



NACHTRAG ZUM GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

AZ (AGL): 467 K 76/22

Objekt: Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus, Garage und Nebengebäude

**Hugo-Haase-Str. 29
04442 Zwenkau**

Gemarkung: Zwenkau
Flurstück: 692/a zu 920 m²



Wertermittlungstichtag: 04.01.2023 = Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag: 04.01.2023 = Wertermittlungstichtag

Fertigstellung: 30.08.2023

Verkehrswert: 271.000,- €
Zweihunderteinundsiebzigttausend Euro
rd. 1.334 €/m² Wohnfläche
rd. 14,9fach des Rohertrages



Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

von der Industrie- und Handelskammer zu
Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewer-
tung GIS Sprengnetter-Akademie

Energieberater für Wohngebäude (KfW)

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Leipzig

**Hermann-Landmann-Str. 11b
04416 Markkleeberg**

Telefon: 0341 . 24 71 25 73
Mobil: 0179 . 4 58 56 89
Fax: 0341 . 24 71 25 74

Mail: info@immobilien-bochmann.de
bochmann@sachsen-baut.de

Web: www.immobilien-bochmann.de

Gutachten-Nr.: 1558/22

Auftrag:
Verkehrswertermittlung nach
§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)
bzw. Immobilienwertermittlungsverord-
nung (ImmoWertV)

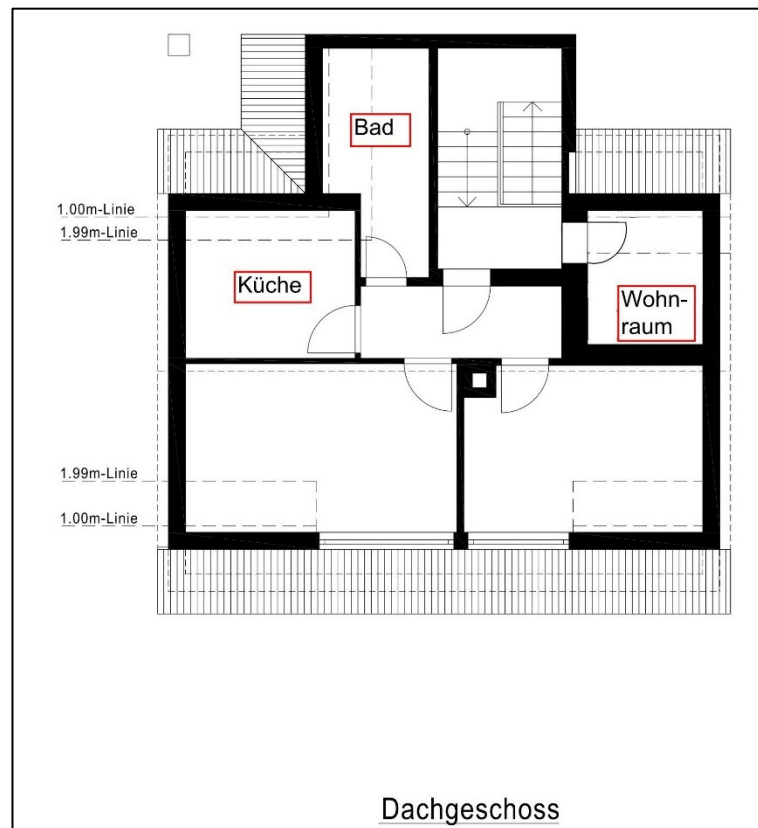
Auftraggeber:
Amtsgericht Leipzig
- Abt. Zwangsversteigerungen -
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

Umfang:
48 Seiten Gutachten
2 Anlagen

Gegenstand des Nachtrags ist die Grundrissdarstellung im Gutachten vom 20.04.2023 (vgl. dort S. 15). Die betreffende Wohnung im Dachgeschoss war zum Zeitpunkt des Ortstermins am 04.01.2023 bewohnt und nicht zugänglich. Die Anfertigung der Grundrisssskizze erfolgte auf Grundlage vorliegender skizzenhafter Bauzeichnungen.

Infolge der strittigen Darstellung erfolgte auf Anweisung des Vollstreckungsgerichts ein erneuter Ortstermin am 18.07.2024. Der Zutritt zur Wohnung war möglich, so dass nachfolgende Grundrissdarstellung auf Grundlage der Inaugenscheinnahme angefertigt wurde.

Korrigierter Grundriss des Dachgeschosses:



Aus der korrigierten Darstellung des Grundrisses im Dachgeschoss ergibt sich am Wertermittlungstichtag 04.01.2023 keine Veränderung des Verkehrswertes. Potenzielle Interessenten sollen dadurch über die korrekte tatsächliche Beschaffenheit in Kenntnis gesetzt werden.



GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

AZ (AGL): 467 K 76/22

**Objekt: Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilien-
wohnhaus, Garage und Nebengebäude**
Hugo-Haase-Str. 29
04442 Zwenkau

Gemarkung: Zwenkau
Flurstück: 692/a zu 920 m²



Wertermittlungsstichtag: 04.01.2023 = Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag: 04.01.2023 = Wertermittlungsstichtag

Fertigstellung: 20.04.2023

Verkehrswert: 271.000,- €

Zweihunderteinundsiebzigttausend Euro

rd. 1.334 €/m² Wohnfläche
rd. 14,9fach des Rohertrages

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann



von der Industrie- und Handelskammer zu
Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewer-
tung GIS Sprengnetter-Akademie

Energieberater für Wohngebäude (KfW)

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Leipzig

Hermann-Landmann-Str. 11b
04416 Markkleeberg

Telefon: 0341 . 24 71 25 73
Mobil: 0179 . 4 58 56 89
Fax: 0341 . 24 71 25 74

Mail: info@immobilien-bochmann.de
bochmann@sachsen-baut.de

Web: www.immobilien-bochmann.de

Gutachten-Nr.: 1558/22

Auftrag:

Verkehrswertermittlung nach
§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)
bzw. Immobilienwertermittlungsverord-
nung (ImmoWertV)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig
- Abt. Zwangsversteigerungen -
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

Umfang:

48 Seiten Gutachten
2 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
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	Allgemeine Angaben zum Standort	7
2.1.3	Makrostandort.....	7
2.1.4	Mikrostandort.....	7
2.1.5	Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
2.9	Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Dreifamilienwohnhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.2.3	Grundrisskizzen (vom Sachverständigen selbst erstellt)	15
3.2.4	Wohnfläche.....	16
3.2.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
3.2.8	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
3.3	Nebengebäude	20
3.4	Außenanlagen	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.2	Bodenwertermittlung	22
4.3	Sachwertermittlung	24
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.3.3	Sachwertberechnung	28
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.4	Ertragswertermittlung	36
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	39
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	40
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	43
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	43
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	43
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	44
4.5.5	Verkehrswert.....	45

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	48
5.3	verwendete Internetquellen	48
6	Verzeichnis der Anlagen	48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst Garage mit angebautem Carport und Nebengebäude
Objektadresse:	Hugo-Haase-Str. 29 04442 Zwenkau
Grundbuchangaben:	<u>Grundbuch von Zwenkau, Blatt 756</u> Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor. <u>Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):</u> lfd. Nr. 1: Gemarkung Zwenkau Flurstück 692/a zu 920 m ² Gebäude- und Freifläche Hugo-Haase-Str. 29 <u>Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):</u> lfd. Nr. 1b: ... lfd. Nr. 1c I: ... lfd. Nr. 1c II: ... lfd. Nr. 1c III: ... Nr. 1 b zu 1/2 Nr. 1c I bis 1c III in Erbengemeinschaft zu 1/2 <u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> lfd. Nr. 1: Wohnungsrecht für ... und ... → Berechtigte inzwischen verstorben lfd. Nr. 2: Garagenrecht für ... und ... → Berechtigte inzwischen verstorben lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk <u>Abteilung III (Schuldverhältnisse):</u> gemäß Beschluss ohne Beachtung
Katasterangaben:	Gemarkung Zwenkau Flurstück 692/a zu 920 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 05.12.2022 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Aktenzeichen 467 K 76/22 (AG Leipzig). Eine Dritt- oder anderweitige Verwendung des Gutachtens – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den
-------------------	--

Verfasser.

