

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien-
bewertung ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Mitglied im Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten im
Landkreis Nordsachsen

Gutachten

**in den Vollstreckungsversteigerungssachen
485 K 235 bis K 250/22**

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB)
der in den Grundbüchern von Trossin, Blatt 482 bis 497
eingetragenen Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Kirchgasse 6a und 6b, 04880 Trossin



Gutachten:
T-23/13

Auftragserteilung:
17.02.2022

Gutachtenerstellung:
24.05.2023

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
15.05.2023

Gutachten bestehend aus:
▪ Textteil: 55 Seiten
▪ Anlagen: 39 Seiten

Ausfertigung:
Leseexemplar



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	5
2.1	Allgemeines.....	5
2.2	Bewertungsobjekte / Grundbücher.....	6
2.3	Ortstermin	7
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen	9
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	9
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	11
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten.....	13
4	Tatsächliche Eigenschaften	17
4.1	Lage.....	17
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	18
4.3	Nutzung.....	20
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	21
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	26
5	Verkehrswertermittlung	27
5.1	Vorbemerkungen	27
5.2	Verfahrenswahl.....	27
5.3	Wertigkeit der Miteigentumsanteile	28
5.4	Vergleichswertermittlung	28
5.5	Ertragswertermittlung	29
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	50
5.7	Verkehrs-/ Marktwerte.....	52
5.8	rechnerischer Gesamtwert	54
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	54
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	55
8	Anlagen	55

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang

Bewertungsgegenstand: Kirchgasse 6a und 6b, 04880 Trossin
GBA Torgau, GB von Trossin, je BV-Nr. 1, Gemark. Trossin (Flur 8), Flurstück 39/2 (854 m²) und 37 (1.277 m²)

Verfahren	Blatt	MEA	SE Nr.	SNR
485 K 235/22	482	79,5	①	Stp. Nr. ①
485 K 236/22	483	58,4	②	Stp. Nr. ②
485 K 237/22	484	79,5	③	Stp. Nr. ③
485 K 238/22	485	58,4	④	Stp. Nr. ④
485 K 239/22	486	79,5	⑤	Stp. Nr. ⑤
485 K 240/22	487	58,4	⑥	Stp. Nr. ⑥
485 K 241/22	488	52,8	⑦	Stp. Nr. ⑦
485 K 242/22	489	33,5	⑧	Stp. Nr. ⑧
485 K 243/22	490	79,5	⑨	Stp. Nr. ⑨
485 K 244/22	491	58,4	⑩	Stp. Nr. ⑩
485 K 245/22	492	79,5	⑪	Stp. Nr. ⑪
485 K 246/22	493	58,4	⑫	Stp. Nr. ⑫
485 K 247/22	494	79,5	⑬	Stp. Nr. ⑬
485 K 248/22	495	58,4	⑭	Stp. Nr. ⑭
485 K 249/22	496	52,8	⑮	Stp. Nr. ⑮
485 K 250/22	497	33,5	⑯	Stp. Nr. ⑯

Besichtigung / Stichtag: 15.05.2023

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten

öffentlich-rechtlich: Wegebaulast, Naturpark "Dübener Heide"
privatrechtlich: eine Auflassungsvorm., ZV-Vermerke, ein Mietvertrag

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung: ortsüblich
Nutzung: Blatt 488 (SE Nr. ⑦): vermietet (**aber** tats. SE Nr. ⑪ genutzt); sonst: leer stehend, SE Nr. ⑮ und ⑯ ungeklärt
Kurzbeschreibung:

- WEG-Anlage: MFH-Grdst., 2.131 m², Wohnblock mit insg. 16 WE, Bj. 1983, keine nennenswerte Sanierung n. 1990, zahlreiche Baumängel /-schäden
- unsanierte Wohnungen (bspw. Ofenheizung), SE Nr. ⑮ teils Dachboden; Kellerabteile; SNR an Kfz-Stp. i. F. (tats. nicht existent)

SE Nr.	HE Nr.	Geschoss	Zimmer	WFL
①	6a	EG li.	4	81 m ²
②		EG re.	3	61 m ²
③		1.OG li.	4	81 m ²
④		1.OG re.	3	61 m ²
⑤		2.OGli.	4	81 m ²
⑥		2.OG re.	3	61 m ²
⑦		DG li.	3	56 m ²
⑧		DG re.	2	45 m ²
⑨	6b	EG li.	4	81 m ²
⑩		EG re.	3	61 m ²
⑪		1.OG li.	4	81 m ²
⑫		1.OG re.	3	61 m ²
⑬		2.OG li.	4	81 m ²
⑭		2.OG re.	3	61 m ²
⑮		DG li.	dz. 1 (3)	56 m ²
⑯		DG re.	2	45 m ²
Summe				1.054 m ²

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung

Verkehrs-/ Marktwerte: - Residualwerte in Abhängigkeit der Sanierungskosten -

Verfahren	Blatt	SE Nr.	Verkehrs-/ Marktwert
485 K 235/22	482	①	rd. 9.700,00 Euro
485 K 236/22	483	②	rd. 6.900,00 Euro
485 K 237/22	484	③	rd. 9.700,00 Euro
485 K 238/22	485	④	rd. 6.900,00 Euro
485 K 239/22	486	⑤	rd. 9.700,00 Euro
485 K 240/22	487	⑥	rd. 6.900,00 Euro
485 K 241/22	488	⑦	rd. 6.300,00 Euro
485 K 242/22	489	⑧	rd. 7.800,00 Euro
485 K 243/22	490	⑨	rd. 9.700,00 Euro
485 K 244/22	491	⑩	rd. 6.900,00 Euro
485 K 245/22	492	⑪	rd. 9.700,00 Euro
485 K 246/22	493	⑫	rd. 6.900,00 Euro
485 K 247/22	494	⑬	rd. 9.700,00 Euro
485 K 248/22	495	⑭	rd. 6.900,00 Euro
485 K 249/22	496	⑮	rd. 3.000,00 Euro
485 K 250/22	497	⑯	rd. 7.800,00 Euro
Summe	-	-	rd. 124.500,00 Euro

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

lfd. Nr. 1 bis 4: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) in den Zwangsversteigerungsverfahren 485 K 235 bis K 250/22 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 08.02.2022 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des gen. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsgericht
Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig

Auftragnehmer:

Herr Christoph Herzog, Markt 5, 04860 Torgau / Elbe
von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter SV für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Datum der Beauftragung: 17.02.2022 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgebl. Grundstückszustand)
15.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)	15.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit gelten sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter.



2.2 Bewertungsobjekte / Grundbücher

Anschrift: Kirchgasse 6a und 6b, 04880 Trossin

Amtsgericht: Torgau, Grundbuch: Trossin

Verfahren	Blatt	BV-Nr.	MEA [/1.000]	verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den im Aufteilungsplan (ATP) mit
485 K 235/22	482	1	79,5	Nr. ① bezeichneten Räumen sowie dem Sondereignungsrecht (SNR) an dem mit Nr. ① bezeichneten Stellplatz (Stp.)
485 K 236/22	483	1	58,4	Nr. ② bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ② bezeichneten Stp.
485 K 237/22	484	1	79,5	Nr. ③ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ③ bezeichneten Stp.
485 K 238/22	485	1	58,4	Nr. ④ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ④ bezeichneten Stp.
485 K 239/22	486	1	79,5	Nr. ⑤ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑤ bezeichneten Stp.
485 K 240/22	487	1	58,4	Nr. ⑥ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑥ bezeichneten Stp.
485 K 241/22	488	1	52,8	Nr. ⑦ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑦ bezeichneten Stp.
485 K 242/22	489	1	33,5	Nr. ⑧ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑧ bezeichneten Stp.
485 K 243/22	490	1	79,5	Nr. ⑨ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑨ bezeichneten Stp.
485 K 244/22	491	1	58,4	Nr. ⑩ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑩ bezeichneten Stp.
485 K 245/22	492	1	79,5	Nr. ⑪ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑪ bezeichneten Stp.
485 K 246/22	493	1	58,4	Nr. ⑫ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑫ bezeichneten Stp.
485 K 247/22	494	1	79,5	Nr. ⑬ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑬ bezeichneten Stp.
485 K 248/22	495	1	58,4	Nr. ⑭ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑭ bezeichneten Stp.
485 K 249/22	496	1	52,8	Nr. ⑮ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑮ bezeichneten Stp.
485 K 250/22	497	1	33,5	Nr. ⑯ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑯ bezeichneten Stp.
Summe	-	-	1.000	-

jeweils am Grundstück:

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Trossin (Flur 8)	39/2	Gebäude-/ Freifläche, Kirchgasse 6a, 6b	854 m ²
	Trossin (Flur 8)	37	Gebäude-/ Freifläche, Kirchgasse 6a, 6b	1.277 m ²
Gesamtfläche				2.131 m ²

Abteilung I

Ifd. Nr.	Ifd. Nr.	Eigentümer
1	1	..., eingetragen am 08.11.1999

Abteilung II

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	▪ Blatt 486 (SE Nr. ⑤): Auflassungsvormerkung ▪ sonst: gelöscht
2	1	gelöscht
3	1	▪ Blatt 486 (SE Nr. ⑤): gelöscht ▪ sonst: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: ...); eingetragen am 20.12.2022.
4	1	Blatt 486 (SE Nr. ⑤): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 239/22); eingetragen am 20.12.2022.

Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Hinweis: Die vollständigen Grundbuchauszüge liegen im Versteigerungstermin vor.

2.3 Ortstermin

Durchführung des Ortstermins:

Die Verfahrensbeteiligten wurden am 17.02.2023 schriftlich um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten, jedoch ohne Erfolg.

Hierauf wurden die Verfahrensbeteiligten am 08.03.2022 ohne Rücksprache schriftlich zum **1. Ortstermin** (Montag, 03.04.2023, 10.00 Uhr) geladen, und zwar für alle Bewertungsobjekte gleichzeitig. Hierauf hat der Antragsteller fernmündlich mitgeteilt, nicht am Ortstermin teilzunehmen.

Zum 1. Ortstermin war von den Beteiligten niemand vor Ort anzutreffen. Das Gebäude war verschlossen und nicht zu

betreten. Ein Nachbar hat den Sachverständigen darauf hingewiesen, dass eine Wohnung bewohnt sei. Der betreffende Mieter hat allerdings auf Hausklingel und Klopfen an die Hauseingangstür nicht reagiert.

Aus diesen Gründen wurden die Verfahrensbeteiligten und der Mieter am 03.04.2023 erneut schriftlich zum **zweiten Ortstermin** (Donnerstag, 27.04.2023, 10.00 Uhr) geladen, und zwar mit Hinweis darauf, dass

- - sofern eine Innenbesichtigung zu diesem Zeitpunkt nicht möglich wäre - die Besichtigung und Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage unter pauschalen Sicherheitsabschlägen auf den Verkehrswert erfolgt.
- eine Beschwerde gegen den Verkehrswertbeschluss allein mit der Begründung einer nachträglichen Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht zulässig sei (BGH, Beschluss vom 07.12.2017 VZB 86/16).

Hierauf hat sich erstmalig der Mieter beim Sachverständigen fernmündlich gemeldet und um Verschiebung des Termins gebeten. Mit ihm wurde die Verschiebung auf **Montag, den 15.05.2023, 10.00 Uhr** vereinbart, worüber die Verfahrensbeteiligten am 21.04.2023 schriftlich unterrichtet wurden.

Teilnehmer:

- zeitweise einziger Mieter im Objekt (SE Nr. ⑦ bzw. ⑪)
- zeitweise Vertreter des Antragstellers
- Sachverständiger und dessen Mitarbeiterin

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung war vielfach möglich.

Folgende Räumlichkeiten waren verschlossen und konnten nicht betreten werden oder durften **nicht** betreten werden, da der Mieter dies untersagt hat; in **Anlage 2** sind diese nicht besichtigten Wohnungsbereiche grau hinterlegt:

SE Nr.	HNr.	Geschoss	Grund
③	6a	1.OG li.	verschlossen
⑥		2.OG re.	Schlafzimmertür nicht zu öffnen
⑦		DG li.	verschlossen (letzter Mieter (jetzt SE ⑪) hat Zutritt nicht gewährt)
⑩	6b	EG re.	verschlossen
⑪		1.OG li.	Bad, Abstellraum und hinterster Raum vom Mieter untersagt
⑫		1.OG re.	verschlossen
⑮		DG li.	verschlossen
⑯		DG re.	verschlossen, lt. Mieter SE Nr. ⑪ ggfl. nicht beräumt

Ferner waren einige Kellerräume verschlossen.

- Dokumentation:* Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät. Zur Verifizierung der Flächen wurden insges. 152 Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.
- Fotoaufnahmen:* Der Mieter hat nach Belehrung der Erstellung von Fotoaufnahmen in seinen Mieträumen widersprochen.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:*
- /1/ schriftl. Baulastenauskunft vom 09.01.2023
- vom Sachverständigen eingeholte Informationen:*
- /2/ Vermessungsamt LK Nordsachsen, 17.02.2023
 - Liegenschaftskartenauszug (1:1.000, 1:2.000)
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweis
 - /3/ schriftl. Altlastenauskunft, 21.02.2023
 - /4/ schriftl. Auskunft Stadtverwaltung Dommitzsch (Bauplanungsrecht usw.), 21.02.2023
 - /5/ schriftl. Leitungsauskunft Trinkwasser, 27.02.2023
 - /6/ Grundbuchamt, Grundbuch-Auszüge, 27.02.2023
 - /7/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 01.03.2023
 - /8/ Grundbuchakteneinsicht, 03.03.2023 (u. a. Teilungserklärung)
 - /9/ schriftl. Leitungsauskunft Elektrizität / Gas, 29.03.2023
 - /10/ schriftl. Leitungsauskunft Abwasser, 30.03.2023
 - /11/ schriftl. Mitteilung Antragsteller, 31.03.2023
 - /12/ Bauakteneinsicht bei der Gemeinde, 15.05.2023
 - /13/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 23.05.2023

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2021.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2019/2020:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2021.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2020/2021:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2022.

- [4] **IVD Immobilienpreisspiegel 2023 Mitte-Ost (Region Sachsen / Sachsen-Anhalt):** Immobilienverband Deutschland IVD, Leipzig 2023.
- [5] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für die Bauwirtschaft / Verbraucherpreisindizes Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [6] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [7] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch (i. d. F. vom 10. September 2021, BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (i. d. F. vom 14. Juni 2021, BGBl. I S. 1802).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 21. Dezember 2021, BGBl. I S. 5252).

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Feb. 2005.

DIN 283: DIN 283 Bl. 2, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Ausgabe Feb. 1962.

EW-RL: Ertragswertrichtlinie (12. November 2015; BAnz AT 04.12.2015 B4).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-/ Kälteerzeugung in Gebäuden (i. d. F. vom 08. August 2020; BGBl. I S. 1728).

SW-RL: Sachwertrichtlinie (Stand vom 05. September 2012; BAnz AT 18.10.2012 B1).

SächsBO: Sächsische Bauordnung (Stand vom 11. Dezember 2018; SächsGVBl. S. 706).

SächsNRG: Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (Stand v. 08. Dez. 2008; SächsGVBl. S. 940).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), 3. Entwurf vom 22.12.2021

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vom 14. Juli 2021; BGBl. I S. 2805).

WärmeschutzV: Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994; BGBl. I 1994 S. 2121).

WoFIV: Wohnflächenverordnung (Stand vom 25. November 2003; BGBl. I 2346).

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 22. Dezember 2020; BGBl. I S. 3256).

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung (Stand vom 23. November 2007; BGBl. I 2614).

3 Rechtliche Gegebenheiten

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, sind entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich zu werten. Für die Richtigkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

Die für die Bewertung notwendigen Einschätzungen der rechtlichen Gegebenheiten kann der Sachverständige i. d. R. nicht abschließend leisten. Bei abweichenden Beurteilungen der Rechtsfragen ist ggfl. die Modifizierung der Wertermittlung nötig.

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /1/

"Aktenzeichen: 2023-08406

Gemarkung: Trossin (Flur 8)

Flurstück: 39/2, 37

... Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 13.12.2022 teilen wir Ihnen mit, dass zu Lasten bzw. zu Gunsten der o. g. Flurstücke im Baulastenverzeichnis des Landkreises Nordsachsen nachfolgende Baulasten eingetragen sind:

Flurstück: 39/2, 37

Baulastenblatt: 1

eingetragen am: 10.08.1995

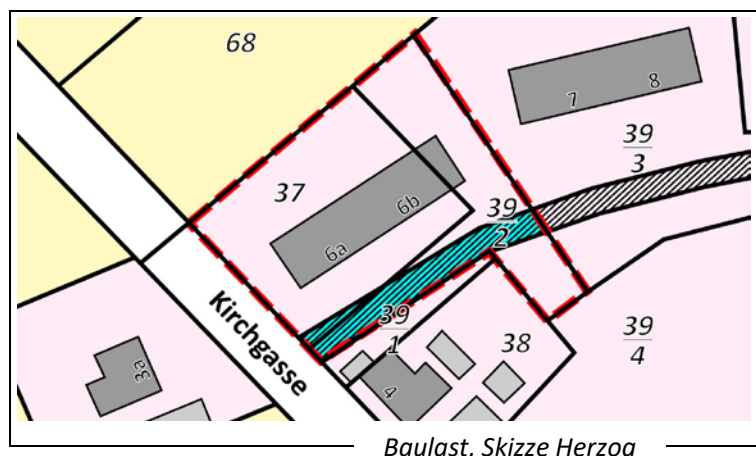
Bezeichnung ...: Wegebaulast

In der Anlage übersenden wir Ihnen die Kopie des Baulastenblattes sowie den entsprechenden Lageplan. ..."

Das Baulastenblatt enthält folgende Eintragung:

"Übernahme einer Wegebaulast nach Maßgabe der beigegeführten Lageskizze; eingetragen am 10.08.1995"

Der Lageplan liegt monochrom vor und wird vom Sachverständigen wie folgt skizziert:



Bauordnungsrecht:

Bauordnungsrechtliche Auflagen wurden im Rahmen der Bewertung, insbesondere der Bauakteneinsicht /12/, nicht offenkundig. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme formelle / materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen unterstellt.

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Auskunft der Stadtverwaltung lautet /4/:

"... Ihre Anfrage die genannten Flurstücke betreffend, möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Flurstücke im Innenbereich liegen und im Flächennutzungsplan i. d. F. v. 28.10.2013 als gemischte Baufläche (MD) dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 06.08.2014 in Kraft getreten.

Einen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht und ist auch zukünftig nicht vorgesehen.

Es befindet sich nicht:

- In Satzungsgebieten n. § 172 BauGB u. § 89 SächsBO.
- In Gebieten i. d. Verfahren zur Umlegung, Bodenordnung, Enteignung oder Veränderungssperre beschlossen worden sind.
- Baubehördliche Beschränkungen in Form von Baulasten sind über das Landratsamt Nordsachsen zu erfragen. Die Unterlagen zur Baugenehmigung müssten ebenfalls im LRA - Bauordnungsamt archiviert sein.
- Eine öffentliche Verkehrsfläche liegt am Grundstück an.

Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie andere nichtsteuerliche Abgaben wurden durch die Gemeinde Trossin für das Grundstück nicht erhoben. ..."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /7/:

"... Gebäude der benannten Grundstücke befinden sich nicht in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen verzeichnet. Bei Bauvorhaben, die den Erdboden berühren, ist mit Auflagen des archäologischen Denkmalschutzes zu rechnen. Eine neue Fassaden- bzw. Dachgestaltung sollte sich an die ortsübliche Bauweise anpassen (gedeckte helle Farben auf der Fassade, Dachziegel naturrot bis naturbraun matt)."

Wasserrecht:

Wasserrechtliche Belange sind nicht offenkundig; hierzu wurde unter <https://geoportal.sachsen.de/> recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Lt. Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Die Ortslage Trossin und das Grundstück befinden sich nach eigenen Recherchen (<https://geoportal.sachsen.de/>)

im **Naturpark "Dübener Heide"** (§ 27 BNatSchG) und somit in einem großräumigen Schutzgebiet, das sich wegen seiner landschaftlichen Voraussetzungen besonders zur Erholung eignet. Weitere naturschutzrechtliche Belange sind nicht offenkundig, grenzen jedoch direkt an das Bewertungsobjekt (z. B. LSG und SPA "Dübener Heide") an.

