regionen in Deutschland durchgeführt. In deren Ergebnis wurde sichtbar, dass unabhängig vom jeweiligen Bundesland oder der jeweiligen Kommune – dies trifft auch für die östlichen Bundesländer zu – ein Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Marktanpassungsfaktor besteht. Aus diesem globalen Zusammenhang wurden für die einzelnen Objektarten sogenannte Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsysteme abgeleitet und veröffentlicht.

Aus diesem Grund ist der Verkehrswert aus dem Sachwert nur unter Berücksichtigung der Marktsituation abzuleiten. Der ermittelte vorläufige Sachwert von **354.617 €** entspricht bei einer Wohnfläche von **115,68 m²** rund 3.065 €/m².

Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat auf S. 104 des Grundstücksmarktberichtes 2024 folgende Formel für Sachwert-Faktoren angegeben:

Die mathematische Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors lautet:

$$\widehat{SWF} = 0,5408 + 0,0032 \times \text{Baulandbodenwert}_{[T\text{€}]} + 0,1595 \times \text{Standardstufe} \\ + 0,008 \times RND - 0,0018 \times \text{vorläufiger Sachwert}_{[T\text{€}]}$$

Demnach ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 192 €/m², einem vorläufigen Sachwert von **354.617 €** und einer Standardstufe von **2,67** ein Sachwertfaktor von **1,1812**.

Aufgrund

- der Lage in Kesselsdorf
- der Wohnlage
- des schlecht einschätzbaren Gebäudezustandes
- der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt

erscheint ein Wert etwas unterhalb des Mittelwertes des ermittelten Faktor *s* angemessen. Ich setze einen Sachwertfaktor von 1,10 fest.

Vorläufiger Sachwert:	354.617 €
Anpassungsfaktor:	1,10
Marktangepasster Sachwert (vorläufig):	390.079 €

7.2 Rechte in Abt. II

Eintragungen der Abt. II des Grundbuches

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Verkehrswertbestimmung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) werden dabei vorhandene Rechte oder Belastungen der Abt. II des Grundbuches vorerst in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Das Bestehenbleiben eines Rechts oder einer Belastung richtet sich nach der Rangstelle der Eintragung im Grundbuch. Nach Prüfung der Sachlage hinsichtlich der Rangstelle durch das Gericht entscheidet sich die Verfahrensweise. Wenn das Recht oder die Belastung dem Recht des bestbetreibenden Gläubigers im Rang vorangehen, ist dieses in die Versteigerung bzw. das geringste Gebot aufzunehmen und bleibt bestehen.

Für das Grundstück liegt unter **lfd. Nr. 2 die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes vor**, der für die Wertermittlung lediglich deklaratorischen Charakter trägt.

7.3 Reparaturrückstau

Unter Punkt 5.3 wurde der Reparaturrückstau mit **25.000 €** ermittelt.

Ertragswert vorläufig:	385.262,80 €	Sachwert vorläufig	390.079,00 €
Reparaturrückstau:	25.000,00 €	Reparaturrückstau:	25.000,00 €
Zwischenwert	360.263,00 €	Zwischenwert:	365.079,00 €
Ertragswert	360.263,00 €	Sachwert:	365.079,00 €
Ertragswert: (gerundet)	360.000 €	Sachwert: (gerundet)	365.000 €

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus auf dem 541 m² großen Grundstück Steinleite 3 in Kesselsdorf

Das Objekt wurde 2004 als Einfamilienhaus errichtet. Später kam noch ein Carport hinzu.

Das Haus steht seit ca. 9 Jahren leer. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, weshalb mit einem unkalkulierbaren Sanierungsaufwand gerechnet werden muss.

Bei Objekten dieser Art wird der Verkehrswert üblicherweise vom Sachwert abgeleitet und durch den Ertragswert gestützt. Die entsprechenden Bodenwertanteile sind dabei schon enthalten.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Objekt:	Ertrags- wert [€]	Sachwert [€]
Grundbuch von Kesselsdorf, Grundstück Flst. 194/14 mit 541 m ² , bebaut mit einem Wohnhaus	360.000	365.000

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um 1,39 %.

Entscheidend für die Ableitung des Verkehrswertes ist das Sachwertverfahren unterstützt durch das Ertragswertverfahren.

Verkehrswert Einfamilienhaus: 365.000,- €