Wertermittlungstichtag:	<p>Wertermittlungstichtag ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets maßgebend sein.</p> <p>Der Wertermittlungstichtag wird gemäß Gutachtenbeschluss des Vollstreckungsgerichts mit dem 04.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) angenommen.</p>
Qualitätsstichtag:	<p>Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden festgestellt werden (§ 2 Abs. 3 und Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungstichtag gleichgesetzt und mit dem 04.01.2023 angenommen.</p>
Ortsbesichtigung:	<p>Über den Ortstermin am 04.01.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 12.12.2022 fristgerecht informiert.</p>
Umfang der Besichtigung:	<p>Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück und die baulichen Anlagen weitgehend von innen und außen in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung der Wohnung im Dachgeschoss war nicht möglich, so dass hier auf die Informationen der Eigentümerin zurückgegriffen werden muss.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Antragstellerin und Eigentümerin Antragsgegnerin zu 2.¹ Sachverständiger</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss, Zwangsversteigerungsantrag <p>Von der Eigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Versicherungsnachweis• Sterbeurkunden der Berechtigten des Wohnungsrechts (vgl. Abs. 1.1)• Bauzeichnungen• Grundsteuerbescheid <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 aus Geoportal des Freistaates Sachsen• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.12.2022• Baulastenauskunft vom 12.12.2022

¹ vgl. Beschluss des AG Leipzig

- Altlastenauskunft vom 15.12.2022
- Negativauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Informationen zum Denkmalschutz aus Denkmalkarte Sachsen
- Informationen zum Planungsrecht
- Informationen zur Erschließungs- sowie Beitrags- und Abgabensituation

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Der Verkehrswert ist laut Beschluss im Rahmen des genannten Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung dinglich gesicherter Rechte in Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln. Der Werteeinfluss solcher Rechte und Belastungen ist anzugeben und ggf. monetär zu ermitteln und gesondert auszuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Landkreis Leipzig

Ort: Zwenkau

überörtliche Anbindung/ Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Leipzig (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Dresden (ca. 110 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 2 (Leipzig – Gera) (ca. 2 km entfernt)
B 95 (Leipzig – Borna) (ca. 5 km entfernt) -> perspektivisch BAB 72)
B 186 (Zwenkau – Schkeuditz) (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Leipzig-Süd (BAB 38) (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:
Bahnhof Großstädteln mit Anbindung an Hauptbahnhof Leipzig (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:
Leipzig-Halle (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Allgemeine Angaben zum Standort

Gemeindeverwaltung:	Stadtverwaltung Zwenkau Bürgermeister-Ahnert-Platz 1 04442 Zwenkau Tel.: 034203/ 5 09 -0
Hebesätze:	Grundsteuer A: 320 v.H. Grundsteuer B: 425 v.H. Gewerbsteuer: 410 v.H.

2.1.3 Makrostandort

Zwenkau ist eine Kleinstadt südlich von Leipzig im Landkreis Leipzig in der Leipziger Tieflandsbucht zwischen Weißer Elster und Pleiße, am Landschaftsschutzgebiet Elsteraue. Die Stadt liegt direkt am Zwenkauer See als Teil des Leipziger Neuseenlandes mit zahlreichen Seen, die im Zuge der Umgestaltung der Bergbaufolgelandschaft renaturiert und geflutet worden sind. Ferner befindet sie sich am südlichen Rand des Ballungsraumes Leipzig/ Halle, eines der wichtigsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren in Mitteldeutschland. Der Wirtschaftsstandort ist durch die sehr gut vernetzte Verkehrsinfrastruktur und dem Luftfrachtdrehkreuz des Flughafens sowie die weitgehend ebenen topografischen Verhältnisse gut nachgefragt und begünstigt. Verkehrlich führen die Autobahnen A 9, A 14 und A 38 (perspektivisch auch die A 72) in sämtliche Himmelsrichtungen und verbinden den Ballungsraum so mit den anderen Wirtschaftszentren.

Mit ca. 600.000 Einwohnern ist Leipzig die bevölkerungsstärkste Stadt in Sachsen und Mitteldeutschland und verfügt inzwischen über einen ausgeprägten Agglomerationsraum, zu dem Zwenkau zu zählen ist. Gerade in den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung durch Zuwanderung deutlich gestiegen. Hier zeigt sich, dass sich die Investitionen der 1990er und 2000er Jahre in die Modernisierung und den Ausbau der Infrastruktur zur Ansiedlung zahlreicher großer Unternehmen der Automobil- und Logistikbranche sowie deren Peripherie geführt haben, was sich in der Bevölkerungsentwicklung des Ballungsraumes niederschlägt. Daneben bildet die nahe gelegene Stadt Leipzig mit der Universität, der HTWK und weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen einen starken Wissenschaftsstandort.

Das kulturelle Angebot mit Oper, Schauspielhaus, Bildermuseum, Bacharchiv und Thomaskirche sowie weiteren Sehenswürdigkeiten sorgt für einen anhaltend wachsenden Tourismus. Dazu zählen auch die zahlreichen Naherholungs- und Freizeitangebote innerhalb der Stadt (Auewald, Clara-Zetkin-Park, Zoo) sowie am südlichen Stadtrand mit dem Leipziger Neuseenland (Cospudener See, Markkleeberger See, Störmthaler und Zwenkauer See).

2.1.4 Mikrostandort

innerörtliche Lage: Zwenkau liegt ca. 15 km südlich von Leipzig und ist über die Bundesstraßen B 2 und B 186 erreichbar. Die Kleinstadt verfügt über eine übliche Grundversorgung mit Geschäften für Waren des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken sowie Gastronomie. Neben einer Grundschule verfügt Zwenkau über ein Gymnasium und mehrere Kindertagesstätten.

Direkt an der Bundesstraße B 2 befindet sich ein größeres Gewerbegebiet mit zahlreichen Betrieben unterschiedlicher Branchen. Am nördlichen Rand von Zwenkau ist im Ufer- und Hafenbereich des Zwenkauer Sees ein großes neues Wohngebiet entstanden. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über Busverbindungen, sowohl innerörtlich als auch überregional. Ein Bahnanschluss ist in der Stadt nicht vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der in den 1930er Jahren entstandenen Siedlung mit Ein- und

Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern etwas nördlich des Stadtzentrums. Es handelt sich um eine ruhige Lage in einer Anliegerstraße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- überwiegend wohnbauliche Nutzungen
- aufgelockerte, 2geschossige Bauweise
- Siedlungsbebauung

Beeinträchtigungen:

- keine

Topografie:

- ebenes Gelände
- Garten mit Westausrichtung

Demografische Daten:

Bevölkerung:	9.273 Einwohner
Jugendquote (bis 15 Jahre):	13,8 %
Altenquote (über 65 Jahre):	26,8 %
Geburten/ Todesfälle:	-91
Zuzüge/ Fortzüge:	+78

Lagebeurteilung:

- mittlere Wohnlage
- keine Geschäftslage

2.1.5 Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag

Der Immobilienmarkt im Raum Leipzig ist analog anderer Großstädte in Deutschland in den letzten 10 Jahren von steigenden Kaufpreisen gekennzeichnet gewesen. So haben sich auch in Leipzig und Umland die durchschnittlichen Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern sehr stark entwickelt, wobei das Angebot die Nachfrage in den letzten Jahren nicht ansatzweise decken konnte.

Das Jahr 2022 stellt auf Grund verschiedener makroökonomischer Faktoren möglicherweise einen Umbruch dar, der in seinen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt bisher noch keine zuverlässige Aussage zulässt.