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /3/:

"... Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 17.2.2023 möchten wir Ihnen mitteilen, dass das hier angefragte Flurstück nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. ..."

Abgabensituation:

Rückständige oder konkret absehbare Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB), Beiträge und Abgaben für die Herstellung oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen (Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse) sowie sonstige Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

- Offene / Absehbare Erschließungsbeiträge / Straßenausbaubeiträge bestehen nicht (s. o.).
- Der Abwasserzweckverband teilt mit /10/:

"... Abwasserbeiträge sind nicht erhoben worden und werden derzeit nicht erhoben. ..."

Andere rückständige öffentliche Lasten, wie am Bewertungsobjekt lastende Steuern, wurden nicht explizit recherchiert.

Für diese Wertermittlung wird von einem abgabenfreien Zustand ausgegangen; mögliche Abgaben sind daher zusätzlich zu beachten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben zur Abgabensituation wird nicht übernommen.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

lfd. Nr.	Blatt 486 (SE Nr. ⑤)	sonst
1)	Auflassungsvormerkung	gelöscht
2)	gelöscht	gelöscht
3)	gelöscht	ZV-Vermerk
4)	ZV-Vermerk	-

Abteilung III

Auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident; konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Teilungserklärung:

Das Grundstück wurde 1995 nach § 8 WEG in 16 Wohnungseigentume aufgeteilt.

Die Gemeinschaftsordnung (§ 4) regelt u. a.:

"II, Nr. 9. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung - ohne die Erstveräußerung durch die derzeitige Eigentümerin - bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen bei Veräußerung: ... [s. Grundbuchauszüge]

III, Nr. 1. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (§ 22 Abs 1 WEG), können auf einer Versammlung der Wohnungseigentümer mit einer qualifizierten Mehrheit von 2/3 aller Wohnungseigentümer beschlossen werden, sofern dadurch die Rechte einzelner Wohnungseigentümer über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus nicht beeinträchtigt werden. ...

VI, Nr. 1. Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. ...

VII, Nr. 3. Das Stimmrecht ist nach Köpfen der Wohnungseigentümer geregelt. Jede Wohnung gibt eine Stimme, gleichviel wieviel Eigentümer sind. Darüberhinaus sind die Regelungen des WEG anzuwenden. ...

Wertrelevante Besonderheiten bestehen insoweit nicht.

Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrechte (SNR) bestehen nach Teilungserklärung für **jedes** Wohnungseigentum wie folgt:

"Mit dieser Einheit ist das Recht verbunden, den gekennzeichneten Stellplatz mit der gleichen Nummer unter Ausschluß der Übrigen Eigentümer zu nutzen. (Sondernutzungsrecht gem. §§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 2, 5 Abs.4 WEG)"

Zur Instandsetzung und Instandsetzung heißt es:

"II, Nr. 5. Stehen dem Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte zu, so hat er die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Einrichtungen und Anlagen

ebenso instandzuhalten und instandzusetzen, wie wenn sie Sondereigentum wären."

Tatsächlich existieren **keine** Kfz-Stellplätze im Freien.

*Eigentümergeinschaft /
Verwaltungssituation:*

Eigentümergeinschaft (ETG): Nach Aktenlage besteht für alle Sondereigentum Eigentümeridentität.

Eigentümersammlung (ETV): Das Objekt wird nach vorliegenden Kenntnissen nicht (i. S. d. WEG) ordnungsgemäß verwaltet. Laut verbliebenem Mieter ist die letzte Hausverwaltung seit ca. 20 Jahren nicht mehr tätig.

Erhaltungsrücklage (ERÜ) / Sonderumlagen: Laut vorliegenden Kenntnissen sind mangels ordnungsgemäßer Verwaltung weder Rücklagen vorhanden, noch Sonderumlage geplant.

Hausgelder: Hierzu liegen mangels ordnungsgemäßer Verwaltung keine Informationen vor.

*Verwaltung
Sondereigentum:*

Sondereigentumsverwaltungen sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Miet-/ Pachtverträge:

1. Blatt 488 (SE Nr. ⑦)

Der Mieter ist innerhalb des Hauses umgezogen und wohnt lt. eigenen Angaben wg. Einregnungsschäden seit ca. 20 Jahren in der **Wohnung Nr. ⑪**. Der Mietvertrag wurde nicht angepasst und lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Mietvertrag vom:	16.02.1993
Vermieter:	... [Voreigentümer des Antragsgegners]
Mietbeginn:	01.03.1993
Mietsache:	"... Wohnung Nr. ... im Hause Kirchgasse 6a im ...Dachgeschoß links Die Wohnfläche beträgt 55 m². ... Wohnung besteht aus 3 Zimmern, 1 Küche/Kochnische, 1 Bad/Dusche mit WC, 1 Flur ... 1 Kellerraum"
Kaltmiete:	103,28 Euro/Monat (202,40 DM)
Mietkaution:	nicht vereinbart

Die Miete wurde im Nachhinein erhöht (nachweislich zum 01.01.1994). Allerdings

- legt der Mieter Schreiben an den Vermieter und den ursprünglichen Hausverwalter aus dem Jahr 1998 vor, wonach er die Miete wg. des Wohnungs- und Gebäudezustands um 50 % gemindert habe.

- behauptet der Mieter seit ca. 20 Jahren überhaupt **keine** Miete mehr zu zahlen, weil es "den Vermieter nicht mehr gäbe".

Der Mieter kann sich nicht erinnern, ob er eine Mietkaution geleistet habe; falls ja, könne es nicht viel gewesen sein.

2. sonst

Andere Mietverhältnisse sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Der verbliebene Mieter gibt an, dass die Mieter der Wohnungen Nr. ⑮ und ⑯ seit mindestens ca. zwei Jahren nicht mehr vor Ort wären und die Wohnungen vermutlich noch nicht beräumt sind. Beide Wohnungen waren zum Ortstermin verschlossen; eine aktuelle Nutzung war nicht zu erkennen.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

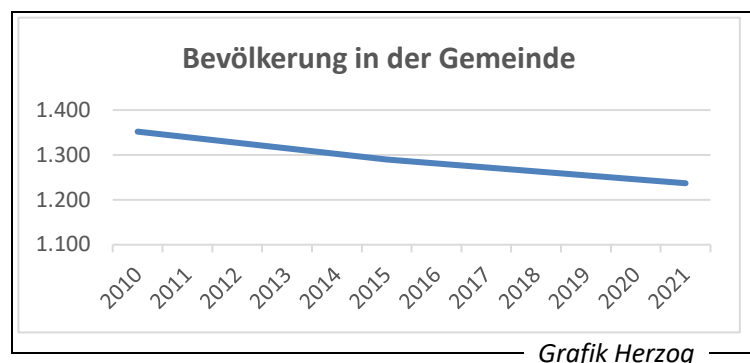
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen, Gemeinde: 04880 Trossin

Die Gemeinde Trossin ist an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt, ca. 40 km nordöstlich von Leipzig und zwischen Bad Dübener und Torgau gelegen. Überregional ist die Gemeinde vor allem über die B183 und die ca. 40 km entfernte A14 an den Verkehr angebunden. Über einen Anschluss an das Schienennetz verfügt die Gemeinde nicht; der nächste Anschluss befindet sich in Mockrehna (ca. 12 km entfernt).

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich¹:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	28.768 €	33.948 €	31.640 €	41.508 €
VEK je EW	21.383 €	20.663 €	21.132 €	23.706 €

Die demografische Entwicklung in der Gemeinde ist durch Rückgang und Alterung bestimmt²:



Mikrolage (Anlage 3):

In der Gemeinde Trossin sind keine wesentlichen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Solche befinden sich im Grundzentrum Dommitzsch (ca. 7 km entfernt), im Wesentlichen aber in der von Trossin ca. 20 km entfernten Großen Kreisstadt Torgau (Schulen, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten etc.).

¹[1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2021; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2021.

² Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (<http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Gemeindetabelle>).

Das Bewertungsobjekt liegt in Sichtweite der Dorfkirche und dennoch in Ortsrandlage. Es grenzt unmittelbar an eine öffentlich befahrbare Verkehrsfläche (Kirchgasse). Im Umfeld existieren individuelle Wohngebäude in offener Bauweise (Bj. u. a. nach 1990) und zwei baugleiche, leer stehende Mehrfamiliengebäude. Nach Norden richtet sich der Ausblick in den Außenbereich.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar; der nä. Bahnhof befindet sich in Mockrehna (ca. 16 km entfernt); von hier verkehrt eine S-Bahn nach Leipzig.

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar. In nur ca. 100 m Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb (Rinderstall).

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

*Grundstücksgestalt
(Anlage 3):*

Form: unregelmäßig / polygonal, für die Bebauung zweckmäßig;
Topografie: eben

Grenzverhältnisse:

offene Bauweise (Gesamtlänge Gebäude < 50 m)

Baugrund, Grundwasser:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund³

Erschließung:

Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Fahrbahn mit Asphalt, keine Parkmöglichkeiten, keine Gehwege, augenscheinlich guter Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser dezentral, Elektrizität)

Hinweise:

- Der Trinkwasserzweckverband teilt mit /5/:

"Das Grundstück 04880 Trossin, Kirchgasse 6 a und 6 b (Gemarkung: Trossin, Flur: 8, Flurstücke: 39/2 und 3 7) ist trinkwassertechnisch erschlossen.

Fremdgrundstücke werden beansprucht.

Ob die Unterhaltungs- und Benutzungsrechte der Trinkwasserhausanschlussleitung durch Eintragung einer Baulast/ Dienstbarkeit gesichert wurden, ist uns nicht bekannt.

Durch den Zweckverband ist derzeit und mittelfristig die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Trinkwasserversorgung nicht vorgesehen.

³ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

Im beigefügten Leitungsplan führt die Trinkwasserleitung unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche (Kirchgasse) zum Haus 6a, weshalb die Beanspruchung fremder Grundstücke nicht ersichtlich ist. Allerdings führt die Hauptleitung zuvor wohl über Privatgrundstücke (auf der gegenüber liegenden Straßenseite). Des Weiteren zweigt in der Freifläche des gegenständlichen Grundstücks eine Anschlussleitung für weitere Gebäude ab (v. a. Kirchgasse 7 und 8).

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /10/:

"im Anhang erhalten Sie einen Bestandsplanauszug mit den öffentlichen Abwasserleitung im näheren Umfeld des betreffenden Grundstücks. Der Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, insbesondere sind Grundstücksanschlüsse nicht eingetragen.

Bitte beachten Sie, dass das Flurstück 39/2 von einer öffentlichen Abwasserleitung gekreuzt wird. Bei der im Flurstück 37 eingetragenen Abwasserleitung handelt es sich um einen Bestandteil der privaten Grundstücksentwässerungsanlage und nicht wie dargestellt um einen Bestandteil der öffentlichen Leitung.

Das Grundstück ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, jedoch nicht an eine zentrale Kläranlage. Das Schmutzwasser wird über eine Grundstückskläranlage, die nicht dem Stand der Technik entspricht, vorbehandelt und zusammen mit dem anfallenden Niederschlagswasser zum Kanalnetz abgeleitet.

Zukünftige Abwasserentsorgung:

Schmutzwasser

Im Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes (AZV) ... vom Mai 2015 ist Ihr Grundstück, wie die gesamten Grundstücke in der Gemeinde Trossin, für eine dauerhaft dezentrale Abwasserentsorgung ohne Benutzung der öffentlichen Kanäle des AZV vorgesehen.

Daher wird die Errichtung einer vollbiologischen Grundstückskläranlage nach dem Stand der Technik notwendig. Die Ableitung des gereinigten Schmutzwasser aus privaten Grundstücken ist dabei untersagt, da dem AZV für die öffentlichen Kanäle mit Wirkung zum 31.12.2016 lediglich die Einleitung von Niederschlagswasser erlaubt ist. Deshalb ist das Schmutzwasser im Grundstück zu versickern oder in ein Gewässer abzuleiten. Alternativ kann das anfallende Schmutzwasser in einer wasserdichten, abflusslosen Abwassersammelgrube nach DIN 1986 Teil 100 und 30 aufgefangen werden und der Inhalt über hierfür zugelassene Unternehmen regelmäßig abgefahren werden.

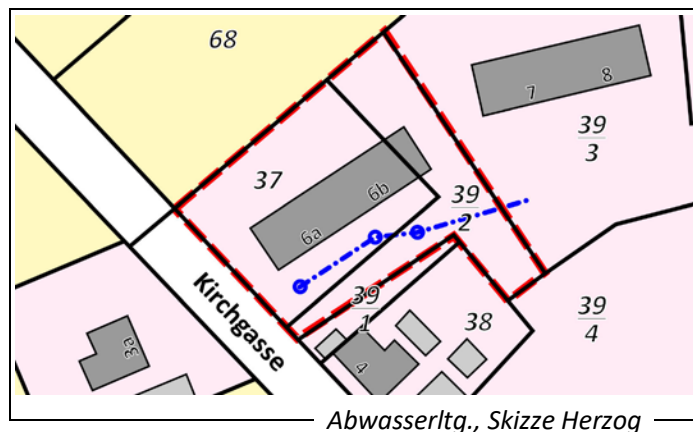
Regenwasser

Regenwasser darf weiterhin in das Kanalnetz abgeleitet werden. Vorzugsweise sollte es jedoch am Ort des Anfalls versickert oder verwertet werden (§ 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

Öffentliche Abgaben:

Abwasserbeiträge sind nicht erhoben worden und werden derzeit nicht erhoben. ..."

Den Leitungsplan skizziert der Sachverständige anhand der übergebenen Leitungsauskunft wie folgt:



Der Mieter gibt an, dass sich die Kleinkläranlage **nicht** auf dem betreffenden Grundstück, sondern auf dem Nachbargrundstück Flurstück 39/3 (Kirchgasse 7 / 8) befände. Vermutlich ist die Anlage im Zustand von 1983.

4.3 Nutzung

Nutzung:

Die aus 16 Wohnungen bestehende Eigentumsanlage ist grundsätzlich **leerstehend** und aufgrund des Bauzustands nicht unmittelbar nutzbar.

Allerdings ist

- die Wohnung Nr. ⑪ vom am Ortstermin teilnehmenden Mieter bewohnt. Sein vorliegender Mietvertrag lautet jedoch auf eine andere Wohnung (55 m², 3-Raum-Wohnung). Strom und Wasser aus öffentlichen Leitungen seien zu beziehen.
- für die Wohnung Nr. ⑮ die Nutzung nicht abschließend geklärt. Die Wohnung war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden. Der Mieter der

Wohnung Nr. ⑪ gibt an, dass die Mieter seit mindestens ca. zwei Jahren nicht mehr vor Ort wären und die Wohnung vermutlich noch nicht beräumt ist.

- für die Wohnung Nr. ⑫ die Nutzung aus den gleichen Gründen wie bei Wohnung Nr. ⑪ nicht geklärt.

Kfz-Stellplätze im Freien existieren nur nach Aktenlage, **nicht** aber tatsächlich.

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist; in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar 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. Bauteilbeschädigende Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z. B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalische, chemische u. ä. Untersuchungen (z. B. Feuchtigkeitsmessungen) oder energetische Untersuchungen (z. B. gemäß § 71 GEG) wurden nicht durchgeführt.

Baumängel /-schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenso wenig durchgeführt, wie Überprüfungen der bautechnischen Anforderungen (Statik, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz). Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen allgemein anerkannten Regeln der Technik und sonstigen Vorschriften (DIN etc.) entsprechen.

4.4.1 Mehrfamilienhaus (gemeinschaftliches Eigentum)

Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art des Gebäudes:</i>	Mehrfamilienhaus, DDR-Typenbau (Montagebauweise nach Projekt Siltan), zwei Hauseingänge mit je 8 WE (Zweispänner), insg. 16 WE, KG, drei Vollgeschosse, ausgebautes Satteldach (außer Trockenboden), nicht ausgebauter Dachspitz
<i>Baujahr:</i>	1983
<i>Modernisierungen:</i>	Wärmedämmfassade westlicher Giebel
<i>Außenansicht:</i>	Putzfassade a. d. Bj., Westgiebel mit Wärmedämmverbundsystem (ca. 10 cm) nach 1990

<i>Konstruktion:</i>	konventionelle / massive Bauweise in Blockbauweise (Streifenfundamente, Außenwände / Tragkonstruktion und Geschossdecken als (Schwer-)Betonfertigteilelemente, Stahlbetontreppen, Satteldach (Holzdachstuhl, ca. 50° DN, Wärmedämmung a. d. Bj., Dachsteine))
<i>Gebäudemaße:</i>	Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, oh. Bereich c) beträgt nach vor Ort stichprobenartig verifizierter Aktenlage ca. $(36,30 \text{ m} \times 10,16 \text{ m} = 369 \text{ m}^2 \times 5 \text{ Grundrissebenen} =) 1.845 \text{ m}^2$, die Traufhöhe über Gelände ca. 9,7 m, die Firsthöhe ca. 15,1 m.
<i>Energieeffizienz:</i>	kein Energieausweis vorliegend

Ausführung und Ausstattung

<i>insgesamt:</i>	Der Ausbau datiert auf das Baujahr und ist für die zukünftige Gebäudenutzung ohne Belang; ggfl. wurden einige Fenster mit Wärmeschutzverglasung aus DDR-Produktion nachträglich eingebaut.
-------------------	--

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

<i>Bes. Bauteile / Einricht.:</i>	Kelleraußentreppe, Dachaufbauten / Gauben
<i>Bes. Ausbauten:</i>	SE Nr. ⑮ nur teilausgebaut (Trockenboden)

Raumaufteilung / Nutzfläche

<i>Raumaufteilung:</i>	Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen dem ATP, den der Sachverständige in Anlage 2 skizziert hat. Hierauf wird verwiesen. SE Nr. ⑮ betreffend bestehen Abweichungen zwischen den tatsächlichen Eigenschaften und der Aufteilung nach WEG; zwei Räume sind tatsächlich Trockenboden (ca. 35 m^2 Grundfläche) und dz. nicht zur Wohnung gehörig.
<i>Nutzfläche:</i>	Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Nach Bauakte /12/ war ursprünglich geplant, ▪ zwölf 4-Raum-Wohnungen mit je $83,40 \text{ m}^2$, insgesamt $1.000,80 \text{ m}^2$, ▪ zwölf 3-Raum-Wohnungen mit je $61,47 \text{ m}^2$, insgesamt $737,64 \text{ m}^2$ und ▪ acht "Ausbauwohnungen" mit insgesamt $403,38 \text{ m}^2$ zu schaffen. Die Angaben beziehen sich auf zwei Wohnhäuser, so dass auf die hier gegenständlichen Sondereigentume $1.070,91 \text{ m}^2$ Wohnfläche (50 %) entfallen. Die stichprobenartig vor Ort aufgenommenen Wohnflächen weichen von der Aktenlage leicht ab:

SE Nr. ①	=	81,3 m ²
SE Nr. ②	=	60,6 m ²
SE Nr. ⑤	=	80,8 m ²
SE Nr. ⑧	=	44,9 m ²

Bezüglich der "Ausbauwohnungen" im DG (403,38 m² / 2 = 201,69 m²) lässt sich die Angabe nicht anhand von Vor-Ort-Maßen verifizieren, da lediglich die DG-Wohnung Nr. ⑧ beschriftet / ausgemessen werden konnte und keine Flächenangaben je Wohnung aktenkundig sein. Zudem ist SE Nr. ⑮ nur teilausgebaut (ca. 35 m² NFL / 22 m² WFL nicht ausgebaut).

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁴:

Außenansicht

- Dacheindeckung im Bereich des westlichen Giebels teils fehlend
- Schäden durch mangelhafte Dachentwässerung
- Vandalismusschäden

Innenansicht

- KG: zahlreiche Fensterverglasungen fehlend, Folgeschäden
- TRH: teils geradläufige Wandrisse (vermutlich Fugen der zwischen Betonfertigteilelementen)
- Sondereigentume, Revisionsschächte: in den Bädern vielfach Nässeschäden mit Ausblühungen und Schimmelbefall, gleiches Schadensbild an gleicher Stelle in den angrenzenden Küchen (vermutlich Leitungswasserschäden)
- Sondereigentume am Westgiebel: Nässeschäden durch Einregnung, Geschossdecken bis in das SE Nr. ⑤ (2.OG) betroffen (Hinweis: SE Nr. ③ (1.OG) konnte nicht beschriftet werden)
- Dachspitz: starke Schäden durch Einregnung / großflächig fehlende Dachsteine (lt. Mieter bereits seit mindestens 5 Jahren)

sonstige

Baumängel /-schäden:

Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist solide und entspricht weitestgehend dem Zustand aus dem Baujahr. Das Gebäude

⁴ Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witte- rung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

erfüllt somit nicht mehr die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Die Instandhaltung des Gebäudes wurde seit mindestens zwei Dekaden stark vernachlässigt; es existieren u. a. Einregnungs- und Vandalismusschäden.