Durch die hohe Inflation, begleitet von Lieferengpässen und hohen Energiepreisen sowie deutlich gestiegenen Finanzierungskosten gegenüber den letzten Jahren, ist mit keiner weiteren Steigerung des allgemeinen Kaufpreisniveaus zu rechnen. Unter Umständen führt die aktuelle Gemengelage auch zu rückläufigen Kaufpreisen, da der überwiegenden Bevölkerung weniger Kaufkraft zur Verfügung stehen dürfte und die Kreditinstitute strengere Vorgaben an eine Finanzierung legen. Zunehmend spielt auch die Energieeffizienz von Wohngebäuden eine maßgebliche Rolle für den Immobilienwert. Dabei ist jüngsten Auswertungen (z. B. Handelsblatt) zu entnehmen, dass gerade Gebäude mit deutlich unterdurchschnittlichen energetischen Eigenschaften schwieriger zu veräußern sind und erhebliche Preisabschläge hinnehmen müssen. Politische Entwicklungen sorgen zumindest in diesem Bereich kurzfristig für keinerlei Entspannung.

Insgesamt überwiegen am Immobilienmarkt aktuell Unsicherheit und Vorsicht, die sich in massiver Zurückhaltung auf der Käuferseite bemerkbar macht. So geben inzwischen zahlreiche Maklerhäuser und Immobilienfinanzierer an, dass ein deutlicher Nachfragemangel vorherrscht, der sich zudem über alle Teilmärkte, aber auch insbesondere im Eigennutzerbereich (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) erstreckt.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 22 m

mittlere Tiefe:

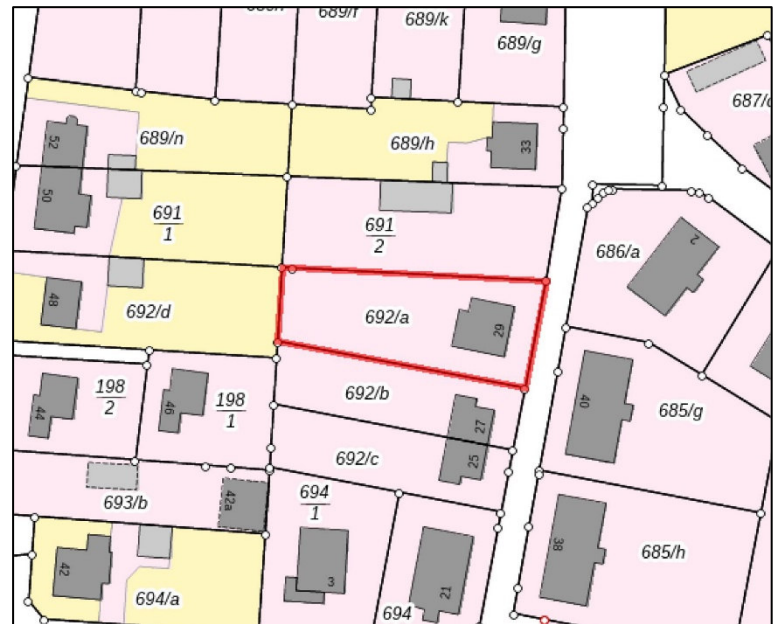
ca. 51 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 920 m²

Bemerkungen:

günstige, fast rechteckige Grundstücksform



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Anliegerstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen (Alterschließung)
- Gehwege nicht vorhanden
- Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- keine Grenzbebauung des Wohnhauses
- Garage an nördliche Grundstücksgrenze angebaut
- eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

- gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
- keine Gefahr von Hochwasser

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.12.2022 ist das

Bewertungsobjekt im sächsischen Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altstandort aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.12.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Zwenkau, Blatt 756 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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.

Herrschervermerke:

Ein Herrschervermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Dieser Eintrag wird als Herrschervermerk bezeichnet.
Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs ist kein Herrschervermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Solche 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 12.12.2022 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht lt. Denkmalkarte Sachsen 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:	<ul style="list-style-type: none"> • keine für den Standort in Kraft
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	<ul style="list-style-type: none"> • keine für den Standort in Kraft
Verfügungs- und Veränderungssperre:	<ul style="list-style-type: none"> • keine für den Standort in Kraft
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in <u>kein</u> Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nur eingeschränkt 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. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	<p>Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstückes. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i. d. R. auch der Preis/ Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 5 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u. a. Folgendes vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.
--	--

Die Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) als **baureifes Land** festgestellt.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und den durchgeführten Recherchen sachverständig eingeschätzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt sind.

Die in vorliegender Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenberechnungen und gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für diese Wertermittlung erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist nicht zulässig. Analoge Aussagen gelten für die Ermittlung des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Beurteilung des Grundstücks erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbesichtigung.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen schriftliche Auskünfte einzuholen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Objektunterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut. Es verfügt über je eine Wohnung pro Etage. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sind gegenwärtig in Eigennutzung. Die Wohnung im Erdgeschoss steht derzeit leer und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sind nutzbar.

Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin eine Garage mit angebautem Carport sowie ein Nebengebäude.

2.9 Vermietungssituation

Am Wertermittlungsstichtag liegen lt. Auskunft der Eigentümerin keine vertraglichen Bindungen in Form von Miet- oder Pachtverhältnissen vor.

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 wesentlich 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Dreifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • Dreifamilienwohnhaus • zweigeschossig • unterkellert • ausgebautes Dachgeschoss • freistehend
Baujahr:	1937
Modernisierung ² :	<p>Es erfolgte in 1994/95 eine Sanierung und Modernisierung des Wohnhauses. Diese umfasste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Erneuerung der Fenster • die Erneuerung der Bäder • die Erneuerung des Daches • den Einbau einer Zentralheizung • die teilweise Erneuerung der Elektroanlage • weitgehende Erneuerung des Innenausbau • Einbau einer Innendämmung mit Gipskarton und Styropordämmstoff an den Außenwänden <p>Im Jahr 2016 wurde im 1. OG der Innenausbau erneut erneuert. 2020 erfolgte die Erneuerung des Bades in der Wohnung im Erdgeschoss.</p>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Augenscheinlich verfügt das Gebäude nicht über eine zeitgemäße Energieeffizienz.

² Die Angaben beruhen auf den Aussagen beim Ortstermin.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.

Erweiterungsmöglichkeiten:

- keine

Außenansicht:



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellräume
Haustechnik

Erdgeschoss:

1 Wohneinheit

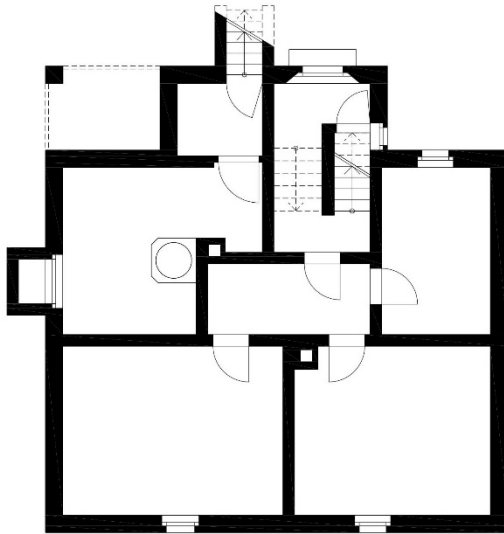
1. Obergeschoss:

1 Wohneinheit

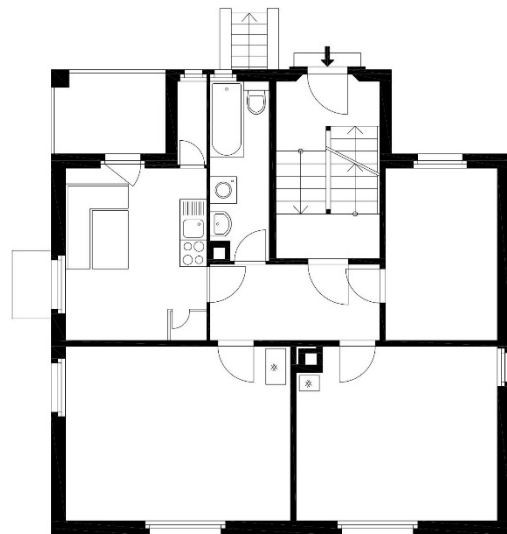
Dachgeschoss:

1 Wohneinheit

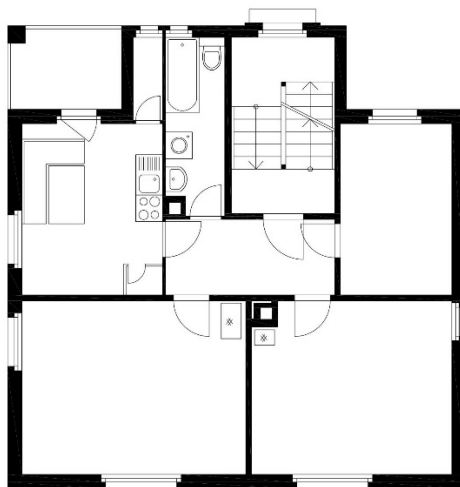
3.2.3 Grundrisskizzen (vom Sachverständigen selbst erstellt)



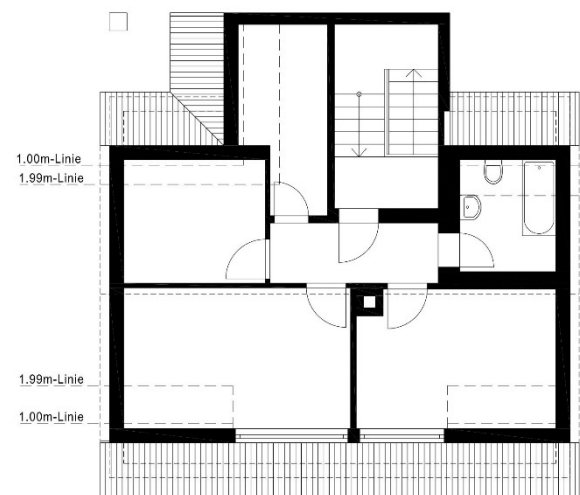
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

3.2.4 Wohnfläche

Nachfolgende Ermittlung der Wohnfläche erfolgt anhand der vorgelegten Bauzeichnungen sowie der Skizze zur Wohnung im Dachgeschoss. Die Wohnfläche wurde vor Ort nicht durch eigenes Aufmaß überprüft, jedoch plausibilisiert.

Wohnung Erdgeschoss:

Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/ Besonderheiten	Länge (m)	Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)
Kinderzimmer	1	+		3,800	2,500	9,50	9,50	9,50
Wohnzimmer	2	-	Schornstein	0,650	0,600	0,39	-0,39	17,16
Wohnzimmer	2	+		4,500	3,900	17,55	17,55	
Schlafzimmer	3	+		5,030	3,900	19,62	19,62	19,62
Bad	4	-	Schornstein	0,450	0,450	0,20	-0,20	7,46
Bad	4	+		3,960	1,350	5,35	5,35	
Bad	4	+	Nische	1,850	1,250	2,31	2,31	
Loggia	5	-	Pfeiler	0,270	0,270	0,07	-0,07	4,32
Loggia	5	+		2,440	1,800	4,39	4,39	
Küche	6	+		3,850	3,160	12,17	12,17	12,17
Flur	7	+		3,800	1,700	6,46	6,46	6,46
Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss:								76,69

Wohnung 1. Obergeschoss:

Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/ Besonderheiten	Länge (m)	Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)
Kinderzimmer	1	+		3,800	2,500	9,50	9,50	9,50
Wohnzimmer	2	-	Schornstein	0,650	0,600	0,39	-0,39	17,16
Wohnzimmer	2	+		4,500	3,900	17,55	17,55	
Schlafzimmer	3	+		5,030	3,900	19,62	19,62	19,62
Bad	4	-	Schornstein	0,450	0,450	0,20	-0,20	7,46
Bad	4	+		3,960	1,350	5,35	5,35	
Bad	4	+	Nische	1,850	1,250	2,31	2,31	
Loggia	5	-	Pfeiler	0,270	0,270	0,07	-0,07	4,32
Loggia	5	+		2,440	1,800	4,39	4,39	
Küche	6	+		3,850	3,160	12,17	12,17	12,17
Flur	7	+		3,800	1,700	6,46	6,46	6,46
Wohnfläche Wohnung 1. Obergeschoss:								76,69

Wohnung Dachgeschoss:

Für die Wohnung im Dachgeschoss kann anhand der vorliegenden Grundrisskizze keine tabellarische Wohnflächenberechnung erfolgen. Auf ihr ist die Wohnfläche mit 49,73 m² angegeben. Wegen des nicht Zugangs zur Wohnung kann die Angabe nur ungeprüft übernommen werden.

Gesamtwohnfläche:

Wohnung Erdgeschoss:	76,69 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss:	76,69 m ²
Wohnung Dachgeschoss:	49,73 m ²

Wohnfläche gesamt: 203,11 m²

3.2.5 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau
Fundamente:	<ul style="list-style-type: none"> • Streifenfundamente aus Beton
Keller:	<ul style="list-style-type: none"> • Ziegelmauerwerk mit Klinkersockel
Umfassungswände:	<ul style="list-style-type: none"> • einschaliges Mauerwerk, mineralisch verputzt • 1. OG und tlw. Erdgeschoss mit Innendämmung aus Styropor und Gipskartonständerwänden
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> • Ziegelmauerwerk • im Dachgeschoss möglicherweise Gipskartonständerwände
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> • Holzbalkendecken • Kellerdecke als Hohldielendecke
Treppen:	<p><u>Kellertreppe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Betonstufen mit Fliesen <p><u>Geschosstreppe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Treppe zum Erdgeschoss in massiver Ausführung mit Fliesen • Geschosstreppen als Holzwangenkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen in sehr gutem Unterhaltungszustand • einfaches Holzgeländer, einfacher Handlauf
Hauseingang(sbereich):	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt • Hauseingang gefliest und in gepflegtem Zustand
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Holzdach mit straßenseitiger Dachgaube <p><u>Dachform:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Satteldach <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Betondachsteine, Pfannen • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech • Dachraum nicht eingesehen • Dachflächen gedämmt

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung als Pumpenheizung mit Erdgas • Baujahr 1995 • Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none"> • keine Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: • zentral über Heizung

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- Bodenbeläge:**
- Wohnung im EG:
- Wohnräume, Flur und Küche mit Dielung oder Spanplatten ohne weiteren Bodenbelag
 - Bad mit neuen Bodenfliesen in Holzoptik
- Wohnung 1. OG:
- Wohnräume, Flur und Küche mit Laminat
 - Bad mit neuen Bodenfliesen in Holzoptik
- Wohnung im DG (nach Aussage beim Ortstermin):
- Laminat und Teppich
 - Küche mit Laminat
 - Bad mit neuen Bodenfliesen
- Wandbekleidungen:**
- überwiegend Tapeten mit Farbanstrich
 - Bäder neu gefliest
- Deckenbekleidungen:**
- Putz oder Gipskartonplatten mit Farbanstrich
- Fenster:**
- Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
 - übliche Beschläge
 - Rollläden aus Kunststoff mit Gurtzug
 - Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff, beschichtet
 - Fensterbänke außen aus Spaltklinker
- Türen:**
- Wohnungseingangstüren:
- Holztüren mit Lichtausschnitt aus der Errichtungszeit
- Zimmertüren:
- EG: einfache Holztüren mit Holzzargen
 - 1.OG/DG: neue Innentüren aus Holzwerkstoff
 - übliche Schlösser und Beschläge
- sanitäre Installation:**
- Wohnung im EG:
- bodengleiche Dusche
 - wandhängendes WC
 - Waschtisch
 - gute, zeitgemäße Ausstattung
- Wohnung im 1. OG:
- eingebaute Badewanne
 - wandhängendes WC
 - Waschtisch
 - gute, zeitgemäße Ausstattung
- Wohnung im DG (nach Aussage beim Ortstermin):
- Badewanne
 - WC
 - Waschbecken
- zentraler Waschmaschinenraum im Keller mit eingebauter Dusche
 - einfaches Stand-WC im Keller

- besondere Einrichtungen:
- keine vorhanden
- Küchenausstattung:
- nicht in der Wertermittlung enthalten
 - Küchen im Eigentum der jeweiligen Nutzer
 - keine Küche im Erdgeschoss vorhanden
- Bauschäden und Baumängel:
- Die Türhöhen in den Wohnungen im EG und 1. OG sind z. T. nur ca. 1,80 m hoch.



Dadurch ist die übliche Nutzbarkeit des Gebäudes leicht eingeschränkt. Ein Umbau der Türhöhen ist mit nicht unerheblichem Aufwand verbunden, der neben dem Versetzen der Türstürze auch Putz- und Malerarbeiten sowie neu zu beschaffende Türen zur Folge hat. Es wird eingeschätzt, dass dadurch eine Wertminderung von ca. 7.000,- €³ je Wohnung, also insgesamt **-14.000,- €** angemessen ist.

- Grundrissgestaltung:
- zweckmäßig
- wirtschaftliche Wertminderungen:
- keine

3.2.8 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

- besondere Bauteile:
- Eingangsüberdachung
- besondere Einrichtungen:
- keine vorhanden
- Besonnung und Belichtung:
- normale Belichtungsverhältnisse

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich weitgehend in einem nutzbaren und soliden Allgemeinzustand. Die Wohnung im Erdgeschoss befindet sich im nicht fertiggestellten Renovierungszustand. Hier sind Bodenbeläge zu verlegen und eine malermäßige Instandsetzung vorzunehmen. Unter Umständen könnten in diesem Zusammenhang die Innentüren zuvor erneuert werden (s. o.). Die **Wertminderung** für die Restarbeiten an der Wohnung wird mit rd. 100,- €/m² Wohnfläche, also insgesamt **-7.669,- €** berücksichtigt.

Die Wohnungen im 1. OG und DG befinden sich augenscheinlich bzw. nach Aussage beim Ortstermin in einem nutzbaren Unterhaltungszustand.

Im Keller ist übliche Feuchtigkeit samt der damit einhergehenden optischen Beeinträchtigungen festzustellen. Diese sind jedoch für

³ Ein Austausch der Türen kostet in Abhängigkeit vom gewählten Produkt ca. 500,- € bis 800,- € je Tür. In den beiden Wohnungen sind jeweils 5 Zimmertüren und eine Wohnungseingangstür vorhanden. Wird der Aufwand für Anhebung des Türsturzes sowie notwendiger Putz- und Malerarbeiten berücksichtigt, ergibt sich die Wertminderung überschläglich zu ca. 1.000,- € bis 1.300,- € je Tür.

Gebäude dieser Errichtungszeit typisch und an zahlreichen solcher Gebäude feststellbar und beeinträchtigen die allgemeine Nutzung der Gebäude nicht wesentlich. Eine Wertminderung wird daher nicht berücksichtigt.

Die Fassade weist einen Altputz in gutem Zustand auf. Es sind keine nennenswerten Bauschäden und Baumängel festgestellt worden.

3.3 Nebengebäude

Garage:

- Einzelgarage in Massivbauweise
- Baujahr um 1975
- eingeschossig, nicht unterkellert
- Flachdach mit Bitumendachbahnen
- elektrisches Rolltor
- seitlich angeordnete Fenster
- seitlich angebautes Carport in Holzbauweise

Nebengebäude:

- Schuppen mit Nebenraum und überdachter Sitzcke
- Flachdach mit Bitumendachbahnen
- Fußböden aus Plattenbelag und Fliesen
- guter, nutzbarer Zustand
- Das Nebengebäude = Gartenhaus wird über einen pauschalen Wertzuschlag von 5.000,- € berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Zufahrt und Stellplatzfläche mit Betonpflaster befestigt
- straßenseitiger Holzzaun mit elektrischem Tor
- Wäschetrockenplatz
- Hecken
- Rasenflächen
- kleinere Bäume

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- 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).

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Dreifamilienhaus in einer Lage mit überwiegenden Eigennutzungen. Zudem liegt auch hier eine Eigennutzung vor. Die Gebäudekonzeption entspricht nicht dem klassischen Mehrfamilienhaus, so dass im vorliegenden Fall sowohl die Aspekte des Sachwertverfahrens (Substanzwert, Eigennutzung) als auch Renditeaspekte des Ertragswertverfahrens eine Rolle spielen können.

Eine Eigennutzung wird in der Wertermittlung üblicherweise über das Sachwertverfahren am besten abgebildet. Hierzu sind die Marktdaten (Bodenwert, Normalherstellungskosten und Sachwertfaktor) die signifikanten Größen, über die der Herstellungswert eines Gebäudes ermittelt und auf den regionalen Grundstücksmarkt angepasst werden kann. Da die Daten in diesem Falle in hinreichender Qualität vorliegen, wird die Wertermittlung vorrangig durch das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV geprägt. Gleichmaßen wird das Ertragswertverfahren angewendet. Die hierfür erforderlichen Marktdaten (marktüblich erzielbare Nettokaltmieten, Liegenschaftszinssatz) liegen ebenfalls in hinreichend guter Qualität vor. Aus den Verfahrensergebnissen wird abschließend der Verkehrswert abgeleitet.

Unabhängig von den beiden Wertermittlungsverfahren wird der Bodenwert mittels Vergleichswertverfahren auf der Basis von Bodenrichtwerten nach § 16 ImmoWertV ermittelt und den beiden anderen Wertermittlungsverfahren zu Grunde gelegt.

4.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des amtlichen Bodenrichtwertes. Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV definiert und beschrieben. Danach handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken gleichartiger Nutzungen innerhalb eines Gebietes. Abweichungen des Bewertungsgrundstück vom Richtwertgrundstück sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, sofern diese im allgemeinen Grundstücksverkehr Berücksichtigung finden.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	170,00 €/m ²
Stichtag	=	01.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.01.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	920 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.01.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 170,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	920	× 0,88	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 149,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 149,60 €/m²	
Fläche	× 920 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 137.632,00 € <u>rd. 138.000,00 €</u>	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022 abgeleitet worden. Der Wertermittlungsstichtag liegt ca. ein Jahr nach dem Stichtag des Bodenrichtwertes. Infolge der im Frühjahr 2022 eingesetzten Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einhergehend mit den allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten, wird eingeschätzt, dass sich der Bodenrichtwert seit seiner letzten Ableitung nicht maßgeblich verändert hat.

E2

Die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone wird als durchschnittlich angesehen und entspricht somit der Grundlage des angegebenen Bodenrichtwertes. Eine Modifizierung wegen Lagevor- oder Nachteilen wird deswegen nicht vorgenommen.

E4

Die Modifizierung wegen abweichender Grundstücksgröße erfolgt anhand der vom zuständigen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Gegenüber dem Richtwertgrundstück mit 600 m² ergibt sich danach ein Abschlag von rd. 12 % für das Bewertungsgrundstück mit 920 m².

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	920,00	0,84
Vergleichsobjekt	600,00	0,95

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}_{(\text{Bewertungsobjekt})} / \text{Koeffizient}_{(\text{Vergleichsobjekt})} = \mathbf{0,88}$

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus

Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	401,26 m ²	24,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 04.01.2023 (2010 = 100)	174,1	174,1
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	775,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.349,28 €/m ² BGF	844,39 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	541.412,09 €	20.265,36 €
• Zu-/ Abschläge	-	-
• besondere Bauteile	-	-
• besondere Einrichtungen	-	-
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	541.412,09 €	20.265,36 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre	22 Jahre
• prozentual	66,67 %	63,33 %
• Faktor	0,3333	0,3667
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	180.452,65 €	7.431,31 €
• besondere Bauteile	-	-
• besondere Einrichtungen	-	-
vorläufiger Gebäudesachwert	180.452,65 €	7.431,31 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	187.883,96 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 9.394,20 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 197.278,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 138.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 335.278,16 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,95
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -15.925,71 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 302.588,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.669,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 289.919,54 €
	rd. 286.000,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde gemäß Sachwertrichtlinie anhand der zur Verfügung stehenden Bauzeichnungen überschläglich durchgeführt.

lfd. Nr.	Geschoss/ Grundrissebene	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	5,000	1,880	a		9,40		
2	KG	+	10,340	8,560	a		88,51		
3	EG	+	5,000	1,880	a		9,40		
4	EG	+	2,560	1,880	a		4,81		
5	EG	+	10,340	8,560	a		88,51		
6	1. OG	+	5,000	1,880	a		9,40		
7	1. OG	+	1,880	2,560	a		4,81		
8	1. OG	+	10,340	8,560	a		88,51		
9	DG	+	5,000	1,880	a		9,40		
10	DG	+	10,340	8,560	a		88,51		
Summe:							401,26		

Die Garage weist Außenmaße von 6,00 m x 4,00 m auf, mithin eine Bruttogrundfläche von 24,00 m².