Jede Gebäudenutzung erfordert umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

4.4.2 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen: Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität

Hinweise: Eine grundstückseigene Kleinkläranlage existiert nicht; laut am Ortstermin teilnehmenden Mieter befindet sich die Kläranlage auf dem Nachbargrundstück Flurstück 39/3 (Kirchgasse 7 / 8); die Nutzung erfolgt offenkundig gemeinschaftlich.

Die Form der Abwasserentsorgung ist nicht mehr zulässig (s. Abschnitt 4.2).

Hof-/ Wegebefestigungen: Weg mit Ort beton von vor 1990; im Ggs. zum ATP **keine** Kfz-Stellplätze

Einfriedungsanlagen: ohne

Sonstiges: Mülltonnenstell- und Wäschetrockenplatz (einfacher Zustand von vor 1990)

n. bauliche Außenanlagen: Wiese, starke Verwilderung

Allgemeinbeurteilung: Die sichtbaren Außenanlagen vermitteln einen wenig umfangreichen, einfachen und ungepflegten Eindruck.

4.4.3 Sondereigentume

Alle Wohnungen befinden sich in einem vergleichbaren Zustand und können zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst werden. Vereinzelt Abweichungen sind für die Belange der Wertermittlung irrelevant.

Eine detaillierte Beschreibung ist nicht erforderlich, da der Ausbau weitestgehend baujahresentsprechend (insbesondere Türen, Fenster, technische Installationen, Ofenheizung) ist und nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen entspricht. Vereinzelt Ausstattungen nach 1990 (Bodenbeläge, Wand-/ Deckenbekleidungen, Sanitär-objekte, Elt-Sicherungskästen) sind ohne Belang für die zukünftige Gebäudenutzung, vor allem auch, da der Ausbau weitgehend geschädigt ist, u. a. wie folgt:

- Fenster teils eingeschlagen
- Türen vielfach eingetreten / mit Vandalismusschäden
- im Bereich der Revisionsschächte (Bäder, angrenzende Küche) vielfach erhebliche Nässeschäden mit Ausblühungen und Schimmelbefall (vermutlich Leitungswasserschäden), teils feucht-muffiger Geruch
- SE Nr. ⑤ (2.OG) und ⑦ (DG) mit Nässeschäden durch Einregnung (Hinweis: SE Nr. ③ (1.OG) konnte nicht beschriftet werden)

Wohnflächen je Wohnung sind nur für die Vollgeschosse bauaktenkundig; die Grundbuchakte enthält keine Angaben, auch nicht i. Zshg. m. der Bildung der Miteigentumsanteile. Des Weiteren wurden Wohnflächen i. S. d. WoFIV anhand eigener Vor-Ort-Maße und Ableitungen aus dem ATP ermittelt. Für die Zwecke der Wertermittlung werden die Flächen gerundet:

SE Nr.	HNr.	Lage	Zi.	Wohnfläche			
				n. Bauakte	n. ATP	n. Aufmaß	Bewertung
①	6a	EG li.	4	83,40 m²		81,3 m²	81 m²
②		EG re.	3	61,47 m²		60,6 m²	61 m²
③		1.OG li.	4	83,40 m²			81 m²
④		1.OG re.	3	61,47 m²			61 m²
⑤		2.OGli.	4	83,40 m²		80,8 m²	81 m²
⑥		2.OG re.	3	61,47 m²			61 m²
⑦		DG li.	3	-	ca. 56 m²		56 m²
⑧		DG re.	2	-		44,9 m²	45 m²
⑨	6b	EG li.	4	83,40 m²			81 m²
⑩		EG re.	3	61,47 m²			61 m²
⑪		1.OG li.	4	83,40 m²			81 m²
⑫		1.OG re.	3	61,47 m²			61 m²
⑬		2.OG li.	4	83,40 m²			81 m²
⑭		2.OG re.	3	61,47 m²			61 m²
⑮		DG li.	(1) 3	-	ca. 56 m²		56 m²
⑯		DG re.	2	-			45 m²
Summe				-	-	-	1.054 m²

Somit verhält sich die Bruttogrundfläche (1.845 m²) zur Wohnfläche (1.054 m²) mit 1,75. In der Literatur [7] wird diese Verhältniszahl mit 1,69 angegeben, insoweit die Gesamtwohnfläche plausibel ist.

Die Wohnungen weisen wenig zeitgemäße Raumstrukturen a. d. Bj. auf (**Anlage 2**). Außerhalb der Wohnungen existieren zugeordnete Kellerabteile (**Anlage 2**).

SE Nr. ⑮ ist nur teilausgebaut; zwei Wohnräume sind tatsächlich entsprechend der früheren Nutzung Trockenboden für die Hausgemeinschaft (ca. 35 m² NFL / 22 m² WFL nicht ausgebaut).

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Mögliches Zubehör wurde **nicht** gesichtet.

mögliche Scheinbestandteile:

Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks.

Scheinbestandteile sind **nicht** offensichtlich.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertungen erfolgen dem Bewertungsanlass entsprechend **ohne** Beachtung möglicher Rechte / Lasten aus Abteilung II (s. Abschnitt 2.1).

Der Verkehrswert (Marktwert)⁵ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts. Die ImmoWertV und einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien fordern daher, die Verkehrswertermittlung auf nutzbare bauliche Anlagen, nicht z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen zu beziehen. Wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen weisen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf; sie werden marktüblich ersatzweise hergestellt (Substitutionsgebäude).

Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Sondereigentume werden gewöhnlich (ohne Rücksicht auf bereits durchgeführte Sanierungsarbeiten) umfassend saniert; den relevanten Sondereigentumen ist im Ist-Zustand keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer zuzusprechen. Die notwendige umfassende Instandsetzung und Modernisierung wird aus bewertungstheoretischen Gründen als bereits durchgeführt unterstellt; hiermit verbundene Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht. Gleiches gilt für die baulichen Außenanlagen.

5.2 Verfahrenswahl

Zur Wertermittlung sind das Vergleichs- (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertrags- (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Beachtung der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbes. der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Dem Vergleichswertverfahren wird eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit gegenüber anderen Verfahren eingeräumt. Der Verkehrs-/ Marktwert ist deshalb vorrangig im Wege des Vergleichswertverfahrens zu bestimmen.

Den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten entsprechend sind Wohnungseigentume vorrangig Renditeobjekte (Mieteinnahme, Wertsteigerung). Die Verkehrswertableitung erfolgt deshalb häufig nach dem Ertragswertverfahren. Die hierfür erforderlichen Daten liegen in guter Qualität vor. Deswegen wird das Ertragswertverfahren als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

⁵ § 194 BauGB: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

5.3 Wertigkeit der Miteigentumsanteile

Die relevanten Miteigentumsanteile an dem wohnbaulich genutzten Grundstück entsprechen in etwa ihrer anteiligen Wohnfläche und mithin ihrer reellen Wertigkeit:

Bewertungsobjekt	MEA (GB)	W/NFL	reeller Anteil	Abweichung
Blatt 482 (SE Nr. ①)	79,5/1.000	81 m ²	76,850/1.000	-0,2650 %
Blatt 483 (SE Nr. ②)	58,4/1.000	61 m ²	57,875/1.000	-0,0525 %
Blatt 484 (SE Nr. ③)	79,5/1.000	81 m ²	76,850/1.000	-0,2650 %
Blatt 485 (SE Nr. ④)	58,4/1.000	61 m ²	57,875/1.000	-0,0525 %
Blatt 486 (SE Nr. ⑤)	79,5/1.000	81 m ²	76,850/1.000	-0,2650 %
Blatt 487 (SE Nr. ⑥)	58,4/1.000	61 m ²	57,875/1.000	-0,0525 %
Blatt 488 (SE Nr. ⑦)	52,8/1.000	56 m ²	53,131/1.000	0,0331 %
Blatt 489 (SE Nr. ⑧)	33,5/1.000	45 m ²	42,694/1.000	0,9194 %
Blatt 490 (SE Nr. ⑨)	79,5/1.000	81 m ²	76,850/1.000	-0,2650 %
Blatt 491 (SE Nr. ⑩)	58,4/1.000	61 m ²	57,875/1.000	-0,0525 %
Blatt 492 (SE Nr. ⑪)	79,5/1.000	81 m ²	76,850/1.000	-0,2650 %
Blatt 493 (SE Nr. ⑫)	58,4/1.000	61 m ²	57,875/1.000	-0,0525 %
Blatt 494 (SE Nr. ⑬)	79,5/1.000	81 m ²	76,850/1.000	-0,2650 %
Blatt 495 (SE Nr. ⑭)	58,4/1.000	61 m ²	57,875/1.000	-0,0525 %
Blatt 496 (SE Nr. ⑮)	52,8/1.000	56 m ²	53,131/1.000	0,0331 %
Blatt 497 (SE Nr. ⑯)	33,5/1.000	45 m ²	42,694/1.000	0,9194 %
Summe	1,00	1.054 m²	1,00	0,0000 %

Tabelle 1: Wertigkeit der Miteigentumsanteile

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV regelt: "Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt." § 25 fordert: "Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. ..."

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /13/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemeinde Trossin, Doberschütz, Dommitzsch, Dreiheide, Elsnig, Laußig, Mockrehna, Zinna (Altgemeinde)
Objekt:	Wiederverkauf Wohnblock DDR, unsaniert / kompl. saniert
Kaufdatum:	ab 01.01.2019

Tabelle 2: Auswahlkriterien Kaufpreisauskunft

keine Vergleichspreise. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach Kaufpreisen ist somit nicht möglich.

5.4.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 24 (1) Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Bodenwertberechnung für alle Sondereigentume

Der Bodenwert ist grundsätzlich für das fiktiv unbebaute Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Die Eignung setzt voraus, dass i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Vergleichs- bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sowie zeitliche Abweichungen bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (BRW; § 9 (1) ImmoWertV).

Der BRW beträgt zum Wertermittlungstichtag (15.05.2023)⁶:

Trossin, Zone 30002604,
(01.01.2022, abgabenfrei, baureifes Land) 17,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet..... M (gemischte Baufläche)

In der Richtwertzone existieren überwiegend individuelle Wohngrundstücke; MFH-Grundstücke sind die Ausnahme. Der das durchschnittliche Grundstück in der Wertzone beschreibende BRW gilt daher für den individuellen Wohnungsbau. Mit Bezug auf das hier relevante MFH-Grundstück ist der BRW **nicht** nutzungsentsprechend.

Die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage sowie Grundstücksgröße am ehesten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare BRW-Zone befindet sich in Dommitzsch:

Dommitzsch, Straße des Friedens (Zone 30101503)
(01.01.2022, baureifes Land, abgabenfrei) 20,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet..... W (Wohnbaufläche)

Das Bodenrichtwertniveau entspricht auch den umliegenden Richtwertzonen. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet (unabhängig von der Darstellung im FNP) W (Wohnbaufläche)
Grundstücksfläche (Flurstück 39/2 und 37)..... 2.131 m

Richtwert- und Bewertungsobjekt weisen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse auf; in der Richtwertzone herrscht Geschosswohnungsbau vor.

⁶ <http://www.boris.sachsen.de/>

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (und Grundbuchs) zu den Bodennutzungsarten treffen häufig nicht zu und sind bewertungstheoretisch unmaßgeblich.

I. Bodenrichtwert (BRW)				Erläuterung
abgabefreier BRW	=	20,00 €/m ²		
II. Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.		
Stichtag	01.01.2022	15.05.2023	× 1,05	B1
zonale Lage	Kleinstadt	Dorf	× 0,95	B2
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			= 19,95 €/m ²	
Art der Nutzung	W	W	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	× 1,00	
angepasster abgabefreier BRW			= 19,95 €/m²	
III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
Fläche	×	2.131,00 m ²		
Bodenwert	=	42.513,45 €		
IV. Ermittlung der Bodenwertanteile				
Blatt 482 (SE Nr. ①), 42.513,45 Euro × 79,5/1.000-MEA				= 3.379,82 €
Blatt 483 (SE Nr. ②), 42.513,45 Euro × 58,4/1.000-MEA				= 2.482,79 €
Blatt 484 (SE Nr. ③), 42.513,45 Euro × 79,5/1.000-MEA				= 3.379,82 €
Blatt 485 (SE Nr. ④), 42.513,45 Euro × 58,4/1.000-MEA				= 2.482,79 €
Blatt 486 (SE Nr. ⑤), 42.513,45 Euro × 79,5/1.000-MEA				= 3.379,82 €
Blatt 487 (SE Nr. ⑥), 42.513,45 Euro × 58,4/1.000-MEA				= 2.482,79 €
Blatt 488 (SE Nr. ⑦), 42.513,45 Euro × 52,8/1.000-MEA				= 2.244,71 €
Blatt 489 (SE Nr. ⑧), 42.513,45 Euro × 33,5/1.000-MEA				= 1.424,20 €
Blatt 490 (SE Nr. ⑨), 42.513,45 Euro × 79,5/1.000-MEA				= 3.379,82 €
Blatt 491 (SE Nr. ⑩), 42.513,45 Euro × 58,4/1.000-MEA				= 2.482,79 €
Blatt 492 (SE Nr. ⑪), 42.513,45 Euro × 79,5/1.000-MEA				= 3.379,82 €
Blatt 493 (SE Nr. ⑫), 42.513,45 Euro × 58,4/1.000-MEA				= 2.482,79 €
Blatt 494 (SE Nr. ⑬), 42.513,45 Euro × 79,5/1.000-MEA				= 3.379,82 €
Blatt 495 (SE Nr. ⑭), 42.513,45 Euro × 58,4/1.000-MEA				= 2.482,79 €
Blatt 496 (SE Nr. ⑮), 42.513,45 Euro × 52,8/1.000-MEA				= 2.244,71 €
Blatt 482 (SE Nr. ⑯), 42.513,45 Euro × 33,5/1.000-MEA				= 1.424,20 €

Tabelle 3: Bodenwertberechnung

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung (§ 16 (1) Satz 4 ImmoWertV)

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Im Grundstücksmarktbericht des LK Nordsachsen findet sich eine Richtwertindexreihe (2010 (100) bis 2018 (143,7), Bodenrichtwertsteigerung 4,6 % p. a.) sowie die Bemerkung ([3], S. 32):

"Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen ist stark differenziert. Der überaus starke Anstieg des Index in der letzten Auswerteperiode ist insbesondere auf die Bodenrichtwertzonen in der Umgebung der Stadt Leipzig, hier insbesondere in den Städten Taucha und Schkeuditz,

zurückzuführen. Erstmalig seit Aufstellung des Index im Jahre 2010 war aber auch in den ländlich geprägten Gebieten ein Anstieg feststellbar."

Die Wertentwicklung in der betreffenden Richtwertzone stellt sich wie folgt dar⁷:

31.12.2014, Domnitzsch, Straße des Friedens (Zone 30101503)	15,00 Euro/m ² / W
31.12.2016, Domnitzsch, Straße des Friedens (Zone 30101503)	15,00 Euro/m ² / W
31.12.2018, Domnitzsch, Straße des Friedens (Zone 30101503)	16,00 Euro/m ² / W
31.12.2020, Domnitzsch, Straße des Friedens (Zone 30101503)	20,00 Euro/m ² / W
01.01.2022, Domnitzsch, Straße des Friedens (Zone 30101503)	20,00 Euro/m ² / W

Hierfür ergibt sich die durchschnittliche Bodenwertsteigerung p. a. mit $(15,0/15,0 \times 16,0/15,0 \times 20,0/16,0 \times 20,0/20,0)^{1/8} = 1,037$ und die zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts mit $(1,037^{(1,4 \text{ Jahre } (15.05.2023 - 01.01.2022))} = 1,052)$ rd. 1,05.

B2: zonale Lage

Das relevante Grundstück liegt außerhalb der Zone des herangezogenen Bodenrichtwerts (BRW-Zone 30101503); es entspricht insoweit nicht dem BRW-Grundstück.

Gegenüber dem Richtwertgrundstück in Domnitzsch verfügt Trossin über keine innerörtlichen Versorgungsmöglichkeiten und kaum über öffentliche Infrastruktur. Insbesondere unter Beachtung des (geringen) Mietgefälles zwischen beiden Lagen wird ein Lageabschlag i. H. v. 5 % angehalten. Da bei Renditeobjekten der Bodenwert von geringer Bedeutung für den Ertragswert ist, wird von detaillierten Betrachtungen zum Lageeinfluss abgesehen.

⁷ wie zuvor.

5.5.2 Ertragswertberechnung Blatt 482 (SE Nr. ①)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m ²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m ² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ①	81	-	5,25	425,25	5.103,00
2	Kfz-Stp. Nr. ①	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	440,25	5.283,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 5.283,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.579,86 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 3.703,14 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei	× 17,706	E4 E5
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
Barwert des Reinertrags	= 65.567,80 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei	+ 267,98 €	E4 E5
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
▪ 3.379,82 € Bodenwertanteil $\times 1/12,612$		
vorläufiger Ertragswert	= 65.835,78 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	± -31.800,00 €	E6
▪ Instandsetzung (SE)	± -24.300,00 €	E6
▪ Baulast	± 0,00 €	E6
Ertragswert	= 9.735,78 €	

Tabelle 4: Ertragswertberechnung Blatt 482 (SE Nr. ①)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **9.735,78 Euro**.

5.5.3 Ertragswertberechnung Blatt 483 (SE Nr. ②)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m ²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m ² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ②	61	-	5,25	320,25	3.843,00
2	Kfz-Stp. Nr. ②	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	335,25	4.023,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 4.023,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.290,66 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 2.732,34 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	× 17,706	E4 E5
Barwert des Reinertrags	= 48.378,81 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND) ▪ 2.482,79 € Bodenwertanteil $\times 1/12,612$	+ 196,86 €	E4 E5
vorläufiger Ertragswert	= 48.575,67 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ▪ Instandsetzung (gE) ▪ Instandsetzung (SE) ▪ Baulast	± -23.360,00 € ± -18.300,00 € ± 0,00 €	E6 E6 E6
Ertragswert	= 6.915,67 €	

Tabelle 5: Ertragswertberechnung Blatt 483 (SE Nr. ②)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **6.915,67 Euro**.

5.5.4 Ertragswertberechnung Blatt 484 (SE Nr. ③)

Mieteinheit		W/NF	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Nr.	Lage	[m²]		[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ③	81	-	5,25	425,25	5.103,00
2	Kfz-Stp. Nr. ③	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	440,25	5.283,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 5.283,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.579,86 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 3.703,14 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	× 17,706	E4 E5
Barwert des Reinertrags	= 65.567,80 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	+ 267,98 €	E4 E5

▪ 3.379,82 € Bodenwertanteil × 1/12,612		
vorläufiger Ertragswert	=	65.835,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	±	-31.800,00 € E6
▪ Instandsetzung (SE)	±	-24.300,00 € E6
▪ Baulast	±	0,00 € E6
Ertragswert	=	9.735,78 €

Tabelle 6: Ertragswertberechnung Blatt 484 (SE Nr. ③)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **9.735,78 Euro**.

5.5.5 Ertragswertberechnung Blatt 485 (SE Nr. ④)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ④	61	-	5,25	320,25	3.843,00
2	Kfz-Stp. Nr. ④	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	335,25	4.023,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 4.023,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.290,66 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 2.732,34 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei	× 17,706	
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		E4
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		E5
Barwert des Reinertrags	= 48.378,81 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei	+ 196,86 €	
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		E4
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		E5
▪ 2.482,79 € Bodenwertanteil × 1/12,612		
vorläufiger Ertragswert	= 48.575,67 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	± -23.360,00 €	E6
▪ Instandsetzung (SE)	± -18.300,00 €	E6
▪ Baulast	± 0,00 €	E6
Ertragswert	= 6.915,67 €	

Tabelle 7: Ertragswertberechnung Blatt 485 (SE Nr. ④)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **6.915,67 Euro**.