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und insbesondere der Anlage 4 zur ImmoWertV auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Diese werden dabei bezogen auf den ermittelten Ausstattungsstandard und die Gebäudeart in Ansatz gebracht.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	82,5 %	17,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Dreifamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	82,5	594,00
3	825,00	17,5	144,38
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 738,38 gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 738,38 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV
 • Einspanner × 1,05

NHK 2010 für das Dreifamilienwohnhaus	=	775,30 €/m ² BGF
	rd.	775,00 €/m ² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	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			

NHK 2010 für die Garage	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt (www.destatis.de) abgefragt. Der Index ist dort auf die Basis 2015 = 100 angegeben. Die NHK basieren auf der Basis 2010 = 100. Die Anpassung der NHK auf den Wertermittlungstichtag erfolgt mit dem durch Verkettung auf die Basis 2010 = 100 umgerechneten Index.

Zu-/ Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Solche Umstände liegen hier nicht vor.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile sind gemäß Punkt 4.1.1.7 SW-RL zusätzlich zu zum Gebäudeherstellungswert zu erfassen, sofern eine Werthaltigkeit vorliegt und sie sich im Rahmen des Üblichen bewegen. Bei einer Abweichung vom Üblichen sind solche Bauteile als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Besonders zu veranschlagende Bauteile liegen nicht vor.

Besondere Einrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen mit Werteeinfluss gibt es am Objekt nicht.

Baukostenregionalfaktor

Der mit der ImmoWertV eingeführte Baukostenregionalfaktor liegt noch nicht vor. Die Sachwertermittlung erfolgt deshalb mit dem Ansatz von 1,00.

Baunebenkosten

Beim Ansatz der NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie sind die Baunebenkosten in den Normalherstellungskosten enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen (vgl. SW-RL Abs. 4.1.1.1 Satz (1)).

Außenanlagen

Der Wertanteil der Außenanlagen steht regelmäßig in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Zustand und der Beschaffenheit der aufstehenden Gebäude, was durch die Gebäudezeitwerte widerspiegelt wird. Er wird in dieser Wertermittlung mit 5 % der Gebäudezeitwerte und damit im Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (187.883,96 €)	9.394,20 €

Gesamtnutzungsdauer

Nach neuer ImmoWertV ist die übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude regelmäßig mit 80 Jahren anzusetzen. Dem gegenüber steht im konkreten Fall, dass die Marktdaten noch nicht in diesem Modell sondern anhand Modellbeschreibung der Sachwertrichtlinie abgeleitet worden sind. Damit ergibt sich die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und der Anlage 3 zur SW-RL entnommen.

Dreifamilienwohnhaus

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 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Garage

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 Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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 zur Wahrung der Modelltreue ebenfalls das in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschriebene Modell angewendet.

Dreifamilienwohnhaus

Das 1937 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Die Punktevergabe erfolgt dabei nach sachverständiger Einschätzung unter Berücksichtigung des jeweiligen Maßnahmenzeitpunkts und der Ausführungsumfangs. Hieraus ergeben sich 6 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
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	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	0,0	0,0
Summe		6,0	0,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1937 = 86 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 86 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **22 Jahren**.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (22 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 22 Jahre =) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 44 Jahre =) 1979.

Garage:

Die Garage befindet sich optisch und technisch in einem mit dem Wohnhaus vergleichbaren Zustand. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird deshalb mit der des Wohnhauses gleichgesetzt und mit **22 Jahren** angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß § 38 ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat für nur für reine Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren abgeleitet. Für Drei- und Mehrfamilienhäuser hat der Gutachterausschuss haben auch der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig oder des Landkreises Nordsachsen keine Daten erhoben.

Das Wertermittlungsobjekt hat je Etage eine Wohnung, kann somit den Mehrfamilienhäusern zugeordnet werden. Lagebedingt ist hier analog der aktuellen Nutzung auch eine Eigennutzung nicht auszuschließen. Da sich eigengenutzte Wohnimmobilien am Grundstücksmarkt mehr am Substanzwert, also dem Sachwert, orientieren, wird auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegriffen.

Dieser hat für ein Bodenwertniveau von 175 €/m² folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

Anzahl ausgewerteter Kauffälle:	41
Bodenrichtwert:	150 €/m ² bis 200 €/m ²
Kaufpreise:	180.000,- € bis 1.510.000,- €
Sachwertfaktor:	0,95 bis 1,87
Mittelwert:	1,33
Median:	1,36

Den Daten lagen Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2018 und 2019 zu Grunde. Aktuellere Auswertungen sind noch nicht veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück hat nicht die Nutzungsmöglichkeiten eines klassischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücks. Auch lässt sich dies durch die Gebäudestruktur nicht ohne Weiteres erreichen. Insofern sind gegenüber klassischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken Abschläge realistisch, was den Ansatz eines etwas unterdurchschnittlichen Sachwertfaktors rechtfertigt. Die Lage in Zwenkau mit grundsätzlich guter Nachfragesituation ist dabei mit der Wahl des Sachwertfaktors für das Bodenwertniveau von 175 €/m² hinreichend berücksichtigt. Für den vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor deshalb mit **0,95** im unteren Bereich der Spannweite angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Auch wenn noch keine belastbaren Daten aus dem Grundstücksmarkt zur Entwicklung der Kaufpreise ab etwa Mitte 2022 vorliegen, wird mit Verweis auf die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen (Inflation, gestiegene Kaufpreise, allgemeine Unsicherheiten) eine zusätzliche Berücksichtigung für sachgerecht erachtet.

Hintergrund ist, dass die in der Sachwertermittlung angesetzten Eingangsdaten (Bodenwert, Sachwertfaktor) die wirtschaftliche Situation und allgemeinen Wertverhältnisse noch nicht abbilden. Insbesondere sind die Finanzierungskosten für Immobilien von rd. 1,0 % auf ca. 4,0 % gestiegen, was eine nicht zu vernachlässigende Mehrbelastung für Kreditnehmer darstellt, die noch durch gestiegene Sanierungskosten potenziert wird. Darüber hinaus haben die Kreditinstitute ihre Kriterien zur Kreditvergabe verschärft, wonach deutlich höhere Anforderungen an die Bonität und das Eigenkapital der Kreditnehmer gestellt wird.

Hinzu kommen die deutlich gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten sowie zunehmende Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden. In Summe lässt sich daraus schlussfolgern, dass all diese Umstände dämpfende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben werden. Erste belastbare Auswertungen werden voraussichtlich erst im Frühjahr oder Sommer 2023 zu erwarten sein, insbesondere zu Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sowie Bodenrichtwerten. Für den konkreten Bewertungsfall wird jedoch ein zusätzlicher marktüblicher Wertabschlag von **-5 %** für angemessen und gerechtfertigt angesehen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (318.514,25 €)	-15.925,71 €

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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten ⁴	-21.669,00 €
• Türhöhen im EG/ 1. OG nur ca. 1,80 m	-14.000,00 €
• Fertigstellung Modernisierung Wohnung EG	-7.669,00 €
sonstige Besonderheiten	5.000,00 €
• Gartenhaus in gut nutzbarem Zustand ⁵	5.000,00 €
Summe	-16.669,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 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 vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten 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 vgl. Erläuterungen auf S. 18f

⁵ vgl. Abs. 3.3 auf S. 19

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/ oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/ Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur

Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/ Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung EG	76,69		7,00	536,83	6.441,96
	2	Wohnung 1. OG	76,69		7,00	536,83	6.441,96
	3	Wohnung DG	49,73		7,00	348,11	4.177,32
Garage	4	Garage		1,00	70,00	70,00	840,00
	5	Carport		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			203,11	2,00		1.521,77	18.261,24

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.261,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.247,03 €
jährlicher Reinertrag	= 14.014,21 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,25 % von 138.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 4.485,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.529,21 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 3,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,545
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 148.131,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 138.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 286.131,57 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -14.306,58 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 271.824,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 16.669,00 €
Ertragswert	= 259.155,99 €
	rd. 255.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurden vom Sachverständigen anhand der übergebenen Unterlagen nach den Grundsätzen der Wohnflächenverordnung ermittelt und auf Plausibilität geprüft⁶.

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. Zwenkau verfügt über keinen eigenen Mietspiegel, so dass zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete auf Daten diverser Internetportale zurückgegriffen wird.

- www.capital.de: 6,00 €/m² bis 8,00 €/m² für Bestandsobjekte
- www.immowelt.de: 6,80 €/m² bis 7,50 €/m²
- www.miet-check.de: 7,00 bis 7,50 €/m² €/m²
- www.miete-aktuell.de: 7,94 €/m² (im Durchschnitt 2022)
- www.wohnungsboerse.net: 7,30 €/m² (2022 für 60 m²)
9,98 €/m² (2022 für 100 m²)

Bei den Daten handelt es sich um Angebotsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Wird der Mietpreis für eine 100 m² große Wohnung außenvorgelassen, ergibt sich eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,33 €/m². Von den Angebotsmieten ist üblicherweise ein Abschlag vorzunehmen, da nicht bekannt ist, ob diese auch in Abschlussmieten münden. Für den vorliegenden Fall wird deshalb der Ansatz der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete mit **7,00 €/m²** geschätzt.

Für die Garage wird der Mietansatz mit 70 €/Monat und für den Außenstellplatz mit 30 €/Monat gewählt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Ertragswertrichtlinie in Verbindung mit dem Modellansatz zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angesetzt.

Wohnung EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.035,32
Mietausfallwagnis	2,00	----	128,84
Summe			1.508,16 (ca. 23 % des Rohertrags)

⁶ vgl. Abs. 3.2.3 auf S. 15

Wohnung 1. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.035,32
Mietausfallwagnis	2,00	----	128,84
Summe			1.508,16 (ca. 23 % des Rohertrags)

Wohnung DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	586,17
Mietausfallwagnis	2,00	----	83,55
Summe			1.013,72 (ca. 24 % des Rohertrags)

Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Summe			163,80 (ca. 20 % des Rohertrags)

Carport:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	31,00
Instandhaltungskosten	----	----	15,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			53,20 (ca. 15 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser eigene Liegenschaftszinssätze abgeleitet, jedoch nicht für Mehrfamilienhäuser. Zunächst wird mit Verweis auf die Erläuterungen zum Sachwertfaktor⁷ auf diese Auswertungen zurückgegriffen:

Bodenrichtwert:	100 €/m ² bis 200 €/m ²
Anzahl ausgewerteter Kauffälle:	20
Kaufpreise:	120.000,- € bis 1.510.000,- €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,10 %
Restnutzungsdauer:	33
Liegenschaftszinssatz:	3,03 %

Der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig hat für Mehrfamilienhausgrundstücke (sanierter Altbau, Stand 01.01.2022) folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Bodenrichtwert:	gesamtes Stadtgebiet
Anzahl ausgewerteter Kauffälle:	101
Kaufpreise:	1.139,- €/m ² bis 4.713,- €/m ²
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	0,1 %
Standardabweichung:	+/- 0,9 %

Landkreis Nordsachsen:

Bodenrichtwert:	ab 136 €/m ²
Baujahre:	1890 bis 1955
Kaufpreise:	917,- €/m ² bis 2.500,- €/m ²
Restnutzungsdauer:	30 bis 42 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,9 % bis 5,8 %
Mittelwert:	3,2 %

Die Daten der Stadt Leipzig sind für den Standort in Zwenkau als ungeeignet zu betrachten, da diesen Auswertungen überwiegend größere Mehrfamilienhäuser in bessere Lagen zu Grunde liegen. Der Landkreis Leipzig hat für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Mittelwert von 3,03 % ermittelt, der jedoch einen Zuschlag wegen der abweichenden Nutzungsart erfordert. Der Landkreis Nordsachsen hat für Mehrfamilienhäuser (sanierter Altbau) und einem Bodenwertniveau von mehr als 136 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,2 % abgeleitet.

Für den vorliegenden Fall wird deshalb eingeschätzt, dass bei einer leicht unter dem Durchschnitt liegenden Restnutzungsdauer, dem Bodenwertniveau von 170 €/m² und der Gebäudekonzeption ein Liegenschaftszinssatz von **3,25 %** angemessen ist.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Analog der Sachwertermittlung wird auch im Ertragswertverfahren marktlagebedingt ein zusätzlicher Abschlag von 5 % berücksichtigt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (286.131,57 €)	-14.306,58 €

⁷ vgl. S. 33, 34

Gesamtnutzungsdauer

vgl. Ableitung in der Sachwertermittlung

Restnutzungsdauer

vgl. Ableitung in der Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden analog der Sachwertermittlung angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten ⁸	-21.669,00 €
• Türhöhen im EG/ 1. OG nur ca. 1,80 m	-14.000,00 €
• Fertigstellung Modernisierung Wohnung EG	-7.669,00 €
sonstige Besonderheiten	5.000,00 €
• Gartenhaus in gut nutzbarem Zustand ⁹	5.000,00 €
Summe	-16.669,00 €

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts als Dreifamilienhaus an diesem Standort lassen sich weder eindeutig einem Eigennutzungsobjekt als einem Renditeobjekt zuordnen. Insbesondere durch die Lage in der Kleinstadt Zwenkau als auch wegen des großen Grundstücks kann hier eine Eigennutzung ebenso maßgeblich sein, wie eine reine Vermietung der drei Wohnungen.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich dabei sowohl an den in die Sachwertermittlung als auch den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Insofern wird in diesem Fall der

⁸ vgl. Erläuterungen auf S. 18f

⁹ vgl. Abs. 3.3 auf S. 19

Verkehrswert aus den beiden Verfahrensergebnissen gemittelt. Vergleichskaufpreise zur Plausibilisierung der Verfahrensergebnissen und Einordnung in den regionalen Grundstücksmarkt standen nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses nicht zur Verfügung.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **286.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **255.000,00 €**
ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenso in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[286.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 255.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 271.000,00 \text{ €}$.

4.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 04442 Zwenkau, Hugo-Haase-Str. 29 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.01.2023 mit rd.

271.000,- €

in Worten: zweihunderteinundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert ist als eine Empfehlung zu betrachten. Alle Angaben zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden den genannten Unterlagen entnommen. Bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt wurde die Freiheit der Tragkonstruktion von tierischen und pflanzlichen Schädlingen sowie die Freiheit des Bodens von Schadstoffen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Substanzgutachten! Die materielle Legalität des Objektes wird unterstellt.

Vorstehende Wertermittlung wurde ohne Berücksichtigung steuerlich bedingter Einflüsse angefertigt.

Der Sachverständige ist mit den Beteiligten der Grundstückseigenschaft nicht verwandt und steht mit dem Auftraggeber in keinem Dienstverhältnis.

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.