5.5.6 Ertragswertberechnung Blatt 486 (SE Nr. ⑤)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ⑤	81	-	5,25	425,25	5.103,00
2	Kfz-Stp. Nr. ⑤	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	440,25	5.283,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 5.283,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.579,86 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 3.703,14 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei	× 17,706	E4 E5
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
Barwert des Reinertrags	= 65.567,80 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei	+ 267,98 €	E4 E5
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
▪ 3.379,82 € Bodenwertanteil $\times 1/12,612$		
vorläufiger Ertragswert	= 65.835,78 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	± -31.800,00 €	E6
▪ Instandsetzung (SE)	± -24.300,00 €	E6
▪ Baulast	± 0,00 €	E6
Ertragswert	= 9.735,78 €	

Tabelle 8: Ertragswertberechnung Blatt 486 (SE Nr. ⑤)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **9.735,78 Euro**.

5.5.7 Ertragswertberechnung Blatt 487 (SE Nr. ⑥)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ⑥	61	-	5,25	320,25	3.843,00
2	Kfz-Stp. Nr. ⑥	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	335,25	4.023,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohrertrag	= 4.023,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.290,66 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 2.732,34 €	
Barwertfaktor ($q^n - 1 / (q^n \times (q - 1))$), bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	$\times$ 17,706	E4 E5
Barwert des Reinertrags	= 48.378,81 €	
abgezinster Bodenwert ($1/q^n$) bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND) ▪ 2.482,79 € Bodenwertanteil $\times 1/12,612$	+ 196,86 €	E4 E5
vorläufiger Ertragswert	= 48.575,67 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ▪ Instandsetzung (gE) ▪ Instandsetzung (SE) ▪ Baulast	$\pm$ -23.360,00 € $\pm$ -18.300,00 € $\pm$ 0,00 €	E6 E6 E6
Ertragswert	= 6.915,67 €	

Tabelle 9: Ertragswertberechnung Blatt 487 (SE Nr. ⑥)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **6.915,67 Euro**.

5.5.8 Ertragswertberechnung Blatt 488 (SE Nr. ⑦)

Mieteinheit		W/NF	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Nr.	Lage	[m ²]		[€/m ² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ⑦	56	-	5,25	294,00	3.528,00
2	Kfz-Stp. Nr. ⑦	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	309,00	3.708,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohrertrag	= 3.708,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.218,36 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 2.489,64 €	
Barwertfaktor ($q^n - 1 / (q^n \times (q - 1))$), bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	$\times$ 17,706	E4 E5
Barwert des Reinertrags	= 44.081,57 €	
abgezinster Bodenwert ($1/q^n$) bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	+ 177,98 €	E4 E5

▪ 2.244,71 € Bodenwertanteil × 1/12,612		
vorläufiger Ertragswert	=	44.259,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	±	-21.120,00 € E6
▪ Instandsetzung (SE)	±	-16.800,00 € E6
▪ Baulast	±	0,00 € E6
Ertragswert	=	6.339,55 €

Tabelle 10: Ertragswertberechnung Blatt 488 (SE Nr. ⑦)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **6.339,55 Euro**.

5.5.9 Ertragswertberechnung Blatt 489 (SE Nr. ⑧)

Mieteinheit		W/NF	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Nr.	Lage	[m²]		[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ⑧	45	-	5,25	236,25	2.835,00
2	Kfz-Stp. Nr. ⑧	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	251,25	3.015,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 3.015,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.059,30 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 1.955,70 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei	× 17,706	E4 E5
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
Barwert des Reinertrags	= 34.627,62 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei	+ 112,92 €	E4 E5
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
▪ 1.424,20 € Bodenwertanteil × 1/12,612		
vorläufiger Ertragswert	= 34.740,54 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	± -13.400,00 €	E6
▪ Instandsetzung (SE)	± -13.500,00 €	E6
▪ Baulast	± 0,00 €	E6
Ertragswert	= 7.840,54 €	

Tabelle 11: Ertragswertberechnung Blatt 489 (SE Nr. ⑧)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **7.840,54 Euro**.

5.5.10 Ertragswertberechnung Blatt 490 (SE Nr. ⑨)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m ²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m ² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ⑨	81	-	5,25	425,25	5.103,00
2	Kfz-Stp. Nr. ⑨	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	440,25	5.283,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 5.283,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.579,86 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 3.703,14 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei	× 17,706	
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		E4
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		E5
Barwert des Reinertrags	= 65.567,80 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei	+ 267,98 €	
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		E4
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		E5
▪ 3.379,82 € Bodenwertanteil $\times 1/12,612$		
vorläufiger Ertragswert	= 65.835,78 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	± -31.800,00 €	E6
▪ Instandsetzung (SE)	± -24.300,00 €	E6
▪ Baulast	± 0,00 €	E6
Ertragswert	= 9.735,78 €	

Tabelle 12: Ertragswertberechnung Blatt 490 (SE Nr. ⑨)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **9.735,78 Euro**.

5.5.11 Ertragswertberechnung Blatt 491 (SE Nr. ⑩)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m ²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m ² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ⑩	61	-	5,25	320,25	3.843,00
2	Kfz-Stp. Nr. ⑩	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	335,25	4.023,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 4.023,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.290,66 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 2.732,34 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	× 17,706	E4 E5
Barwert des Reinertrags	= 48.378,81 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND) ▪ 2.482,79 € Bodenwertanteil $\times 1/12,612$	+ 196,86 €	E4 E5
vorläufiger Ertragswert	= 48.575,67 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ▪ Instandsetzung (gE) ▪ Instandsetzung (SE) ▪ Baulast	± -23.360,00 € ± -18.300,00 € ± 0,00 €	E6 E6 E6
Ertragswert	= 6.915,67 €	

Tabelle 13: Ertragswertberechnung Blatt 491 (SE Nr. ⑩)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **6.915,67 Euro**.

5.5.12 Ertragswertberechnung Blatt 492 (SE Nr. ⑪)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ⑪	81	-	5,25	425,25	5.103,00
2	Kfz-Stp. Nr. ⑪	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	440,25	5.283,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 5.283,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.579,86 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 3.703,14 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	× 17,706	E4 E5
Barwert des Reinertrags	= 65.567,80 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	+ 267,98 €	E4 E5

▪ 3.379,82 € Bodenwertanteil × 1/12,612		
vorläufiger Ertragswert	=	65.835,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	±	-31.800,00 € E6
▪ Instandsetzung (SE)	±	-24.300,00 € E6
▪ Baulast	±	0,00 € E6
Ertragswert	=	9.735,78 €

Tabelle 14: Ertragswertberechnung Blatt 492 (SE Nr. ⑪)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **9.735,78 Euro**.

5.5.13 Ertragswertberechnung Blatt 493 (SE Nr. ⑫)

Mieteinheit		W/NF [m²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Nr.	Lage			[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ⑫	61	-	5,25	320,25	3.843,00
2	Kfz-Stp. Nr. ⑫	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	335,25	4.023,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 4.023,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.290,66 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 2.732,34 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei	× 17,706	
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		E4
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		E5
Barwert des Reinertrags	= 48.378,81 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei	+ 196,86 €	
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		E4
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		E5
▪ 2.482,79 € Bodenwertanteil × 1/12,612		
vorläufiger Ertragswert	= 48.575,67 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	± -23.360,00 €	E6
▪ Instandsetzung (SE)	± -18.300,00 €	E6
▪ Baulast	± 0,00 €	E6
Ertragswert	= 6.915,67 €	

Tabelle 15: Ertragswertberechnung Blatt 493 (SE Nr. ⑫)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **6.915,67 Euro**.

5.5.14 Ertragswertberechnung Blatt 494 (SE Nr. 13)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. 13	81	-	5,25	425,25	5.103,00
2	Kfz-Stp. Nr. 13	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	440,25	5.283,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 5.283,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.579,86 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 3.703,14 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei	× 17,706	E4
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		E5
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
Barwert des Reinertrags	= 65.567,80 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei	+ 267,98 €	E4
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		E5
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
▪ 3.379,82 € Bodenwertanteil $\times 1/12,612$		
vorläufiger Ertragswert	= 65.835,78 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	± -31.800,00 €	E6
▪ Instandsetzung (SE)	± -24.300,00 €	E6
▪ Baulast	± 0,00 €	E6
Ertragswert	= 9.735,78 €	

Tabelle 16: Ertragswertberechnung Blatt 494 (SE Nr. 13)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **9.735,78 Euro**.

5.5.15 Ertragswertberechnung Blatt 495 (SE Nr. 14)

Nr.	Mieteinheit	W/NF [m²]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. 14	61	-	5,25	320,25	3.843,00
2	Kfz-Stp. Nr. 14	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	335,25	4.023,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 4.023,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.290,66 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 2.732,34 €	
Barwertfaktor ($q^n - 1 / (q^n \times (q - 1))$), bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	× 17,706	E4 E5
Barwert des Reinertrags	= 48.378,81 €	
abgezinster Bodenwert ($1/q^n$) bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND) ▪ 2.482,79 € Bodenwertanteil × $1/12,612$	+ 196,86 €	E4 E5
vorläufiger Ertragswert	= 48.575,67 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ▪ Instandsetzung (gE) ▪ Instandsetzung (SE) ▪ Baulast	± -23.360,00 € ± -18.300,00 € ± 0,00 €	E6 E6 E6
Ertragswert	= 6.915,67 €	

Tabelle 17: Ertragswertberechnung Blatt 495 (SE Nr. 14)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **6.915,67 Euro**.

5.5.16 Ertragswertberechnung Blatt 496 (SE Nr. 15)

Mieteinheit		W/NF	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Nr.	Lage	[m²]		[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. 15	56	-	5,25	294,00	3.528,00
2	Kfz-Stp. Nr. 15	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	309,00	3.708,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 3.708,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.218,36 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 2.489,64 €	
Barwertfaktor ($q^n - 1 / (q^n \times (q - 1))$), bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	× 17,706	E4 E5
Barwert des Reinertrags	= 44.081,57 €	
abgezinster Bodenwert ($1/q^n$) bei ▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ) ▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)	+ 177,98 €	E4 E5

▪ 2.244,71 € Bodenwertanteil × 1/12,612		
vorläufiger Ertragswert	=	44.259,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	±	-21.120,00 € E6
▪ Instandsetzung (SE)	±	-20.160,00 € E6
▪ Baulast	±	0,00 € E6
Ertragswert	=	2.979,55 €

Tabelle 18: Ertragswertberechnung Blatt 496 (SE Nr. ⑮)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **2.979,55 Euro**.

5.5.17 Ertragswertberechnung Blatt 497 (SE Nr. ⑯)

Mieteinheit		W/NF	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Nr.	Lage	[m²]		[€/m² o. Stp.]	mtl. [€]	jährlich [€]
1	Wohnung Nr. ⑯	45	-	5,25	236,25	2.835,00
2	Kfz-Stp. Nr. ⑯	-	1	15,00	15,00	180,00
Summe		-	-	-	251,25	3.015,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 31 ImmoWertV).

		Erläuterung
Rohertrag	= 3.015,00 €	E1, E2
Bewirtschaftungskosten	- 1.059,30 €	E3
jährlicher Reinertrag	= 1.955,70 €	
Barwertfaktor $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$, bei	× 17,706	E4 E5
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
Barwert des Reinertrags	= 34.627,62 €	
abgezinster Bodenwert $(1/q^n)$ bei	+ 112,92 €	E4 E5
▪ $q = 1 + p$, $p = 5,2\%$ Liegenschaftszinssatz (LZ)		
▪ $n = 50$ Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
▪ 1.424,20 € Bodenwertanteil × 1/12,612		
vorläufiger Ertragswert	= 34.740,54 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Instandsetzung (gE)	± -13.400,00 €	E6
▪ Instandsetzung (SE)	± -13.500,00 €	E6
▪ Baulast	± 0,00 €	E6
Ertragswert	= 7.840,54 €	

Tabelle 19: Ertragswertberechnung Blatt 497 (SE Nr. ⑯)

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **7.840,54 Euro**.

5.5.18 Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzflächen

Zu den Wohnflächen s. Abschnitt 4.4.3. Die Ansätze sind auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (NKM; lt. Begründung zur ImmoWertV in erster Linie ortsübliche Vergleichsmiete i. S. d. § 558 (2) BGB). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie bestimmt sich insbesondere in Abhängigkeit von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Mietspiegel existieren in der Gemeinde Trossin oder in vergleichbaren Lagen nicht.

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze hat der Gutachterausschuss die marktüblich erzielbare NKM landkreisweit mit ca. 5,07 Euro/m² WFL/Monat angehalten (Spanne 4,00 - 6,00 Euro/m² WFL/Monat; Wohnungseigentum, Baujahr 1970 bis 1989, saniert, Wiederverkäufe, BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m²).

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für Wohnungen im DDR-Geschosswohnungsbau beträgt nach eigenen Erfahrungswerten im ländlichen Bereich der Region ca. 4,00 (einfacher Wohnwert) bis 6,00 Euro/m² (guter Wohnwert, Balkon).

Der IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen-Anhalt/Sachsen [4] enthält für die Gemeinde Trossin keine Angaben zu Wohnungsmieten. In der Kreisstadt Torgau betragen die Neuabschlussmieten (Wiedervermietung / Neuvertragsmiete) von Wohnungen mit Bj. vor 1990 (nettokalt, mtl.) demnach 4,00 Euro/m² (einfacher Wohnwert) bis 6,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert). Die Angaben sind insoweit unzutreffend, als Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert nachweislich höhere Mieten erzielen.

Im Umkreis von 10 km konnten für vergleichbare Wohnungen (DDR-Geschosswohnungsbau) 3 Mietwohnungen (teils "frisch renoviert", Domnitzsch, Elsnig, Laußig) mit 4,92 bis 6,67 Euro/m² (Ø 5,53 Euro/m², Ø 59 m², eine WE mit Balkon, Außenstellplatz) recherchiert werden. Angebots-/ Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern lediglich Orientierungswerte.

Die gegenständlichen Sondereigentume sind (nach Sanierung) guten Wohnwerts (guter Ausbaustandard, Außenstellplatz, ohne Balkon) und einfacher, d. h. dörflicher Lage mit landschaftlich reizvoller Umgebung. Infolgedessen wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für alle Sondereigentume mit **5,25 Euro/m²** geschätzt; Abhängigkeiten von der Geschosslage und Wohnungsgröße sind in diesem Fall vernachlässigbar.

Kfz-Stellplätze i. F. erzielen regional üblicherweise ca. 15,00 bis 30,00 Euro im Monat; wg. der ländlichen Lage wird der erzielbare Mieterlös mit **15,00 Euro/Monat** geschätzt.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten) laufend erforderlich sind. Vom Vermieter zu tragende BWK sind nach Maßgabe der EW-RL wie folgt anzuhalten:

Blatt 482 (SE Nr. ①), Blatt 484 (SE Nr. ③), Blatt 486 (SE Nr. ⑤), Blatt 490 (SE Nr. ⑨), Blatt 492 (SE Nr. ⑪), Blatt 494 (SE Nr. ⑬)	
Instandhaltungskosten ($9,00 \text{ €/m}^2 \times 113,5/77,1 \text{ VPI} = 13,25 \text{ €/m}^2$, rd. (1. Nachkommst.): $13,20 \text{ €/m}^2 \times 81 \text{ m}^2$), ca.	1.069,20 Euro
Verwaltungskosten ($275,00 \text{ €/Einh.} \times 113,5/77,1 \text{ VPI} = 404,83 \text{ €/Einh.}$, rd. (volle Euro): $405,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$), ca.	+ 405,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 5.283,00 \text{ €}$), ca.	+ 105,66 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 1.579,86 Euro
	$\triangleq 29,9 \%$

Tabelle 20: wertrelevante Bewirtschaftungskosten (SE Nr. ①, ③, ⑤, ⑨, ⑪, ⑬)

Blatt 483 (SE Nr. ②), Blatt 485 (SE Nr. ④), Blatt 487 (SE Nr. ⑥), Blatt 491 (SE Nr. ⑩), Blatt 493 (SE Nr. ⑫), Blatt 495 (SE Nr. ⑭)	
Instandhaltungskosten ($9,00 \text{ €/m}^2 \times 113,5/77,1 \text{ VPI} = 13,25 \text{ €/m}^2$, rd. (1. Nachkommst.): $13,20 \text{ €/m}^2 \times 61 \text{ m}^2$), ca.	805,20 Euro
Verwaltungskosten ($275,00 \text{ €/Einh.} \times 113,5/77,1 \text{ VPI} = 404,83 \text{ €/Einh.}$, rd. (volle Euro): $405,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$), ca.	+ 405,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 4.023,00 \text{ €}$), ca.	+ 80,46 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 1.290,66 Euro
	$\triangleq 32,1 \%$

Tabelle 21: wertrelevante Bewirtschaftungskosten (SE Nr. ②, ④, ⑥, ⑩, ⑫, ⑭)

Blatt 488 (SE Nr. ⑦) und Blatt 496 (SE Nr. ⑮)	
Instandhaltungskosten ($9,00 \text{ €/m}^2 \times 113,5/77,1 \text{ VPI} = 13,25 \text{ €/m}^2$, rd. (1. Nachkommst.): $13,20 \text{ €/m}^2 \times 56 \text{ m}^2$), ca.	739,20 Euro
Verwaltungskosten ($275,00 \text{ €/Einh.} \times 113,5/77,1 \text{ VPI} = 404,83 \text{ €/Einh.}$, rd. (volle Euro): $405,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$), ca.	+ 405,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 3.708,00 \text{ €}$), ca.	+ 74,16 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 1.218,36 Euro
	$\triangleq 32,9 \%$

Tabelle 22: wertrelevante Bewirtschaftungskosten (SE Nr. ⑦, ⑮)

Blatt 489 (SE Nr. ⑧) und Blatt 497 (SE Nr. ⑯)	
Instandhaltungskosten ($9,00 \text{ €/m}^2 \times 113,5/77,1 \text{ VPI} = 13,25 \text{ €/m}^2$, rd. (1. Nachkommst.): $13,20 \text{ €/m}^2 \times 45 \text{ m}^2$), ca.	594,00 Euro
Verwaltungskosten ($275,00 \text{ €/Einh.} \times 113,5/77,1 \text{ VPI} = 404,83 \text{ €/Einh.}$, rd. (volle Euro): $405,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$), ca.	+ 405,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 3.015,00 \text{ €}$), ca.	+ 60,30 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 1.059,30 Euro
	$\triangleq 35,1 \%$

Tabelle 23: wertrelevante Bewirtschaftungskosten (SE Nr. ⑧, ⑯)

Nach ImmoWertV sind für Kfz-Stp. im Freien keine Instandhaltungs- und Verwaltungskosten anzuhalt.

Angaben zu den tatsächlichen⁸ nicht umlagefähigen BWK liegen nicht vor.

E4: Liegenschaftszinssatz (LZ, § 21 (2) ImmoWertV)

Der Reinertrag ist in einen Boden- und Gebäudeanteil aufzuspalten. Bei der Bestimmung ist nur die der Bebauung zuzurechnende Teilfläche maßgebend.