Markkleeberg, den 20. April 2023

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche 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 300.000,00 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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Dreifamilienwohnhausgrundstück**
FlurFlurstücksnummer **692/a**in **Zwenkau, Hugo-Haase-Str. 29**Wertermittlungstichtag: **04.01.2023**

Objektdaten								
	Bewertungs- teilbereich	Gebäude- bezeich- nung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Dreifamilien- wohnhaus		401,26	203,11	1937	66	22
	Gesamtfläche	Garage		24,00		1975	60	22

Wesentliche Daten					
	Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sach- wertfak- tor
	Gesamtfläche	18.261,24	4.247,03 € (23,26 %)	3,25	0,95

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	679,43 €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-88,62 €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche
relativer Verkehrswert:	1.334,25 €/m² Wohnfläche/ Nutzfläche
Verkehrswert/ Rohertrag:	14,9
Verkehrswert/ Reinertrag:	19,3

Ergebnisse	
Ertragswert:	255.000,00 € (89 % vom Sachwert)
Sachwert:	286.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	271.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.01.2023

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

SächsBO:

Sächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Der Grundstücksmarkt im Landkreis Leipzig 2018/2019; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Leipzig
- [4] Kleiber, W./Simon N.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Köln 2023
- [5] Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Kalender 2023, Prof. Dipl.-Ing. W. Kleiber, Werner Verlag, 2022
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Hrsg.): Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

5.3 verwendete Internetquellen

- [1] www.zwenkau.de – offizielles Internetportal der Stadt Zwenkau
- [2] www.landkreisleipzig.de – offizielles Internetportal des Landkreises Leipzig
- [3] <http://www.geoportal-likl.de> – Geoportal des Landkreises Leipzig mit Bodenrichtwertkarte
- [4] <http://www.statistik.sachsen.de/apps1/Gemeindetabelle/> – Gemeindestatistik Sachsen
- [5] <http://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true> – Sachsenatlas, Geoportal des Freistaates Sachsen

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht von Nordosten



Bild 2: Gartenansicht von Nordwesten



Bild 3: Gartenansicht von Westen



Bild 4: Gartenansicht von Südwesten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 8



Bild 5: Straßenansicht von Südosten



Bild 6: Blick vom Garten auf das Wohngebäude und die Garage samt Carport



Bild 7: Hauseingangsbereich und hausnahe Außenanlagen



Bild 8: Blick in den Garten nach Westen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 8



Bild 9: Gartenhaus in Holzbauweise



Bild 10: Zufahrt zur Garage/ Carport



Bild 11: Garage mit angebautem Carport



Bild 12: weiterer Blick vom Garten auf Garage/ Carport

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 8



Bild 13: Innenansicht der Garage



Bild 14: Hauseingangsbereich des Wohnhauses



Bild 15: Treppenhaus



Bild 16: Treppenhaus im Dachgeschoss

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 8



Bild 17: Kellertreppe



Bild 18: Hausanschlussraum im Keller



Bild 19: Waschmaschinenraum mit Dusche



Bild 20: Kellerraum

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 8



Bild 21: weiterer Kellerraum



Bild 22: Heizungsanlage



Bild 23: Elektroverteilung



Bild 24: Wohnungseingangstür (EG/ 1. OG gleich)

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 8



Bild 25: 1. OG: Detailansicht Innentüren



Bild 26: 1. OG: Türhöhe ca. 1,80 m



Bild 27: 1. OG: Detail Fenster und Heizkörper



Bild 28: EG: Wohnungsflur im Renovierungszustand

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 8



Bild 29: EG: Wohnzimmer im Renovierungszustand



Bild 30: EG: Küche im Renovierungszustand



Bild 31: EG: Detail Innentüren



Bild 32: EG: Loggia

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 8



Bild 33: EG: Bad



Bild 34: EG: Bad, andere Perspektive



Bild 35: WC im Keller

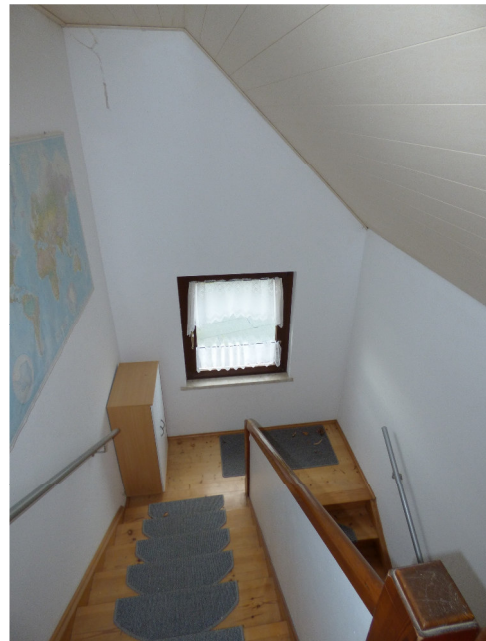


Bild 36: Treppenhauskopf im Dachgeschoss

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

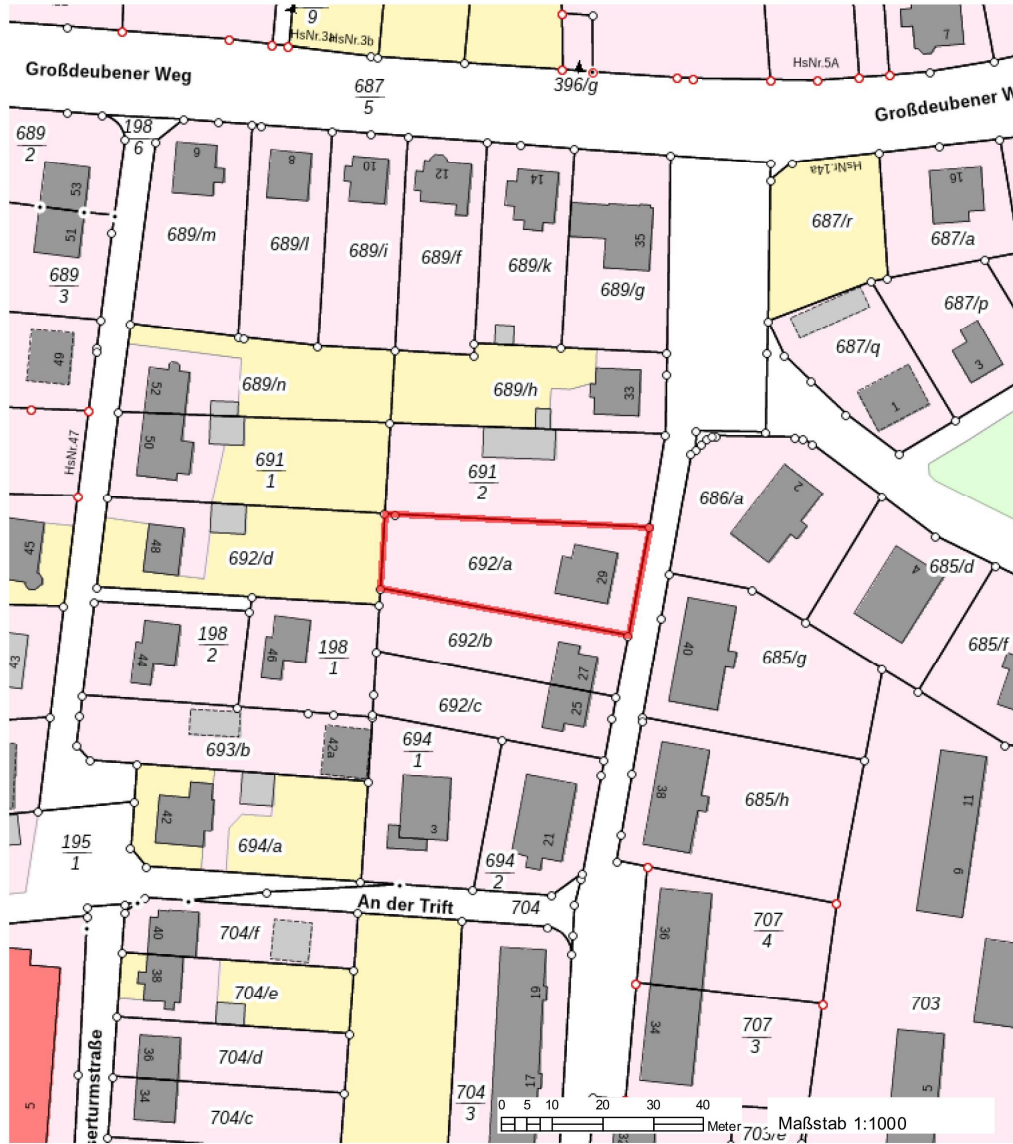
 sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas



Liegenschaftskarte

18.04.2023



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1 / 1

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen
Olbriichtplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 6400

Internet: www.geosn.sachsen.de
E-Mail: service-desk@geosn.sachsen.de