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Objekte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Nach aktuellem Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen betragen die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume mit Baujahr 1970 bis 1989 ([3], S. 65):

Wohnungseigentum, Baujahr 1970 bis 1989 (saniert, Wiederverkäufe)							
BRW-Kategorie	Anzahl	BRW [€/m²]	WFL [m²]	NKM [€/m²]	RND [Jahre]	LZ [%]	ROVV
insgesamt	143	Ø 54 (20-82)	Ø 65 (36-85)	Ø 5,34 (4,00-7,60)	Ø 24 (15-40)	Ø 2,5 (-5,6-13,4)	Ø 15,6 (4,7-32,3)
bis 45,00 Euro/m²	35	Ø 36 (20-41)	Ø 62 (46-83)	Ø 5,07 (4,00-6,00)	Ø 27 (15-40)	Ø 5,7 (-3,1-13,4)	Ø 11,2 (5,0-32,2)
46,00 bis 75,00 Euro/m²	85	Ø 54 (47-75)	Ø 69 (37-84)	Ø 5,49 (4,50-6,50)	Ø 23 (15-30)	Ø 1,6 (-2,8-12,4)	Ø 17,4 (4,7-30,3)
76,00 bis 105,00 Euro/m²	23	Ø 79 (76-82)	Ø 56 (36-85)	Ø 5,22 (4,45-7,60)	Ø 21 (15-29)	Ø 1,1 (-5,6-7,4)	Ø 15,4 (7,0-27,6)
106,00 bis 135,00 Euro/m²	-	-	-	-	-	-	-
ab 136,00 Euro/m²	-	-	-	-	-	-	-

Tabelle 24: Liegenschaftszinssätze gem. Grundstücksmarktbericht

Liegenschaftszinssätze können in Abhängigkeit lage- und objektbezogener Kriterien mit Ab- oder Zuschlägen versehen werden, und zwar insb. wie folgt (z. B. [6], S. S. 1823 f.):

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
Lagekriterien	
- gute Lage (hoher Bodenwert) - geringes / besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Orts- und Zentrumsnähe - städtisches Gebiet - große Nachfrage - wachsende Bevölkerung - zunehmendes Wirtschaftswachstum	- schlechte Lage (niedriger Bodenwert) - erhöhtes / besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Randlage bis Umlandlage - ländliches Gebiet - geringe Nachfrage - abnehmende Bevölkerung - abnehmendes Wirtschaftswachstum
Objektkriterien	
- besonders geringes Leerstandsrisiko - besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche - geringe Restnutzungsdauer	- besonders erhöhtes Leerstandsrisiko - besonders große Wohn-/ Nutzfläche - lange Restnutzungsdauer

⁸ Die tatsächlichen BWK sind nicht wertermittlungsrelevant. Im statischen Ertragswertmodell der ImmoWertV müssen die BWK über den gesamten Kapitalisierungszeitraum betrachtet werden; sie stellen abgezinste Durchschnittswerte dar, d. h. sie berücksichtigen auch zukünftig sich ändernde Instandhaltungsaufwendungen.

▪ besonders niedrige Nettokaltmiete ▪ gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen ▪ gute Vermietbarkeit ▪ u. a. m.	▪ besonders hohe Nettokaltmiete ▪ nicht gesich. Nachhaltigk. d. Einnahmen ▪ schlechte Vermietbarkeit ▪ u. a. m.
---	--

Tabelle 25: mögliche Zu-/ Abschlüsse Liegenschaftszinssätze

Der LZ wird im Bewertungsfall wie folgt geschätzt; Objekt- und Lageeigenschaften sind auch mietwertrelevant:

LZ (Grundstücksmarktbericht, Tabelle 24), i. M. ca.		5,7 %
Lagekriterien (BRW 20,00 Euro/m ²)	+	0,5 %
Objektkriterien ((fiktiv nach Sanierung) gepflegter Zustand, 50 J. RND)	+	-1,0 %
zeitliche Entwicklung	+	0,0 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	5,2 %

Tabelle 26: Liegenschaftszinssatz Bewertungsfall

E5: Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) / Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen⁹. Bei der Festlegung der RND von Wohnungs- und Teileigentumen ist auf die Bedeutung des Gemeinschaftseigentums (z. B. der konstruktiven Bauteile) hinzuweisen.

Nach Ableitungsmethodik der oben gen. Liegenschaftszinssätze nach Grundstücksmarktbericht bestimmt sich die RND mit 50, 40, 30 Jahre abzüglich Zeitraum seit der Sanierung, je nach Grad der Sanierung ([3], S. 67). Für das fiktiv zum WST instandgesetzte und modernisierte Gebäude ist die RND mit **50 Jahren** anzuhalten.

Der Ertrag ist mit dem sich aus der Anlage 1 der ImmoWertV ergebenden Barwertfaktor (in Abhängigkeit des LZ und der RND) zu kapitalisieren.

E6: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der marktüblich erzielbaren Miete) sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschlüsse oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

⁹ § 6 (6) ImmoWertV: "... durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken."

- **Instandsetzung (gE):** In der Wertermittlung wurde von einem grundsätzlich mangel- / schadensfreien Gemeinschaftseigentum ausgegangen. Der ggw. Gebäudezustand ist allerdings insoweit unverändert in die Wertermittlung eingeflossen, wie die Schäden / Mängel baujahresüblich sind oder gewöhnlich im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung beseitigt werden.

Für die Beseitigung der bestehenden Baumängel /-schäden des **gemeinschaftlichen Eigentums** werden die Kosten und der Werteinfluss wie folgt bemessen¹⁰:

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (40 Euro/m ² NFL; 100%)		40,00 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (20 Euro/m ² NFL; 100%)	+	20,00 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (60 Euro/m ² NFL; 100%)	+	60,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (90 Euro/m ² NFL; 50%)	+	45,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (25 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (10 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (40 Euro/m ² Nutzfläche; 25%)	+	10,00 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (10 Euro/m ² Nutzfläche; 100%)	+	10,00 Euro/m ²
Fenster (70 Euro/m ² NFL; 100%)	+	70,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (70 Euro/m ² NFL; 25%)	+	17,50 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (25 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (50 Euro/m ² NFL; 50%)	+	25,00 Euro/m ²
Sanitärinstallation (60 Euro/m ² NFL; 50%)	+	30,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (70 Euro/m ² NFL; 25%)	+	17,50 Euro/m ²
Außenanlagen (30 Euro/m ² NFL; 100%)	+	30,00 Euro/m ²
Summe	=	375,00 Euro/m ²
Wohnfläche, rd.	×	1.054 m ²
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
Werteinfluss	=	395.250,00 Euro
	rd.	400.000,00 Euro
Blatt 482 (SE Nr. ①), 400.000,00 Euro × 79,5/1.000-MEA	=	31.800,00 Euro
Blatt 483 (SE Nr. ②), 400.000,00 Euro × 58,4/1.000-MEA	=	23.360,00 Euro
Blatt 484 (SE Nr. ③), 400.000,00 Euro × 79,5/1.000-MEA	=	31.800,00 Euro
Blatt 485 (SE Nr. ④), 400.000,00 Euro × 58,4/1.000-MEA	=	23.360,00 Euro
Blatt 486 (SE Nr. ⑤), 400.000,00 Euro × 79,5/1.000-MEA	=	31.800,00 Euro
Blatt 487 (SE Nr. ⑥), 400.000,00 Euro × 58,4/1.000-MEA	=	23.360,00 Euro
Blatt 488 (SE Nr. ⑦), 400.000,00 Euro × 52,8/1.000-MEA	=	21.120,00 Euro
Blatt 489 (SE Nr. ⑧), 400.000,00 Euro × 33,5/1.000-MEA	=	13.400,00 Euro
Blatt 490 (SE Nr. ⑨), 400.000,00 Euro × 79,5/1.000-MEA	=	31.800,00 Euro
Blatt 491 (SE Nr. ⑩), 400.000,00 Euro × 58,4/1.000-MEA	=	23.360,00 Euro
Blatt 492 (SE Nr. ⑪), 400.000,00 Euro × 79,5/1.000-MEA	=	31.800,00 Euro
Blatt 493 (SE Nr. ⑫), 400.000,00 Euro × 58,4/1.000-MEA	=	23.360,00 Euro
Blatt 494 (SE Nr. ⑬), 400.000,00 Euro × 79,5/1.000-MEA	=	31.800,00 Euro
Blatt 495 (SE Nr. ⑭), 400.000,00 Euro × 58,4/1.000-MEA	=	23.360,00 Euro
Blatt 496 (SE Nr. ⑮), 400.000,00 Euro × 52,8/1.000-MEA	=	21.120,00 Euro
Blatt 482 (SE Nr. ⑯), 400.000,00 Euro × 33,5/1.000-MEA	=	13.400,00 Euro

¹⁰ Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

- **Instandsetzung (SE):** In der Wertermittlung wurde mit Auswirkung auf die erzielbare NKM und RND von einem üblich instand gehaltenen, d. h. schadensfreien Sondereigentum ausgegangen. Schäden / Mängel die im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung beseitigbar sind, werden hier nicht beachtet. Die Kosten und der Werteinfluss für nötige Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten der **Sondereigentume** werden ohne differenzierte Ermittlungen wie folgt geschätzt¹¹:

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (40 Euro/m ² NFL; 0%)		0,00 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (20 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (60 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (90 Euro/m ² NFL; 50%)	+	45,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (25 Euro/m ² NFL; 100%)	+	25,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (10 Euro/m ² NFL; 100%)	+	10,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (40 Euro/m ² NFL; 75%)	+	30,00 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (10 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Fenster (70 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (70 Euro/m ² NFL; 75%)	+	52,50 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (25 Euro/m ² NFL; 100%)	+	25,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (50 Euro/m ² NFL; 50%)	+	25,00 Euro/m ²
Sanitärinstallation (60 Euro/m ² NFL; 50%)	+	30,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (70 Euro/m ² NFL; 75%)	+	52,50 Euro/m ²
Außenanlagen (30 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Summe	=	295,00 Euro/m ²
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
Werteinfluss	=	295,00 Euro
	rd.	300,00 Euro
Blatt 482 (SE Nr. ①), 300,00 Euro × 81 m ² WFL	=	24.300,00 Euro
Blatt 483 (SE Nr. ②), 300,00 Euro × 61 m ² WFL	=	18.300,00 Euro
Blatt 484 (SE Nr. ③), 300,00 Euro × 81 m ² WFL	=	24.300,00 Euro
Blatt 485 (SE Nr. ④), 300,00 Euro × 61 m ² WFL	=	18.300,00 Euro
Blatt 486 (SE Nr. ⑤), 300,00 Euro × 81 m ² WFL	=	24.300,00 Euro
Blatt 487 (SE Nr. ⑥), 300,00 Euro × 61 m ² WFL	=	18.300,00 Euro
Blatt 488 (SE Nr. ⑦), 300,00 Euro × 56 m ² WFL	=	16.800,00 Euro
Blatt 489 (SE Nr. ⑧), 300,00 Euro × 45 m ² WFL	=	13.500,00 Euro
Blatt 490 (SE Nr. ⑨), 300,00 Euro × 81 m ² WFL	=	24.300,00 Euro
Blatt 491 (SE Nr. ⑩), 300,00 Euro × 61 m ² WFL	=	18.300,00 Euro
Blatt 492 (SE Nr. ⑪), 300,00 Euro × 81 m ² WFL	=	24.300,00 Euro
Blatt 493 (SE Nr. ⑫), 300,00 Euro × 61 m ² WFL	=	18.300,00 Euro
Blatt 494 (SE Nr. ⑬), 300,00 Euro × 81 m ² WFL	=	24.300,00 Euro
Blatt 495 (SE Nr. ⑭), 300,00 Euro × 61 m ² WFL	=	18.300,00 Euro
Blatt 496 (SE Nr. ⑮), 300,00 Euro × 1,2 (tlw. Dachboden) × 56 m ² WFL	=	20.160,00 Euro
Blatt 497 (SE Nr. ⑯), 300,00 Euro × 45 m ² WFL	=	13.500,00 Euro

¹¹ wie zuvor.

- **Baulast:** Das gegenständliche Grundstück ist mit einer Wegebauast belastet.

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen ggü. der Bauaufsichtsbehörde, ein sein Grundstück betreffendes Handeln zu unterlassen oder zu dulden. Sie berechnen **nicht** zur faktischen Nutzung der Fläche durch den Begünstigten; vielmehr bedarf die tatsächliche Beanspruchung durch den Begünstigten der privatrechtlichen Sicherung. Aus diesem Grunde werden vergleichbare Baulasten meist ohne differenzierte Betrachtungen mit einem Wertminderungsbetrag von 5 bis 10 % der belasteten Fläche bewertet.

Baulasten sind ein eigenständiges Rechtsinstitut des Landesrechts und versteigerungsfest.

Da die Baulast mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung begründet wurde (und folglich die bauliche Nutzung nicht maßgeblich beschränkt ist), die Wegebauastfläche gleichzeitig ein Weg für die Erschließung der eigenen Kfz-Stellplätze lt. ATP ist sowie eine mögliche Fremdnutzung des Wegs die Ertragsfähigkeit der Bewertungsobjekte nicht nennenswert beeinflusst, wird in diesem Fall die Belastung **nicht** beachtet. Am wahrscheinlichsten ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr trotz Baulast vom vorläufigen Ertragswert auszugehen.

5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Der Verfahrensergebnisse betragen:

Verfahren	Blatt	MEA [/1.000]	SE Nr.	WFL [m²]	vorl. Ertragswert [€] [€/m²]		Ertragswert [€] [€/m²]	
485 K 235/22	482	79,5	①	81	65.835,78	812,79	9.735,78	120,19
485 K 236/22	483	58,4	②	61	48.575,67	796,32	6.915,67	113,37
485 K 237/22	484	79,5	③	81	65.835,78	812,79	9.735,78	120,19
485 K 238/22	485	58,4	④	61	48.575,67	796,32	6.915,67	113,37
485 K 239/22	486	79,5	⑤	81	65.835,78	812,79	9.735,78	120,19
485 K 240/22	487	58,4	⑥	61	48.575,67	796,32	6.915,67	113,37
485 K 241/22	488	52,8	⑦	56	44.259,55	790,35	6.339,55	113,21
485 K 242/22	489	33,5	⑧	45	34.740,54	772,01	7.840,54	174,23
485 K 243/22	490	79,5	⑨	81	65.835,78	812,79	9.735,78	120,19
485 K 244/22	491	58,4	⑩	61	48.575,67	796,32	6.915,67	113,37
485 K 245/22	492	79,5	⑪	81	65.835,78	812,79	9.735,78	120,19
485 K 246/22	493	58,4	⑫	61	48.575,67	796,32	6.915,67	113,37
485 K 247/22	494	79,5	⑬	81	65.835,78	812,79	9.735,78	120,19
485 K 248/22	495	58,4	⑭	61	48.575,67	796,32	6.915,67	113,37
485 K 249/22	496	52,8	⑮	56	44.259,55	790,35	2.979,55	53,21
485 K 250/22	497	33,5	⑯	45	34.740,54	772,01	7.840,54	174,23
Summe	-	1.000	-	1.054	844.468,88	-	124.908,88	-
ar. Mittelwert	-	-	-	-	-	751,73	-	112,72

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht [3] sind Faktoren zum Preisniveau für Wohnungseigentume im Berichtszeitraum 2020/2021 veröffentlicht. Hiernach ergibt sich folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau:

BRW-Kategorie	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis in Euro pro m² Wohnfläche		
		Min.	Max.	Mittel
Wohnblöcke und Plattenbauten, saniert, Baujahr 1945-1989, Wiederverkauf				
bis 45,00 Euro/m²	115	85	2.000	498
46,00 bis 75,00 Euro/m²	131	169	1.932	1.018
76,00 bis 105,00 Euro/m²	51	313	2.627	824
106,00 bis 135,00 Euro/m²	1	635	635	635
ab 136,00 Euro/m²	3	800	1.333	981

Die vorläufigen Ertragswerte (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) betragen durchschnittlich 752 Euro/m² WFL und fallen in die Preisspanne. Das Ergebnis ist objekt- (vollsanziert), lage- (einfach) und zeitbezogen gerechtfertigt.

Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für die vorläufigen Ertragswerte beträgt 12,2. Laut Grundstücksmarktbericht [3] betragen diese Vervielfältiger für die Objektart-Kategorie "Wohnungseigentum, Baujahr 1970 bis 1989 (saniert, Wiederverkäufe)" und die BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m² 5,0 bis 32,2, im Mittel 11,2. Die Ergebnisse sind auch insoweit begründet.

Für unsanierte Wohnungseigentume liegen keine Angaben zum Preisniveau vor; die Ertragswerte lassen sich somit nicht abgleichen.

5.7 Verkehrs-/ Marktwerte

Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der üblichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand der Ertragswerte. Die Verkehrs-/ Marktwert der Wohnungseigentume (ohne Rechte / Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs) werden daher wie folgt geschätzt:

Kirchgasse 6a und 6b, 04880 Trossin	
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Trossin
Gemarkung:	Trossin (Flur 8)
Flurstück:	39/2 (Gebäude-/ Freifläche, Kirchgasse 6a, 6b, 854 m ²) 37 (Gebäude-/ Freifläche, Kirchgasse 6a, 6b, 1.277 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	15.05.2023
zur Beachtung:	Residualwerte in Abhängigkeit der Sanierungskosten

Verfahren	Blatt	BV-Nr.	MEA [/1.000]	verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den im Aufteilungsplan (ATP) mit
485 K 235/22	482	1	79,5	Nr. ① bezeichneten Räumen sowie dem Sondernutzungsrecht (SNR) an dem mit Nr. ① bezeichneten Stellplatz (Stp.)
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 9.700,00 Euro i. W. neuntausendsiebenhundert Euro				

485 K 236/22	483	1	58,4	Nr. ② bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ② bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 6.900,00 Euro i. W. sechstausendneunhundert Euro				

485 K 237/22	484	1	79,5	Nr. ③ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ③ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 9.700,00 Euro i. W. neuntausendsiebenhundert Euro				

485 K 238/22	485	1	58,4	Nr. ④ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ④ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 6.900,00 Euro i. W. sechstausendneunhundert Euro				

485 K 239/22	486	1	79,5	Nr. ⑤ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑤ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 9.700,00 Euro i. W. neuntausendsiebenhundert Euro				

485 K 240/22	487	1	58,4	Nr. ⑥ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑥ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 6.900,00 Euro i. W. sechstausendneunhundert Euro				

485 K 241/22	488	1	52,8	Nr. ⑦ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑦ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 6.300,00 Euro i. W. sechstausenddreihundert Euro				

485 K 242/22	489	1	33,5	Nr. ⑧ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑧ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 7.800,00 Euro i. W. siebentausendachthundert Euro				

485 K 243/22	490	1	79,5	Nr. ⑨ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑨ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 9.700,00 Euro i. W. neuntausendsiebenhundert Euro				

485 K 244/22	491	1	58,4	Nr. ⑩ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑩ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 6.900,00 Euro i. W. sechstausendneunhundert Euro				

485 K 245/22	492	1	79,5	Nr. ⑪ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑪ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 9.700,00 Euro i. W. neuntausendsiebenhundert Euro				

485 K 246/22	493	1	58,4	Nr. ⑫ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑫ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 6.900,00 Euro i. W. sechstausendneunhundert Euro				

485 K 247/22	494	1	79,5	Nr. ⑬ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑬ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 9.700,00 Euro i. W. neuntausendsiebenhundert Euro				

485 K 248/22	495	1	58,4	Nr. ⑭ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑭ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 6.900,00 Euro i. W. sechstausendneunhundert Euro				

485 K 249/22	496	1	52,8	Nr. ⑮ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑮ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 3.000,00 Euro i. W. dreitausend Euro				

485 K 250/22	497	1	33,5	Nr. ⑯ bezeichneten Räumen sowie dem SNR an dem mit Nr. ⑯ bezeichneten Stp.
Verkehrs-/ Marktwert: rd. 7.800,00 Euro i. W. siebentausendachthundert Euro				

Der Verkehrswert unterliegt einer marktüblichen Streuung, ohne dass dies auf bestimmte Einflüsse zurückzuführen ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr spielen regelmäßig Zufälligkeiten eine Rolle (z. B. subjektive Betrachtungen, Verhandlungsgeschick). Maßstab der Verkehrswertermittlung kann demnach nicht der höchste und auch nicht der niedrigste Preis innerhalb dieses Streuungsbereichs sein. Die Ermittlung einer Verkehrswertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

5.8 rechnerischer Gesamtwert

Die Summe der Einzelwerte beträgt:

Verfahren	Blatt	MEA	SE Nr.	Verkehrs-/ Marktwert
485 K 235/22	482	79,5/1.000	①	rd. 9.700,00 Euro
485 K 236/22	483	58,4/1.000	②	rd. 6.900,00 Euro
485 K 237/22	484	79,5/1.000	③	rd. 9.700,00 Euro
485 K 238/22	485	58,4/1.000	④	rd. 6.900,00 Euro
485 K 239/22	486	79,5/1.000	⑤	rd. 9.700,00 Euro
485 K 240/22	487	58,4/1.000	⑥	rd. 6.900,00 Euro
485 K 241/22	488	52,8/1.000	⑦	rd. 6.300,00 Euro
485 K 242/22	489	33,5/1.000	⑧	rd. 7.800,00 Euro
485 K 243/22	490	79,5/1.000	⑨	rd. 9.700,00 Euro
485 K 244/22	491	58,4/1.000	⑩	rd. 6.900,00 Euro
485 K 245/22	492	79,5/1.000	⑪	rd. 9.700,00 Euro
485 K 246/22	493	58,4/1.000	⑫	rd. 6.900,00 Euro
485 K 247/22	494	79,5/1.000	⑬	rd. 9.700,00 Euro
485 K 248/22	495	58,4/1.000	⑭	rd. 6.900,00 Euro
485 K 249/22	496	52,8/1.000	⑮	rd. 3.000,00 Euro
485 K 250/22	497	33,5/1.000	⑯	rd. 7.800,00 Euro
Summe	-	1,00	-	rd. 124.500,00 Euro

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

Auflassungsvormerkungen und Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück. Solche Eintragungen sind daher ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse i. S. d. § 9 ImmoWertV, die in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden Zwangsvollstreckungsvermerke gelöscht.



7 Schlussbemerkung und Unterschrift

Ich versichere das Gutachten unabhängig, ohne eigenes Interesse am Ergebnis und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Torgau, den 24.05.2023

Christoph Herzog

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung.

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Hinweis: Der Mieter hat nach Belehrung der Erstellung von Fotoaufnahmen in seinen Mieträumen widersprochen.

Anlage 2 Grundrisszeichnungen des Sachverständigen (maßstabslos)

Hinweis: Die nicht besichtigten Wohnbereiche sind grau hinterlegt.

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LK Nordsachsen

- Liegenschaftskartenauszug, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Auszug Flurstücks- und Eigentumsnachweis (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Gemeinschaftseigentum: Grundstücksansicht von der Kirchgasse, Kennzeichnung relevantes Grundstück



Abb. 2: Gemeinschaftseigentum: Grundstücksansicht von der Kirchgasse, Detail Dacheindeckung

Anlage 1



Abb. 3: Gemeinschaftseigentum: Grundstücksansicht von der Kirchgasse, Kennzeichnung relevantes Grundstück



Abb. 4: Gemeinschaftseigentum: Grundstücksansicht, Kennzeichnung relevantes Grundstück

Anlage 1



Abb. 5: Gemeinschaftseigentum: Grundstücksansicht, Kennzeichnung relevantes Grundstück



Abb. 6: Gemeinschaftseigentum: Gebäudeansicht, Detail Schäden Dachentwässerung

Anlage 1



Abb. 7: Gemeinschaftseigentum: Hauseingang 6b, Kellergeschoss



Abb. 8: Gemeinschaftseigentum: Kellergeschoss (im Bereich Hauseingang 6b)

Anlage 1



Abb. 9: Kellerraum



Abb. 10: SE Nr. ①, Wohnungseingangsbereich

Anlage 1



Abb. 11: SE Nr. ①, Wohnzimmer



Abb. 12: SE Nr. ①, Bad/WC

Anlage 1



Abb. 13: SE Nr. ①, Bad/WC, Detail Sanitärleitungen



Abb. 14: SE Nr. ①, Küche

Anlage 1



Abb. 15: SE Nr. ②, Wohnraum mit Blick in den Flur



Abb. 16: SE Nr. ②, Wohnraum, Detail Fenster

Anlage 1



Abb. 17: SE Nr. ②, Wohnraum, Bad/WC



Abb. 18: SE Nr. ②, Wohnraum, Bad/WC, Detail Wasserschaden (wohl Trinkwasserleitung)

Anlage 1



Abb. 19: SE Nr. ②, Wohnraum, Küche (links Wasserschaden aus dem Bad)

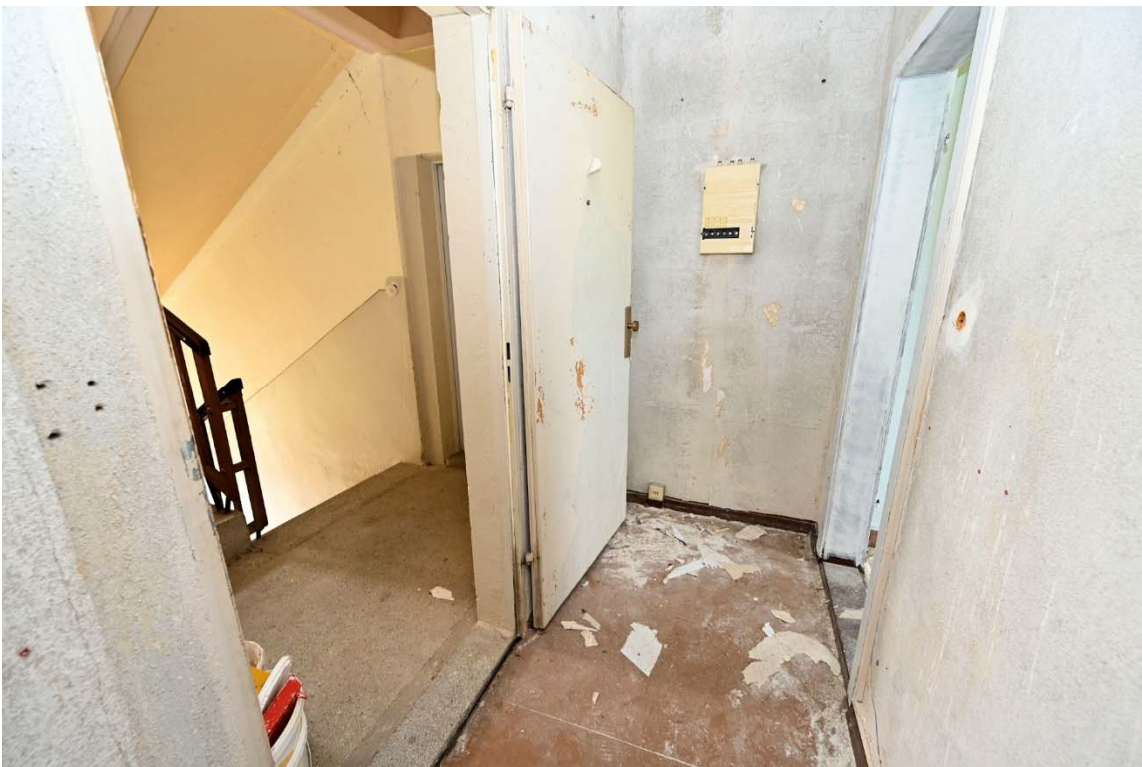


Abb. 20: SE Nr. ④, Wohnungseingangsbereich

Anlage 1



Abb. 21: SE Nr. ④, Wohnraum



Abb. 22: SE Nr. ④, Wohnraum, Detail Fenster

Anlage 1



Abb. 23: SE Nr. ④, Wohnraum mit Blick in den Flur



Abb. 24: Treppenhaus Hauseingang 6a, 2. OG, Wohnungseingangstüren zu SE Nr. ⑤ (links) und ⑥ (rechts)

Anlage 1



Abb. 25: SE Nr. ⑤, Wohnungseingangsbereich

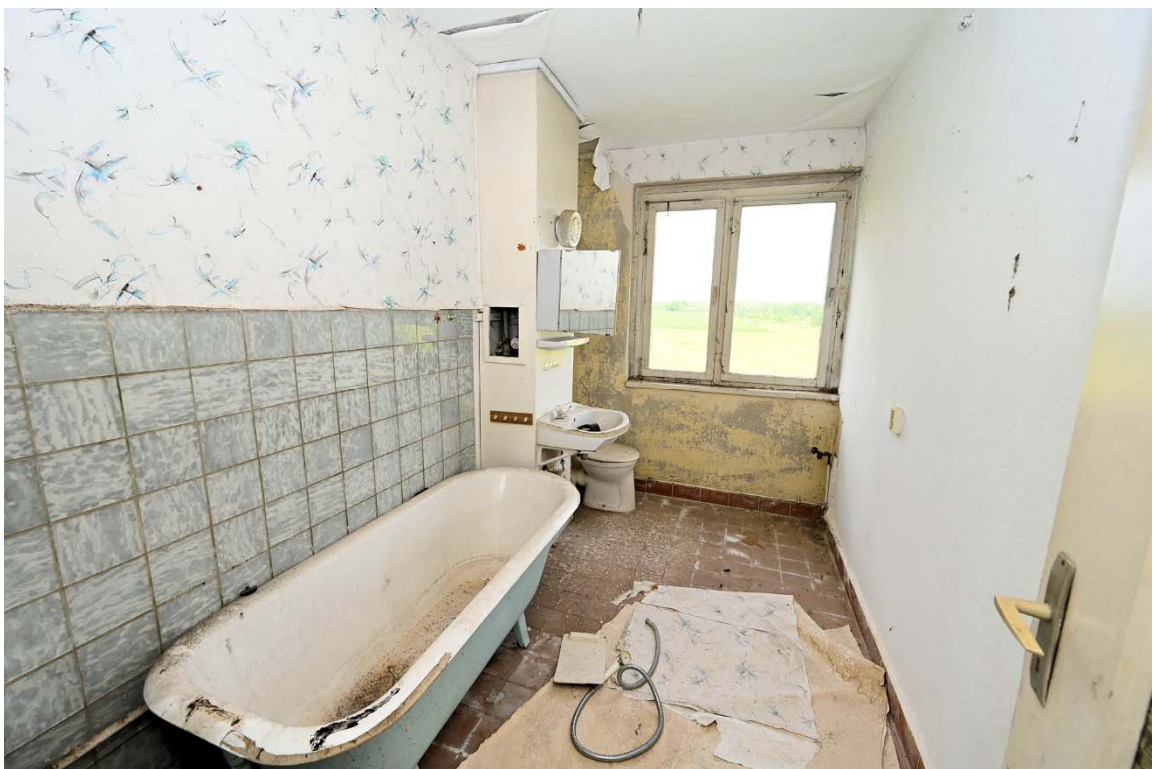


Abb. 26: SE Nr. ⑤, Bad/WC

Anlage 1



Abb. 27: SE Nr. ⑤, Wohnraum nach Norden am Giebel (unterhalb Dachschaden)

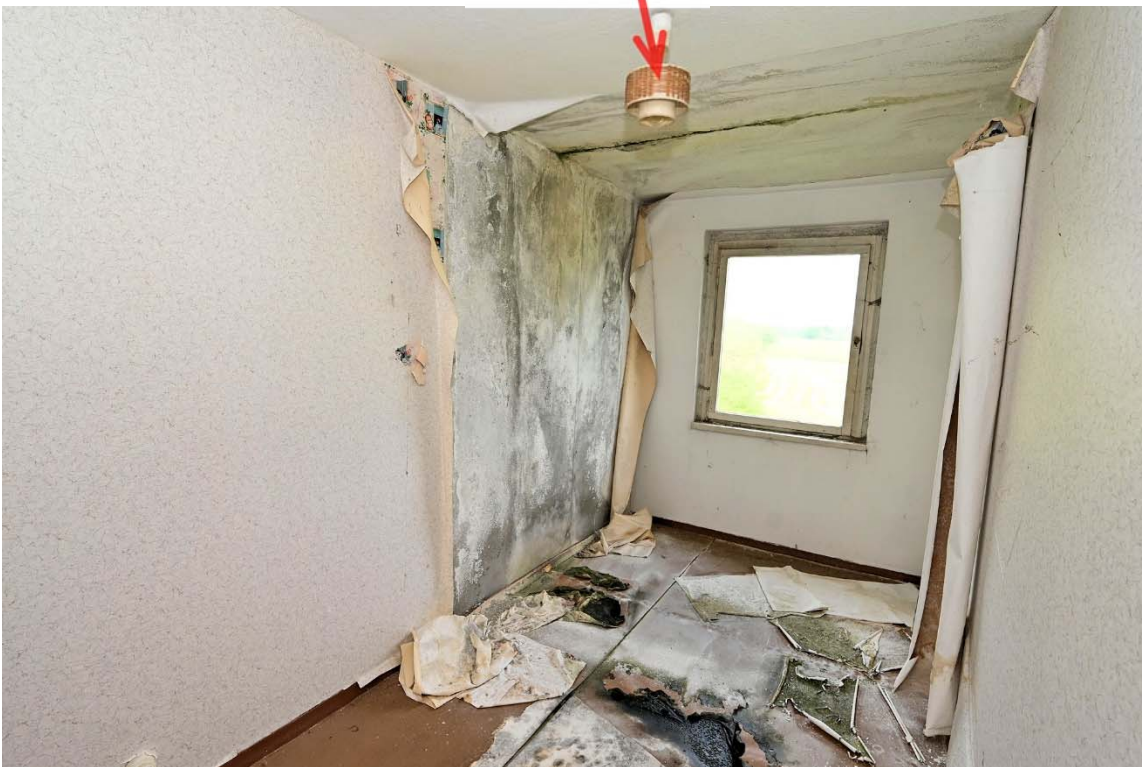


Abb. 28: SE Nr. ⑤, Wohnraum nach Norden am Giebel, Detail Einregnungsschäden

Anlage 1



Abb. 29: SE Nr. ⑤, Wohnraum nach Süden am Giebel (unterhalb Dachschaden)



Abb. 30: SE Nr. ⑤, Wohnraum nach Süden am Giebel, Detail Einregnungsschäden

Anlage 1



Abb. 31: SE Nr. ⑥, Wohnungseingangsbereich



Abb. 32: SE Nr. ⑥, Wohnraum mit Blick in den Flur

Anlage 1

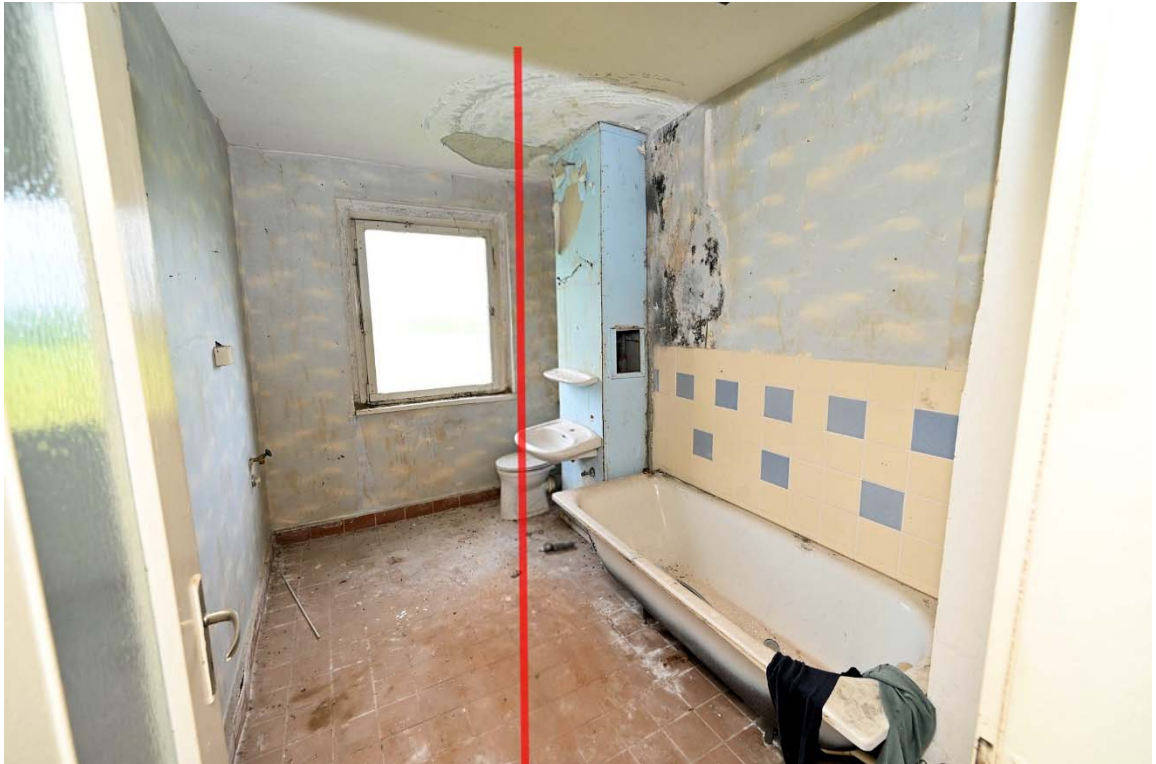


Abb. 33: SE Nr. ⑥, Bad/WC



Abb. 34: SE Nr. ⑥, Bad/WC, Detail Wasserschaden (wohl Trinkwasserleitung)

Anlage 1



Abb. 35: Treppenhaus Hauseingang 6a, DG, Wohnungseingangstüren zu SE Nr. ⑦ (links) und ⑧ (rechts)



Abb. 36: SE Nr. ⑧, Wohnungseingangsbereich

Anlage 1



Abb. 37: SE Nr. ⑧, Wohnraum

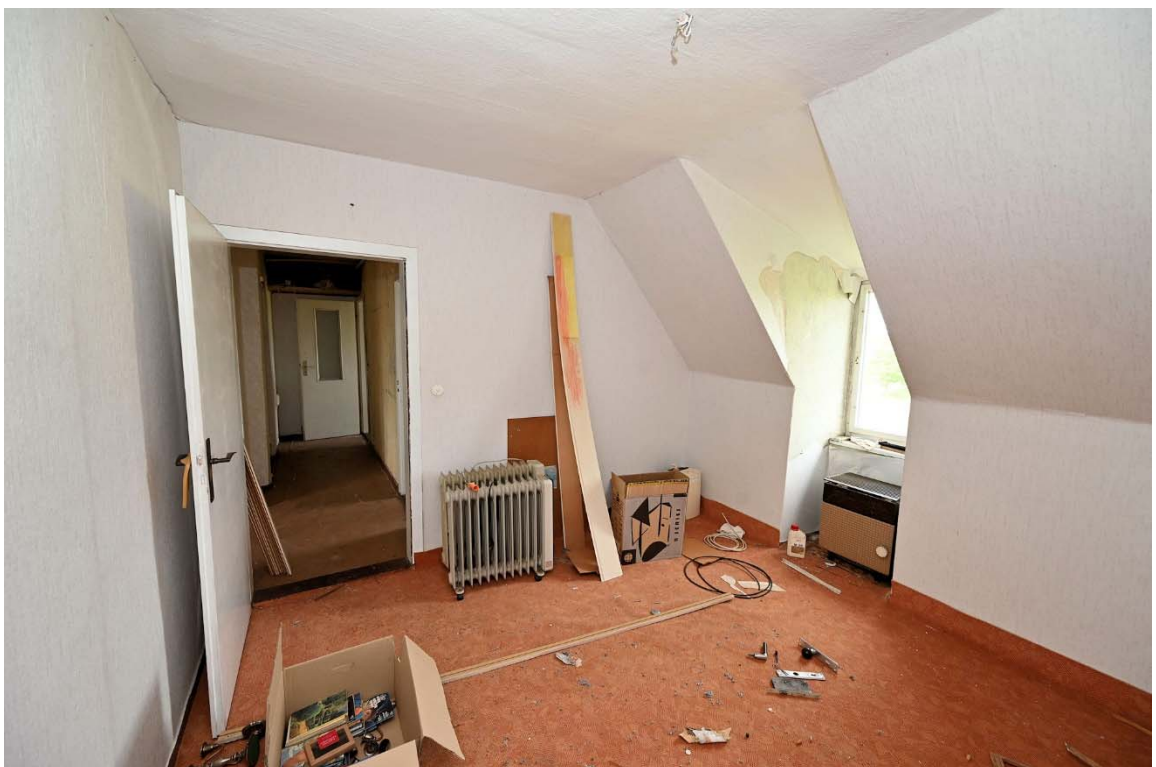


Abb. 38: SE Nr. ⑧, Wohnraum

Anlage 1



Abb. 39: SE Nr. ⑧, Küche



Abb. 40: SE Nr. ⑧, Bad/WC

Anlage 1



Abb. 41: SE Nr. ⑨, Küche (rechts Wasserschaden aus dem Bad)

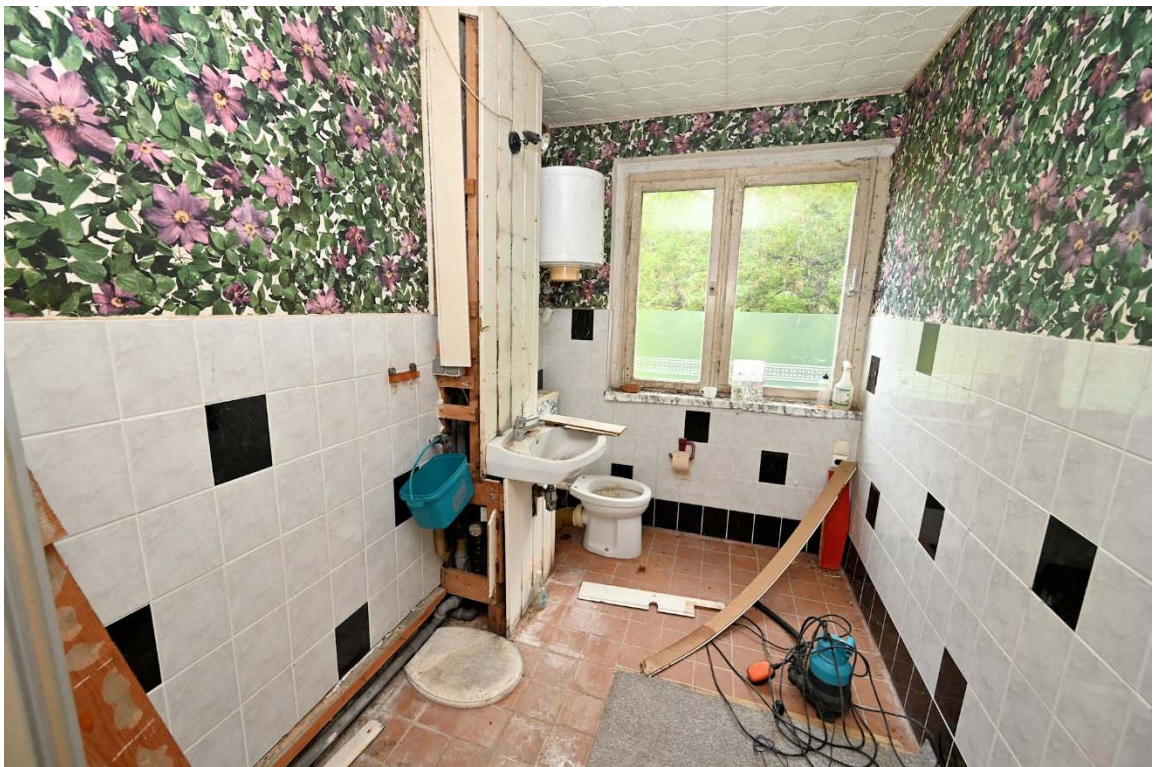


Abb. 42: SE Nr. ⑨, Bad/WC

Anlage 1



Abb. 43: SE Nr. ⑬, Wohnungseingangsbereich

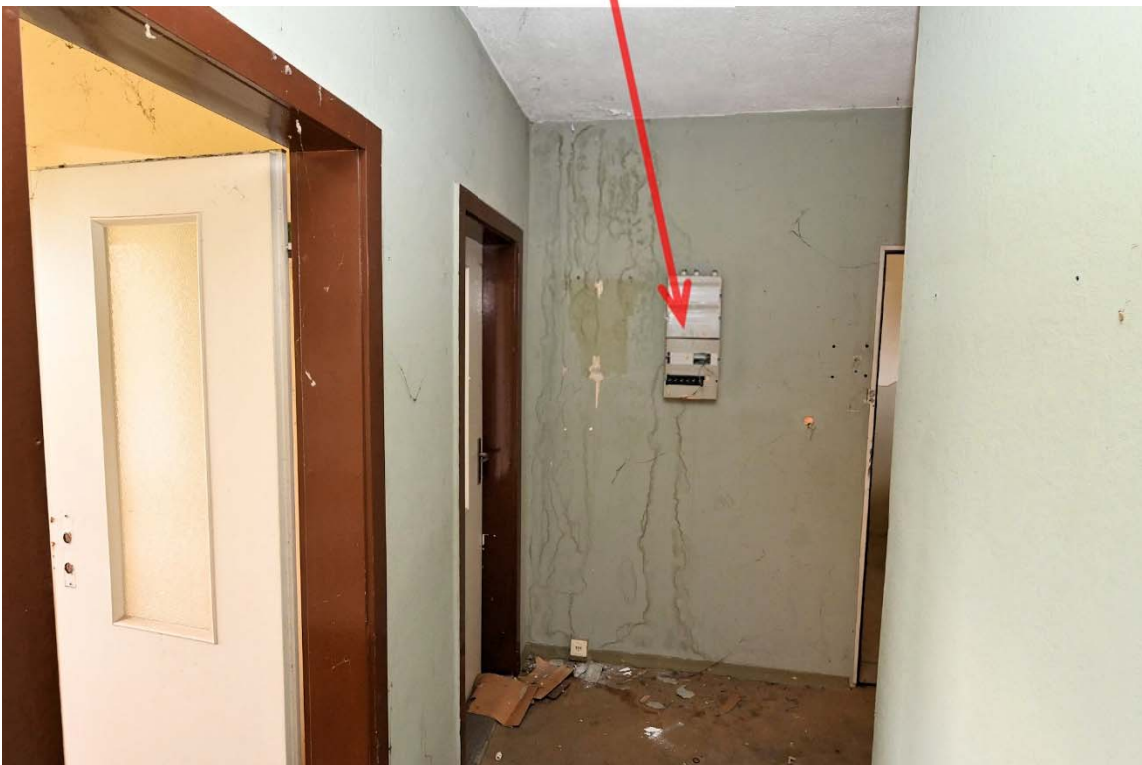


Abb. 44: SE Nr. ⑬, Wohnungseingangsbereich, Detail Wasserschaden

Anlage 1



Abb. 45: SE Nr. ⑬, Wohnraum



Abb. 46: SE Nr. ⑭, Bad/WC

Anlage 1



Abb. 47: SE Nr. ⑭, Bad/WC, starker Wasserschaden (wohl Trinkwasserleitung)



Abb. 48: SE Nr. ⑭, Bad/WC, starker Wasserschaden (wohl Trinkwasserleitung)

Anlage 1



Abb. 49: SE Nr. ⑭, Küche

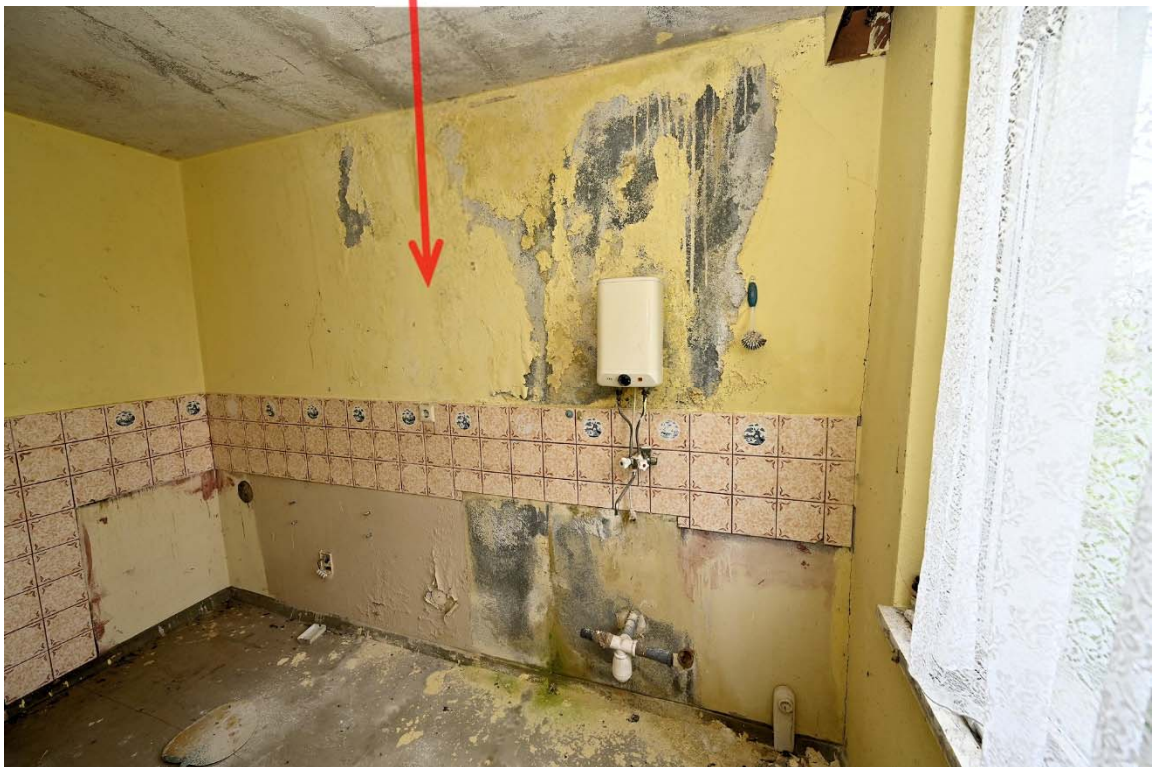


Abb. 50: SE Nr. ⑭, Küche (starker Wasserschaden aus dem Bad)

Anlage 1



Abb. 51: Treppenhaus Hauseingang 6b, 2. Obergeschoss

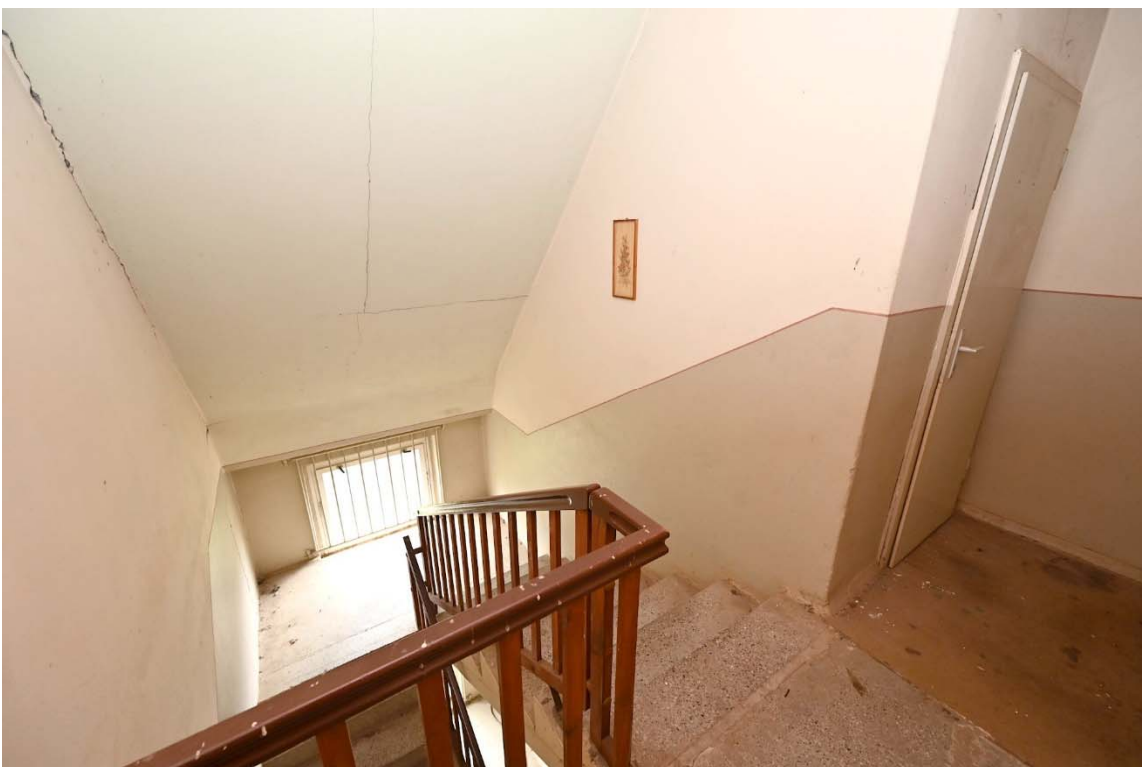


Abb. 52: Treppenhaus Hauseingang 6b, Dachgeschoss (rechts Tür zum Trockenboden bzw. lt. ATP SE Nr. ⑮)

Anlage 1



Abb. 53: Trockenboden bzw. It. ATP SE Nr. ⑮)

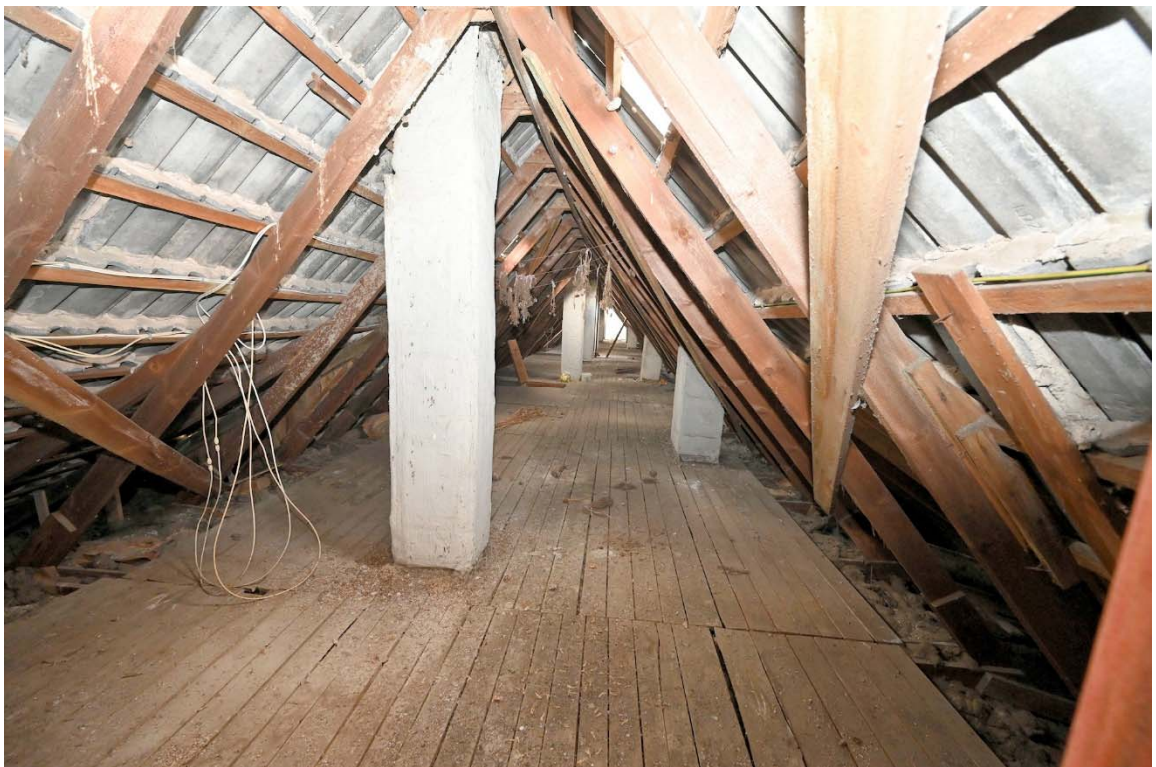


Abb. 54: Dachspitz

Anlage 1



Abb. 55: Dachspitz im Bereich des westlichen Giebels, fehlende Dacheindeckung / Einregnung

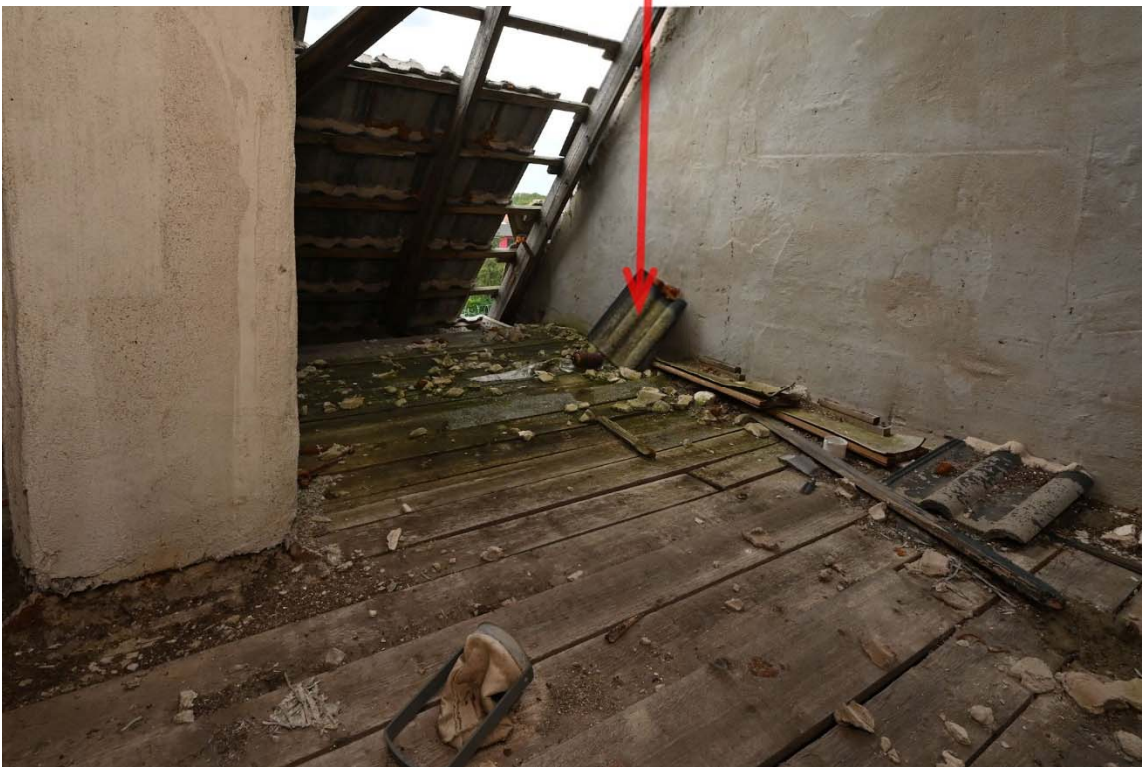


Abb. 56: Dachspitz im Bereich des westlichen Giebels, fehlende Dacheindeckung / Einregnungsschäden am Fußboden

Anlage 1

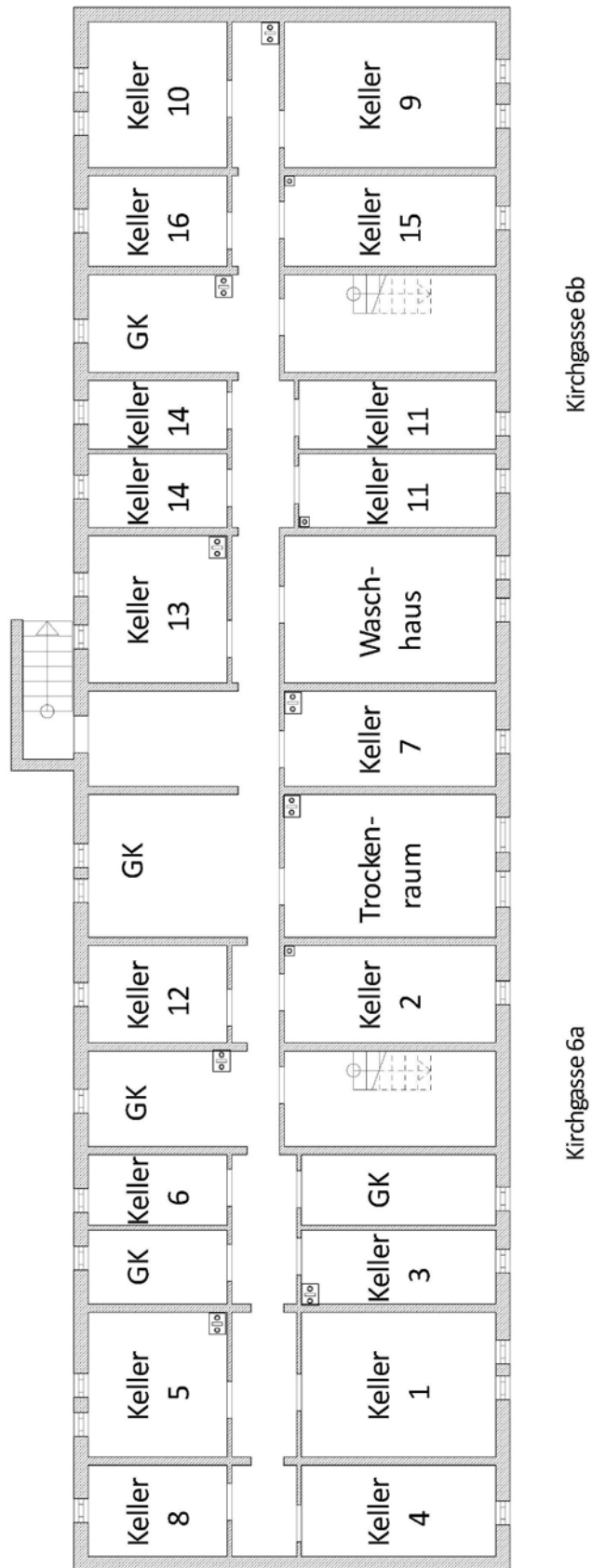


Abb. 57: Dachspitz im Bereich des westlichen Giebels, (fehlende) Dacheindeckung /
Ausblick Richtung Kirchgasse 7 / 8



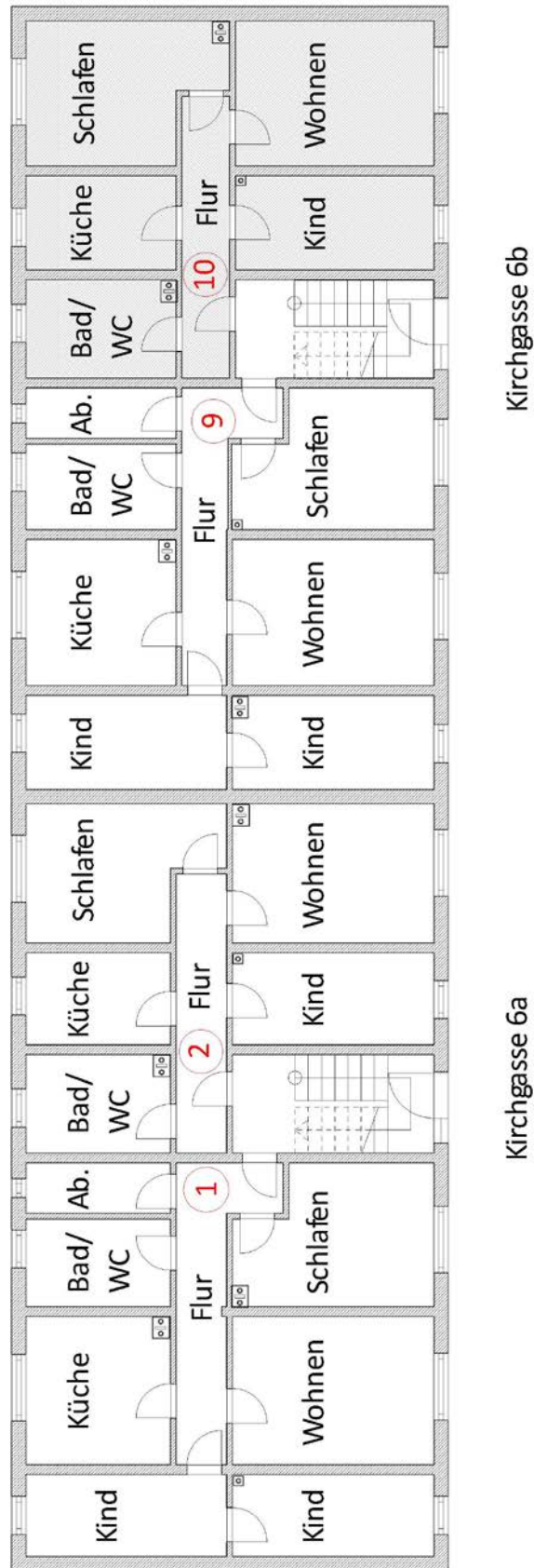
Abb. 58: Dachspitz, Ausblick Richtung Norden

Anlage 2



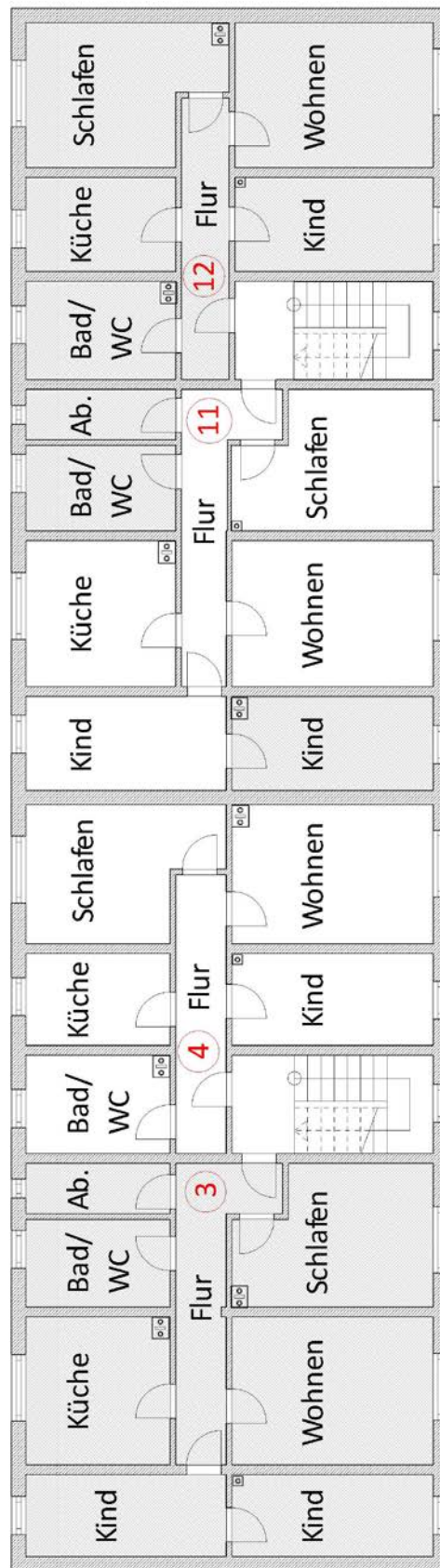
Grundrisssskizze Kellergeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2



Grundrisssskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2

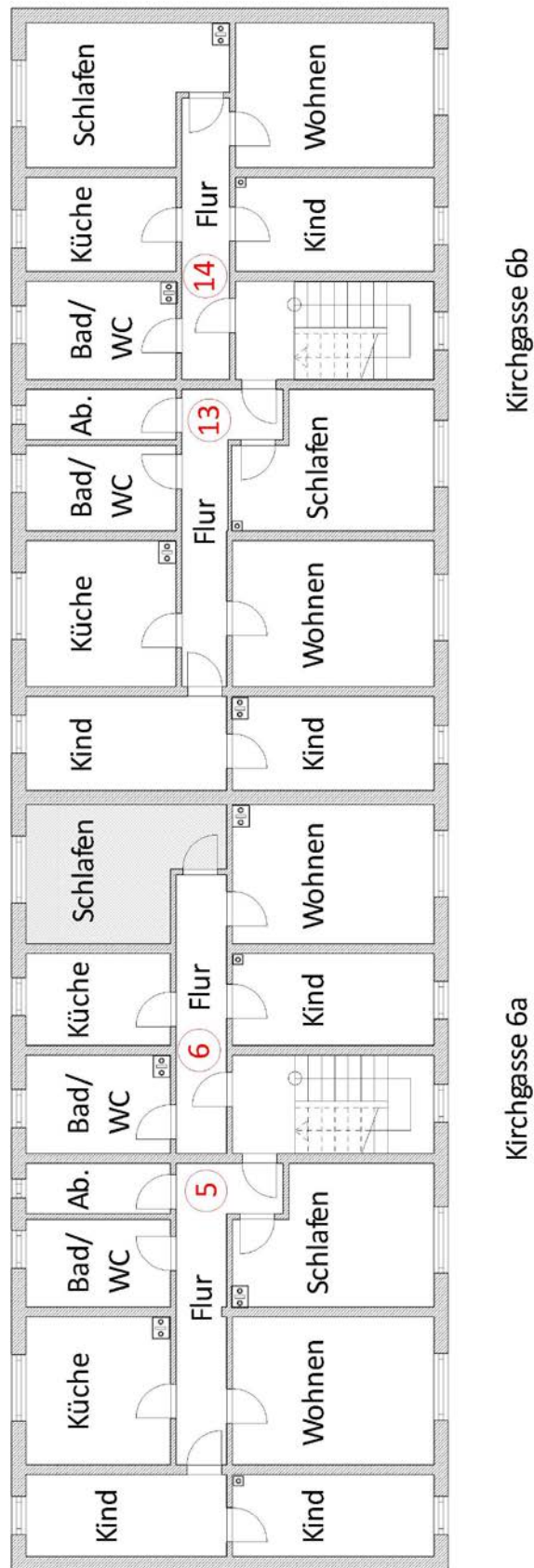


Kirchgasse 6b

Kirchgasse 6a

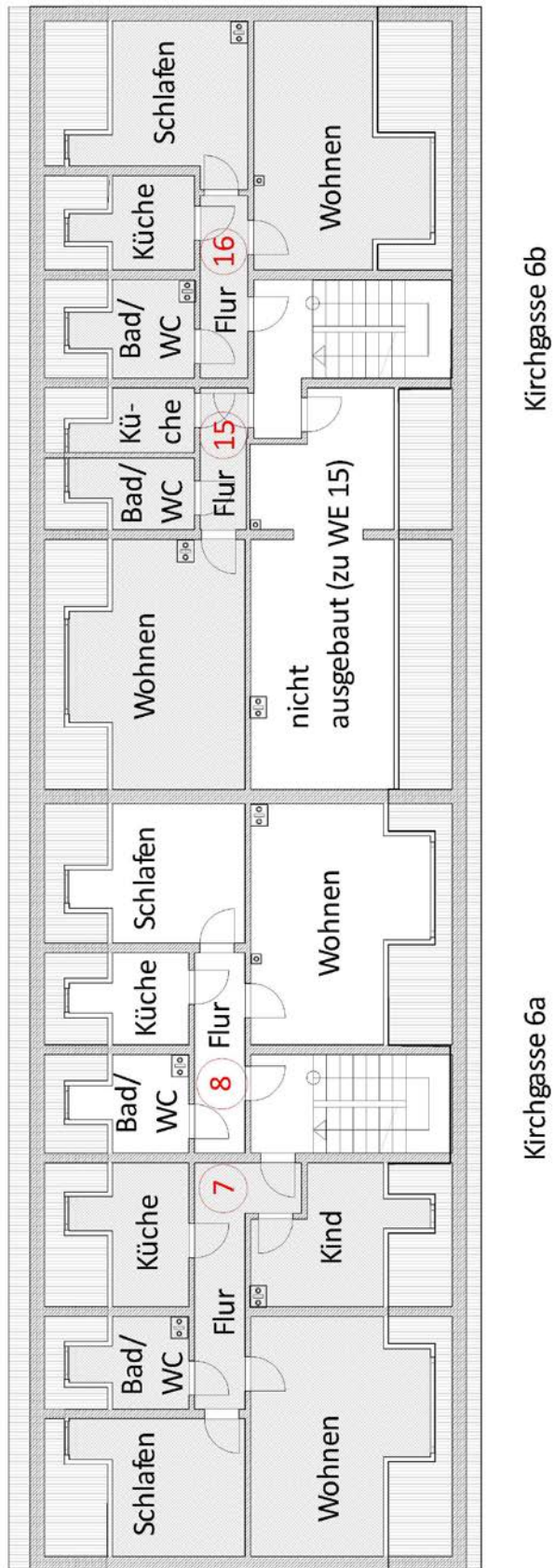
Grundrisssskizze 1. Obergeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2



Grundrisssskizze 2. Obergeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2

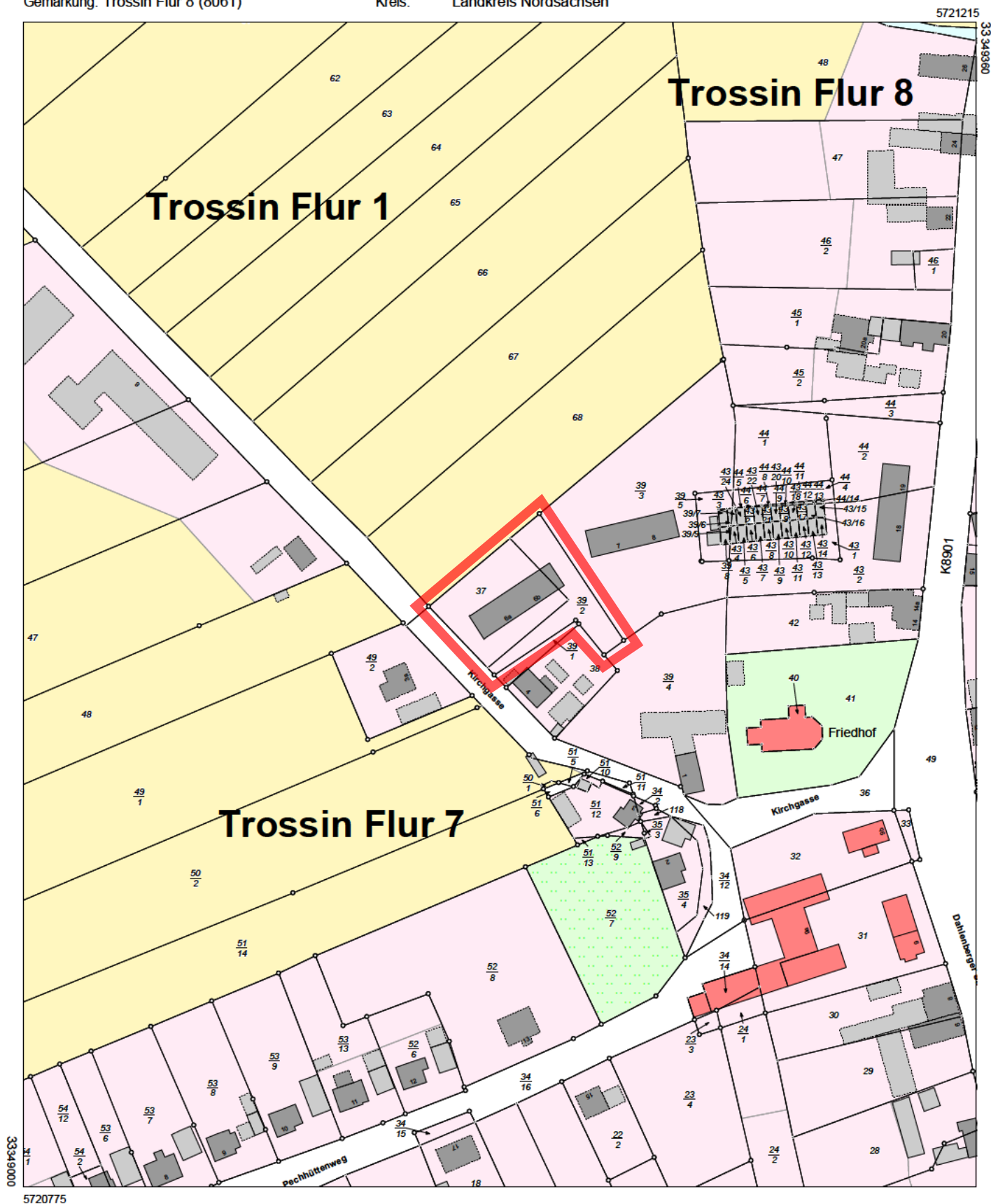


Grundrisssskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)



Flurstück: 37
Gemarkung: Trossin Flur 8 (8061)

Gemeinde: Trossin
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

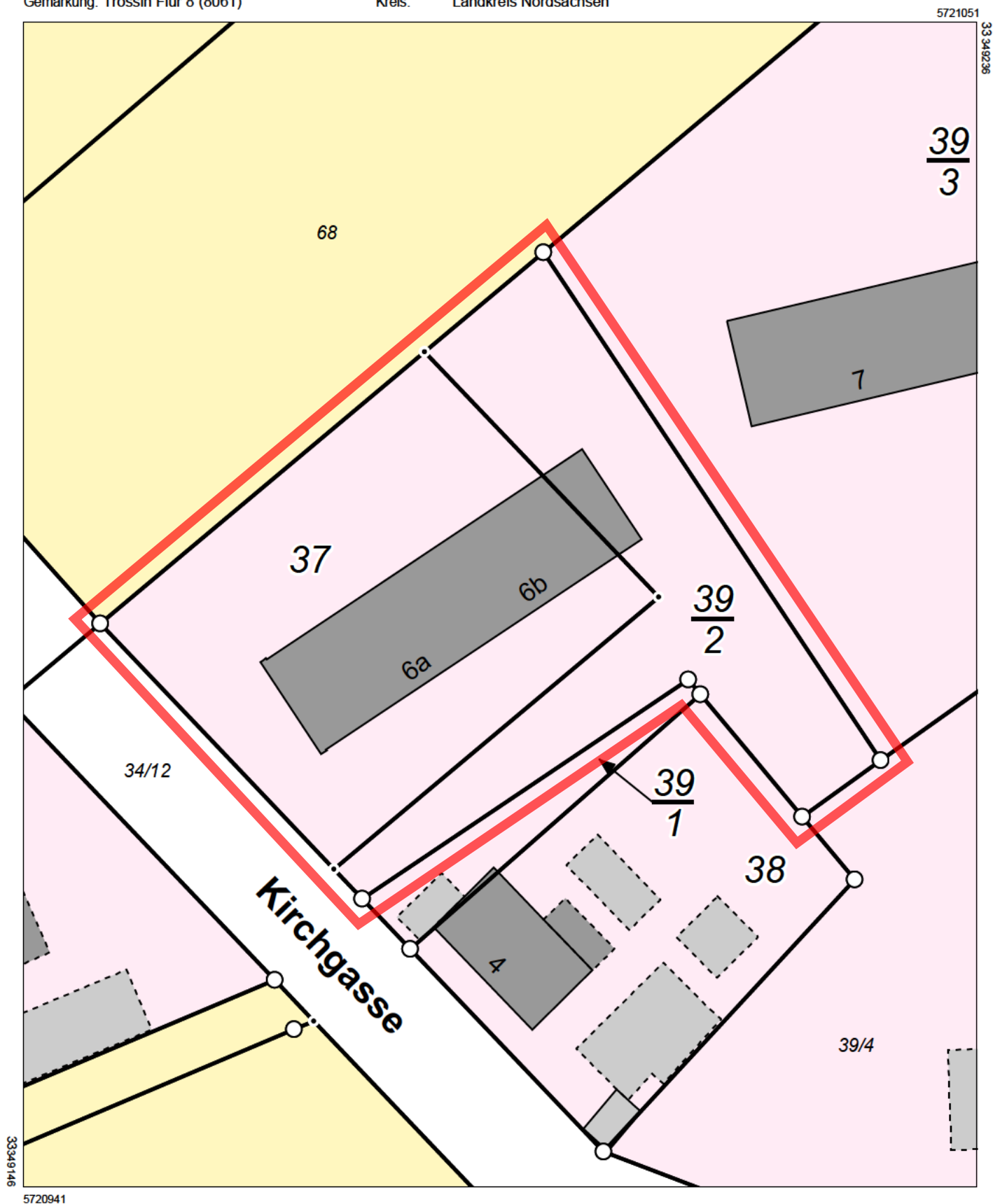
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg



Anlage 3

Flurstück: 37
Gemarkung: Trossin Flur 8 (8061)

Gemeinde: Trossin
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
mit Angaben zu benachbarten
Flurstücken

Flurstück 37 Gemarkung Trossin Flur 8 (8061)

[illegible]



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
mit Angaben zu benachbarten
Flurstücken

Flurstück 39/2 Gemarkung Trossin Flur 8 (8061)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Trossin Landkreis Nordsachsen
Lage:	Kirchgasse 6a Kirchgasse 6b
Fläche:	854 m²
Tatsächliche Nutzung:	854 m² Wohnbaufläche

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Die Eigentümerdaten werden nachrichtlich entsprechend der Mitteilung des zuständigen Grundbuchamtes geführt.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg