

**ANTONIUS Sachverständigen
GmbH**

Am Henschel 7
01689 Weinböhla



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

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

Gutachten Nr. 24088

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: Dresden

Zweck: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 522 K 153/24

Lage des Objektes: 01689 Weinböhla
Alte Weinbergstraße 24

Objekt: Wohngebäude
auf Grundstück Flst. 1823b mit 640 m²

Qualitäts- und
Wertermittlungsstichtag: 27.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 27.09.2024
Verkehrswert: 350.000 €



Zusammenfassung

Grundbuchamt:	Dresden
Gemarkung:	Weinböhla
AZ.: 522 K 153/24	Blatt 4806
Bewertungsgegenstand:	Zweifamilienhaus
Anschrift:	Alte Weinbergstraße 24 in 01689 Weinböhla
Objektart:	Wohnhaus
Wohnfläche:	ca. 134,00 m ²
Baujahr:	ca. 1938
Tag der Ortsbesichtigung:	27.09.2024
Qualitäts- und	
Wertermittlungsstichtag:	27.09.2024
Verkehrswert:	350.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Vermietungsstand:	tlw. eigen genutzt, tlw. vermietet

Zubehör: -

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1938 errichtete Zweifamilienhaus mit Carport in Weinböhla. Das Gebäude wurde tlw. in den 90er Jahren und tlw. zwischen 1998 und 2002 saniert.

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

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundbuchinhalt	4
3 Mieter und Flächen	5
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes	5
4.1 Erschließung	7
4.2 Bebaubarkeit	8
4.3 Stellplatzverordnung	8
4.4 Denkmalschutz	9
4.5 Baulasten/Altlasten	9
4.6 Energieausweis	9
4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	10
5 Beschreibung der baulichen Anlagen	10
5.1 Grundstücksbebauung	10
5.2 Restnutzungsdauer	11
5.3 Baubeschreibung	12
5.4 Außenanlagen	14
5.5 Reparaturrückstau	15
6 Bewertung	17
6.1 Allgemeines	17
6.2 Bodenwert	18
6.3 Sachwert	19
6.4 Marktanpassung des Sachwertes	24
6.5 Ertragswert	27
7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände	31
7.1 Reparaturrückstau	31
7.2 Grundbuch	31
8 Verkehrswert	32

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Dresden

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 27.09.2024

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 27.09.2024

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 27.09.2024
- die übergebenen Unterlagen: Lageplan; Zeichnungen aus der Bauzeit und aus der Sanierungszeit; Grundbuch
- Informationen des Gutachterausschusses Meißen, Bauamt Weinböhla
- meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung
- Grundbuchauszug vom 23.07.2024

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Meißen

Grundbuch von Weinböhla

Blatt 4806

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flst. 1823b, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche mit 640 m²

Abt. I: xxxxx

Abt. II:

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 522 K 153/24), eingetragen am 19.07.2024

Abt. III: lag nicht vor

Grundbuchlich nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Neben eventuellen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches können weitere nicht eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbständigem Gebäudeeigentum fortbestehen, welche den Verkehrswert des Grundstückes beeinflussen können. Der öffentliche Glaube des Grundbuches ist insoweit eingeschränkt.

3 Mieter und Flächen

Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag im Erdgeschoss vermietet und im Obergeschoss eigengenutzt. Das Gebäude wurde 1938 errichtet.

	Geschoss	Breite [m]	Länge [m]	Bruttogrundfläche [m²]
	KG	10,00	8,79	87,90
	KG Anbau	4,00	1,30	5,20
	EG	10,00	8,79	87,90
	EG Anbau	4,00	1,30	5,20
	OG	10,00	8,79	87,90
	OG Anbau	4,00	1,30	5,20
	DG	9,00	7,80	70,20
	Summe:			349,50

Hinweis: Die Ermittlung erfolgte grob überschlägig, sie stellt keine Garantie auf absolute Genauigkeit dar.

Für die **Wohnflächen** wurde ein Mietvertrag übergeben. Demnach beträgt die Wohnfläche/Etage 67 m².

Bezeichnung	Anteil	Wohnfläche (m²)
Wohnung EG		67,00
Wohnung OG		67,00
Wohnfläche gesamt		134,00

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland: Sachsen
 Regierungsbezirk: Dresden
 Landkreis: Meißen
 Stadtteil: Weinböhla
 Einwohner: ca. 10.530

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Weinböhla.

Die Gemeinde Weinböhla liegt im Freistaat Sachsen. Sie befindet sich im Elbtalkessel zwischen Meißen und Coswig, nahe der Landeshauptstadt Dresden und gehört, an der sächsischen Weinstraße gelegen, zur Kunst- und Kulturlandschaft Oberes Elbtal. Der ca. 650 Jahre alte Ort erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 19 km² und war früher wirtschaftlich von Landwirtschaft, Weinbau und Kalkabbau geprägt. Heute ist Weinböhla ein attraktiver Wohn- und Erholungsort.

Die weitläufige Gemeinde Weinböhla liegt zwischen der Eisenbahnlinie Leipzig-Dresden und dem Friedewald, ca. 6 km östlich der Stadt Meißen und ca. 18 km nordwestlich der Sächsischen Landeshauptstadt Dresden, oberhalb des Elb-Kessels.

Im Landesentwicklungsplan ist Weinböhla als Unterzentrum und Siedlungsschwerpunkt klassifiziert. Das Gemeindegebiet nimmt große Teile der Kleinlandschaft

„Coswiger Heidesandterrasse“ ein, welche vom Elbtal zum Friedewald hin ansteigt. Weinböhla zählt zu den klimatisch mildesten Orten Sachsens und bietet im Zusammenhang mit dem Heidesandboden beste Voraussetzungen für Wein-, Gemüse- und Obstanbau. Die landschaftlich reizvolle Lage, verbunden mit einer guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Sport- und Erholungsmöglichkeiten ließ die Gemeinde zu einem bevorzugten Standort vor allem für individuellen Wohnungsbau werden.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Alten Weinbergstraße in Ecklage zur Gustav-Adolf-Straße.

Die Gemeinde Weinböhla besitzt durch ihre Lage an der Verbindungsstraße der Städte Coswig und Großenhain eine gute Anbindung an das Straßennetz. Über den Haltepunkt Weinböhla ist der Regionalbahnanschluss nach Dresden, Leipzig, Elsterwerda und Cottbus gegeben.

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Bundesland Sachsen in ca. 15 km Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden.

Dresden hat ca. 569.000¹ Einwohner und ist nicht nur industrielles sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

Im September 2024 Anteil der Arbeitslosen in Meißen bei 5,8 % und damit unter dem sächsischen Durchschnitt von 6,5 %.²

Verkehrslage

Fern- und Nahverkehrsverbindungen

Staatsstraße S80	ca. 100 m
Staatsstraße S84	ca. 500 m
Bundesstraße B101	ca. 8 km
Autobahnanschluss A 4	ca. 15 km
Autobahnanschluss A 13	ca. 15 km
Autobahnanschluss A 14	ca. 26 km
Flughafen Dresden Klotzsche	ca. 15 km
Regionalbahnhaltepunkt Weinböhla	ca. 2 km
S-Bahn Haltepunkt Neusörnewitz	ca. 5 km
Hauptbahnhof Dresden	ca. 24 km

Weinböhla ist neben Regional- und S-Bahnanbindung durch die Straßenbahn Linie 4 der DVB und sowie durch Busverbindungen der Verkehrsgesellschaft Meißen in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehr integriert.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Haltestellen, Schulen, Ärzte) befinden sich im 500 m bis 1 km Radius vom Bewertungsobjekt. Das nächste Krankenhaus ist ca. 10 km entfernt.

Beschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück ist nahezu rechteckig geformt, es ist 640 m² groß. Eine Zufahrt von der Straße Alte Weinbergstraße ist vorhanden.

Das Flst. 1823b verläuft nur sehr leicht abfallend mit der Gustav-Adolf-Straße nach Südwesten. Es ist mit einem Wohnhaus mit Anbau und einem Doppelcarport bebaut.

Störeinflüsse

Keine festgestellt. Von einem Eigentümer wurde etwas Fluglärm genannt.

² <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Sachsen-Nav.html>

4.1 Erschließung

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

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung). Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

Straße

Die Straße Alte Weinbergstraße ist asphaltiert. Fußwege sind vorhanden. Auf der Seite des Bewertungsobjektes finden sich auch Parkbuchten.

Vorhandene Anschlüsse

Wasser, Strom, Telefon

Entsorgung

Abwasseranschluss

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen. Nach Auskunft des Eigentümers bestehen zurzeit keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB.

4.2 Bebaubarkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist mit einem 2 -geschossigen Wohnhaus bebaut. Zudem befindet sich ein Doppelcarport auf dem Grundstück.

Im **Flächennutzungsplan** ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan existiert in diesem Bereich nicht.

Beim Bauamt Weinböhla wurde nach einer weiteren Bebauungsmöglichkeit für das Grundstück nachgefragt. Nach Angaben des Bauamtsleiters Weinböhla ist eine Bebauung mit einer weiteren Hauptnutzung nicht möglich. An Stelle des Doppelcarport wäre aber der Bau einer Garage vorstellbar.

4.3 Stellplatzverordnung

Derzeit sind 2 Stellplätze im Doppelcarport vorhanden. Lediglich davor können im Bereich der Zufahrt noch 2 weitere Pkw abgestellt werden.

4.4 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in die sächsische Denkmalliste eingetragen.

4.5 Baulasten/Altlasten

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde vorgelegt (Anlage 9). Demnach sind keine Baulasten eingetragen.

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde ebenfalls vorgelegt (Anlage 8). Demnach ist das Grundstück nicht im Sächsischen Altlastenverzeichnis eingetragen.

4.6 Energieausweis

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

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

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

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

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

Die umfassende zum 01.01.2024 gültige Novellierung betrifft insbesondere die zukünftigen energetischen Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude. Die Änderungen beinhalten u.a.

- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
 - die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
 - die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen Heizungsanlagen die bereitgestellte Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sobald eine kommunale Wärmeplanung vorliegt (für Neubaugebiete ab 2024 gültig)
 - die Pflicht zur Betriebsprüfung und Optimierung von neu eingebauten Wärmepumpen und älteren Heizsystemen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
 - die Auflage, ab 2024 neu eingebaute mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel mit einem ab 2029 ansteigenden Anteil an Biomasse/Wasserstoff zu betreiben
- Die gemeinhin auch „Heizungsgesetz“ genannte Novelle sieht dabei umfangreiche Ausnahmen und Übergangsfristen vor. Ein Verbot von Heizungsanlagen besteht – wie bereits bisher – lediglich für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und die nicht mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeiten.

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

Für das Objekt wurde ein Energieausweis vorgelegt. Dort ist ein Energieverbrauchskennwert von 180,7 Kwh/m² a ausgewiesen. Dazu muss gesagt werden, dass ein Verbrauchsausweis stark vom Nutzerverhalten abhängt.

4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Weinböhla, genannt Oberdorf.

In den nahegelegenen Landschaftsschutzgebieten (Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz) bieten sich günstige Möglichkeiten zur Naherholung und aktiven Freizeitgestaltung. Insgesamt ist die Wohnlage als gut zu bezeichnen.

Nutzbarkeit

Zum Bewertungsstichtag befanden sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss je eine Wohnung. Das Dachgeschoss war nicht ausgebaut. Wegen der geringen Wohnungsgrößen in den beiden Etagen könnte das Objekt, wenn man beide Etagen zusammen legt auch als Einfamilienhaus genutzt werden.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus, das ursprünglich 1938 errichtet wurde, bebaut. Anfang der 90er Jahren wurde das Dach des Gebäudes neu gedeckt und die Regenentwässerung erneuert. Zudem wurde der Außenputz erneuert. Zwischen 1998 und 2002 wurde das Gebäude einer Innensanierung und Modernisierung unterzogen.

Das Zweifamilienhaus (zweigeschossig, vollständig unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss) ist ein Mauerwerksgebäude mit Walmdach.

Es verfügt über je eine abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung (mit Flur, Küche und Bad) im Erd- und Obergeschoss. Die Wohnfläche des Hauses beläuft sich gemäß der mir vorliegenden Unterlagen auf insgesamt rd. **134,00 m²**. Im Keller wurden 2 beheizbare Räume sowie ein Stand-WC vorgefunden, die als Lager oder Werkstatt genutzt werden können.

Ein Doppelcarport ist vorhanden. Das übrige Grundstück ist begrünt.

5.2 Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert.

Weinböhla gehört zur Region 2 innerhalb des Landkreises. Da der Bodenrichtwert > 170 €/m² liegt gehört dieser Bereich zur Region 2.4.

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer (GND)** für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt laut ImmoWertV aus dem Jahr 2021 insgesamt 80 Jahre.

Als Nutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich betrieben werden kann.

Für das Wohngebäude wird die Restnutzungsdauer ermittelt.
Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits über 80 Jahre alt.

Später wurden noch einige Baumaßnahmen vorgenommen:

- In den 90er Jahren wurden das Dach des Gebäudes neu gedeckt und die Regenentwässerung erneuert. Zudem wurde der Außenputz erneuert.
- Zwischen 1998 wurden
 - die Türen aufgearbeitet
 - alle Fenster erneuert
 - die Öfen aus- und eine Gasheizung eingebaut
 - Elektrik erneuert
 - alle Sanitäranlagen in den Wohnungen eingebaut
 - die Fußbodenbeläge erneuert und Malerarbeiten durchgeführt. Dabei wurde im OG eine Wand mit einer Porenbetonwand von innen ergänzt und weitere Wände mit Trockenbau ergänzt.
 - Zur gleichen Zeit entstand der Doppelcarport
- 2008 wurde die Terrasse an der Südseite angebaut

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt nach dem sog. Punktraster.

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen entsprechend Modell der ImmoWertV/ImmoWertA Anlage 2.

Bei einer GND von 80 Jahren, einem Gebäudealter von über 80 Jahren sowie 7 Modernisierungspunkten ergibt sich laut ImmoWertV Anlage 2 eine Restnutzungsdauer von etwa 30 Jahren.

5.3 Baubeschreibung

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

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören. Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadensgutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Daraus resultierend übernimmt die unterzeichnende Sachverständige keine Haftung für möglicherweise nicht genehmigte Ausbauten sowie vorhandene, in diesem Gutachten nicht aufgelistete Mängel und deren Folgen.

Wohnhaus (Bj. 1938)

Bauweise: 2 geschossiger Massivbau mit nicht ausgebautem Dach, unterkellert

Außenwände: Mauerwerk, verputzt; im Keller tlw.

Natursteinmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Trockenbau

Geschossdecken: Holzbalkendecken, über dem Keller massive Hohldielendecke

Dach: Walmdach als Sparrendach, mit Biberschwanzziegeln gedeckt,
Regenentwässerung Zink, Fledermausgaube

Fenster: Holzfenster mit Wärmedämmverglasung, 2-fach verglast, im Keller
auch Kunststofffenster

Fußböden: Fliesen, Laminat, Auslegware, 2 Räume mit Korkfußboden

Zugang: Haustür Holz mit Glaseinsatz

Türen: Holztüren aufgearbeitet

Treppen: bauzeitliche Steintreppe in den Keller, ins Obergeschoss Holztreppe,
zum Dachboden schmale Holztreppe

Keller:

Steintreppe vom Treppenhaus

Zusätzlich Treppe zum Grundstück an der Nordseite vom Waschhaus aus

Raumhöhe: 2,07 m

Kellerflur: gefliest, Risse in den Fußbodenfliesen

Mauerwerk unverputzt (tlw. Naturstein)

Decke: Hohldielendecke

Wasser- und Gasanschluss

Waschhaus: Fußboden gefliest, Bodeneinlauf, aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar

WC: Stand-WC, tiefhängender Spülkasten, Waschbecken von 2000

Werkstatt/Lagerraum: gefliester Fußboden, Kunststofffenster, heizbar

Heizung: Buderus-Gasheizung G124 XV von 1998

Erdgeschoss:

Haustür: Holz mit Glaseinsatz von 2001, massives auskragendes Vordach

Eingangsbereich mit den ursprünglichen Fliesen

Wohnung im Erdgeschoss laut Beschreibung der Eigentümer:

Flur: Fußboden gefliest

Fenster: Holzfenster von 1998, tlw. mech. Rollläden, Holztüren aus der Bauzeit,
aufgearbeitet, 1 Tür zum Bad in den 90er Jahren erneuert

Küche: Fußboden gefliest, Wände und Decke verputzt, gestrichen, tlw. Wände
mit Gipskarton versehen

Bad: gefliest, raumhoch gefliest; eingeflieste Badewanne, Hänge-WC,
Waschbecken, Handtuchheizkörper

Wohnzimmer: Holztür, Fließestrich mit Laminatbelag, Außenwände tlw. mit
Gipskarton versehen, sonst tapeziert

Schlafzimmer: Laminatbelag, Raufasertapete an Wänden und Decken

Kinderzimmer: Laminatbelag, Raufasertapete an Wänden und Decken

Obergeschoss:

Holztreppe mit Holzgeländer (schadhaft)

Wohnung im I. Obergeschoss

Flur: Fußboden mit Teppich belegt

Raumhöhe: 2,50

Wandstärke: 35 cm

Fenster: Holzfenster von 1998, tlw. mech. Rollläden, Fensterbänke innen Travertin, außen Aluminium

Holztüren aus der Bauzeit, aufgearbeitet

Küche: Fußboden gefliest, Wände und Decke verputzt, gestrichen, tlw. Wände mit Gipskarton versehen, von der Küche Zugang zum Bad

Bad: gefliest, Wände 2m hoch gefliest; eingeflieste Badewanne, Hänge-WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Decke abgehängt mit integrierten Beleuchtungskörpern

Wohnzimmer: Laminatbelag, Wände Raufaser weiß, Decke verputzt, gestrichen, Zugang zum nächsten Zimmer und zum Flur möglich

Schlafzimmer: Laminatbelag, Holzfenster mit mech. Rollläden, zusätzliche Wand mit Ytong-Steinen vor der Außenwand, die auf die ursprüngliche Dielung gestellt wurde → Risse; Raufasertapete an Wänden und Decken

Kinderzimmer: Korklaminat auf Holzdielen; Raufasertapete an Wänden und Decken
Holzfenster ohne Rollläden

Dachboden:

Treppenhaus Raufaser weiß

Schmale Holztreppe (mit verschlissenenem Teppich belegt) zum **Dachboden**

Zugang mit Holzplatte abgedeckt

Kaltdach, Dielung, Schornsteinfegerausstiegfenster

ein Schornstein abgetragen

Fledermausgaube mit einfachem Fenster

Carport

- Holzkonstruktion von ca. 2000
- Breite: 5,40 m
- Tiefe: ca. 6,40 m
- Pultdach, mit Bitumenbahnen belegt

dahinter kleiner Fahrradschuppen

- Betonplatten
- Holztür

5.4 Außenanlagen

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

Auf dem Grundstück befindet sich:

- Einfriedung: Kunststoffzaun im Erscheinungsbild eines Zaunes der 30er Jahre
- Tor zur Straße
- Terrasse: 2,80 m x 4,80 m
- Zufahrt gepflastert
- Zisterne für das Wasser des Carports
- Grünfläche, wenige Obstbäume, Ziergehölze, Beete

5.5 Reparaturrückstau

Sanierungskosten nicht identisch sind mit den Mängelbeseitigungskosten und den tatsächlichen Sanierungsaufwendungen. Im Rahmen einer Bewertung wird die Wertminderung nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Das Wohngebäude befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem bewohnbaren Zustand.

Folgende Schäden und Mängel wurden bei der Ortsbegehung vorgefunden:

Reparaturrückstau

Durch Feuchtigkeit abfallender Putz im Keller

**Zeitwert
[€]**

2.000 €



Risse in der Ytong-Wand im I. OG

500 €



Risse in den Kellerfußbodenfliesen

1.000 €



Treppengeländer defekt

500 €



Summe:

4.000 €

Hierfür wird für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Summe von **4.000 €** (Zeitwert) in Ansatz gebracht.

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

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist.

Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Im vorliegenden Gutachten wird neben dem **Ertragswertverfahren** auch das **Sachwertverfahren** angewandt.

6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Der unmittelbare Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke oder der mittelbare Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Da laut Auskunft des Gutachterausschusses keine geeigneten Vergleichswerte für die Bewertung des Bodens in ausreichender Anzahl verfügbar waren, greift die Sachverständige auf das Richtwertverfahren zurück.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu sog. Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen in den Zustandsmerkmalen und den allgemeinen Wertverhältnissen des zu bewertenden Grundstücks sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Damit können insbesondere Unterschiede bezüglich der besonderen Lageverhältnisse, der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, -form und -tiefe, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungs- und Entwicklungszustandes und der Umwelteinflüsse berücksichtigt werden.

Der Gutachterausschuss der Landkreise Meißen (Stand 01.01.2024) gibt für ein **Richtwertgrundstück an der Straße Alte Weinbergstraße** einen Wert von **264,00 €/m²** an. Dieser Wert gilt für:

- baureifes Land
- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bebauung
- I-III-geschossig
- Richtwertgrundstücksgröße: 600 m²

Deshalb kann der Bodenrichtwert von 264 €/m² auf das komplette Grundstück angewandt werden.

	Größe [m²]	Wirtschaftsart	Wert [€/m²]	Bodenwert [€]
Flst. 1823b	640	Wohnbauland	264,00	168.960

Bodenwert gerundet: 169.000 €

6.3 Sachwert

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und „Besondere Betriebseinrichtungen“ getrennt vom Bodenwert nach üblichen Normalherstellungskosten zu ermitteln und zusammenzufassen. Zu den Normalherstellungskosten sind auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen hinzuzurechnen. Es wird für den Gebäudekomplex das sog. Quadratmeterpreisverfahren angewendet, bei dem der Herstellungswert aus der Anzahl der Quadratmeter Bruttogrundfläche (DIN 277) durch Multiplikation mit dem in Bauart, Bauweise und Ausstattung entsprechenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis ermittelt wird.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Gemäß ImmoWertV ist der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt im Anschluss.

Sachwertberechnung

Bei dem Gebäudetyp des Bewertungsobjektes handelt es sich beim Wohnhaus um ein II-geschossiges Gebäude mit Keller und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 1.12 (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, II-geschossig, mit Keller, nicht ausgebautem Dachgeschoss) bewertet.

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt rd. **349,50 m²**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex (BPI) Bürogebäude im Basisjahr (2021 = 100).

Zum 17.07.2024 wurde der Baupreisindex auf Basisjahr 2021 umgestellt. Umrechnungsfaktoren auf 2010: für Wohngebäude 1,410 / für Büros 1,425 / für Gewerbe 1,433

BPI (II 2024) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 182,454

Außenanlagen und besondere Bauteile

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

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)	
Einfriedung und Zufahrt	3.500	€
Begrünung, Zisterne	1.500	€
Innere Erschließung	2.000	€
Doppelcarport	5.000	€
Summe	12.000	€

Gesamt-/ Restnutzungsdauer

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

Das Gebäude wurden 1938 errichtet und hat zum Stichtag ein Alter von bereits über 80 Jahren erreicht. Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Sachwertrichtlinie 80 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer richtet sich nach dem Instandhaltungs-/ bzw. Modernisierungsgrad. Für den Zustand unter Berücksichtigung, dass der Reparaturrückstau bereits abgearbeitet ist, wird von einer **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** ausgegangen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und etwaig erforderlicher Modernisierungen sind bei dem Bewertungsobjekt in erheblichem Umfang zu berücksichtigen. Unter Punkt 5.5 wurde der Reparaturrückstau zu **4.000 €** ermittelt.

Wohnhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 nach Abarbeitung des Reparaturrückstaus

**(NHK 2010) für das Gebäude,
NHK-Typ 1.12**

Nutzungsgruppe:
Ein- und Zweifamilienhäuser
KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570	0,0	0,00
2	635	34,0	215,90
3	730	66,0	481,80
4	880	0,0	0,00
5	1.100	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			697,70
Kein Zuschlag			0 %
NHK mit Zuschlag =			697,70

gewogene, standardbezogene NHK 2010

697,70 €/m² BGF**Wohnhaus**

01	Bruttogrundfläche		349,50 m²
02	Preis pro m² (2010)		697,70 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		243.846,15 €
04	Baukostenindex (III 2023) (Basis 2010 = 100%)		182,454
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		444.907,05 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	62,5 %	278.066,91 €
09	Zeitwert zum WST		166.840,14 €
10			
11	Außenanlagen und besondere Bauteile		12.000,00 €
12	Summe		178.840,14 €
	Gebäudesachwert		178.840 €
	rd.		179.000 €

Zusammenfassung vorläufiger Sachwert gesamt:

Sachwert Wohnhaus 178.840,00 €

Bodenwert 168.960,00 €

Sachwert vorläufig 347.800 €

6.4 Marktanpassung des Sachwertes

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

Wie bereits ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet werden. Der Sachwert gibt Antwort auf die Frage, was es kosten würde, ein zu bewertendes Gebäude nochmals zu errichten. Somit ist der Sachwert ein „fiktiver Wert“, der aus Kostenüberlegungen entstanden ist. Oftmals sind die Marktteilnehmer nicht bereit, ein Gebäude zu seinem Sachwert zu kaufen bzw. zu verkaufen.

Aus diesem Grund ist der Verkehrswert aus dem Sachwert nur unter Berücksichtigung der Marktsituation abzuleiten.

Hier handelt es sich um ein saniertes Wohnhaus und einen Doppelcarport.

Der ermittelte vorläufige Sachwert von **347.800 €** entspricht bei einer Gesamtwohnfläche von **134,00 m²** rund 2.596 €/m².

Weinböhla gehört im Landkreis Meißen zur Region 2. Da der Bodenrichtwert > 170 €/m² liegt, gehört dieser Bereich zur Region 2.4.

Im Grundstücksmarktbericht Meißen wurden auf S.61 folgende Faktoren veröffentlicht:

D.h., in dieser Region 2.4 würde sich ein Sachwertfaktor von ca. 1,02 (Spanne 0,51 – 2,01) ergeben.

Auf S. 29 der Marktinformation des **Landkreises Meißen** wird Folgendes veröffentlicht:

Einfamilienhäuser werden in der Region 2 für 350.000 € im Schnitt verkauft.

Ich setze deshalb für das vorliegende Objekt wegen seiner guten Lage und dem teil-sanierten Zustand einen Sachwertfaktor entsprechend der Angaben des Gutachterausschusses Meißen mit 1,02 fest.

Vorläufiger Sachwert:	347.800 €
Anpassungsfaktor:	1,02
Marktangepasster Sachwert (vorläufig):	354.756 €

6.5 Ertragswert

Bei Verkehrswertermittlungen zu Objekten dieser Art wird üblicherweise neben dem Sachwertverfahren das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt zu ortsüblichen Bedingungen vermietet wird. Hierbei wird von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins als Berechnungsgrundlage ausgegangen.

Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohnfläche mit **134,00 m²** für das gesamte Gebäude ermittelt.

Rohertrag

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

Die zugrunde zu legenden Mieteinnahmen richten sich nach der sogenannten „marktüblich erzielbaren Miete“. Hierbei sind nur Mieterträge zu berücksichtigen, die ortsüblich sind und auch langfristig erzielt werden können. Sie werden auf Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Mieteinnahmen Wohnen

In Weinböhla gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Auf Mietspiegel Gemeinde - Weinböhla - Mietpreisspiegel Tabelle (Wohnungsbörse) wird folgende Statistik veröffentlicht:

D.h., für eine 60 m² große Wohnung wurden 7,38 €/m² erzielt.

Eine eigene aktuelle Internetrecherche (Immobilienscout24.de, Immowelt.de, Immonet.de) ergab für vergleichbare Wohnungen in Dresden folgende Mietangebote:

Wohnung	Wfl. [m ²]	Miete [€]	Miete [€/m ²]	Bemerkung
1	65,5	425,49	6,50	3-Raum-Wg. Wilsdruffer Straße 23b Meißen
2	69,90	560	8,01	3-Raum-Wg. Coswig
3	52	393	7,56	2-Zimmer Weinböhlaer Straße in Coswig
4	66	430	6,52	3-Zimmer Weinböhla Coswiger Straße 16
5	61	510	8,36	2-Zimmer-Wg. Weinböhla Köhlerstraße
Mittel:			7,39	

Direkt in Weinböhla wurden keine vergleichbaren Häuser gefunden. Die Vergleichswohnungen stammen tlw. aus anderen Lagen, tlw. aber auch aus normalen Wohnungen.

Da es sich hier um ein Zweifamilienhaus in guter Lage handelt, kann eine aus den Marktwerten entnommene Miete in Höhe von **7,50 €/m²** in Ansatz gebracht werden.

Für die Stellplätze im Doppelcarport werden jeweils 10 €/Monat angesetzt.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe [m ²]	Nachhaltig erziel- bare Miete [€/m ²]	Rohrertrag monatlich [€]	Rohrertrag jährlich [€]
Wohnung	134,00	7,50	1.005	12.060
Stellplätze	2	10,00	20	240
Summe:				12.300

Reparaturrückstau

Am Gemeinschaftseigentum wie auch am Sondereigentum wurde ein Reparaturrückstau in Höhe von **4.000 €** festgestellt.

Bewirtschaftungskosten

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

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

Entsprechend Ertragswertrichtlinie Anlage 1 betragen die

- Verwaltungskosten 280 € jährlich je Wohngebäude (37 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Oktober 2023=126,8). Es ergeben sich Verwaltungskosten von 355 € (Garage 47 €).
- Instandhaltungskosten 11 €/m² Wohnfläche (jährlich 83 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Oktober 2023=126,8). Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 13,95 €/m² Wohnfläche (Garage 105 €).
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung.

Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen veröffentlicht auf in seinem Marktbericht 2022 S. 71 Liegenschaftszinssätze:

6.6.2.2. Liegenschaftszinssätze (Medianwerte) für Einfamilienhäuser in Region 2

Region/LK	Gebäudeart	Anzahl	LZS	WF	GF1	GF2	RND
			Min-Max				
2.1	EFH	2	1,62	110	2642	2224	48
			0,96 - 2,27	80 - 140	2521 - 2763	1798 - 2651	45 - 50
	DHH/REH	0					
	RMH	1	5,68	84	721	675	35
			-	-	-	-	-
2.2	EFH	0					
	DHH/REH	1	5,68	84	721	675	35
			-	-	-	-	-
	Villen	0					
2.3	EFH	3	2,27	84	2521	1798	45
			0,96 - 5,68	80 - 140	721 - 2763	675 - 2651	35 - 50
	DHH/REH	12	2,36	125	1617	1214	30
			-1,67 - 6,88	78 - 210	662 - 3474	485 - 3004	20 - 48
	RMH	11	1,20	111	2424	1830	35
			0,08 - 4,87	89 - 205	708 - 2863	247 - 2462	20 - 50
2.4	EFH	2	0,59	103	2105	1829	40
			0,46 - 0,71	100 - 105	2009 - 2200	1685 - 1973	35 - 45
	Villen	0					
	Gesamt	25	1,56	111	2255	1805	35
			-1,67 - 6,88	78 - 210	662 - 3474	247 - 3004	20 - 50
2.5	EFH	12	2,25	137	2365	1376	32
			-3,9 - 6,74	93 - 320	429 - 4187	203 - 3198	15 - 54
	DHH/REH	9	1,15	100	2105	1332	25
			0,35 - 3,85	60 - 195	1667 - 3150	453 - 1684	25 - 45
	RMH	3	0,43	80	2894	2090	40
			0,42 - 0,6	70 - 130	2714 - 3338	1642 - 3101	30 - 50
2.6	EFH	0					
	DHH/REH	24	1,08	120	2365	1397	30
			-3,9 - 6,74	60 - 320	429 - 4187	203 - 3198	15 - 54
	Villen	38	1,60	138	3056	1469	45
			-2,27 - 5,11	80 - 190	933 - 4911	22 - 3403	15 - 69
2.7	EFH	9	1,53	97	3072	1421	25
			-1,68 - 3,98	80 - 152	1523 - 3917	215 - 2618	20 - 64
	DHH/REH	2	0,91	107	2498	1899	40
			0,59 - 1,23	83 - 130	2048 - 2948	1146 - 2651	30 - 50
	Villen	3	1,31	450	3552	1251	35
			1,14 - 1,66	220 - 468	2649 - 3916	666 - 1701	25 - 45
2.8	Gesamt	52	1,45	129	3056	1423	39
			-2,27 - 5,11	80 - 468	933 - 4911	22 - 3403	15 - 69

Tabelle 67 - Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser in Region 2 des Landkreises Meißen

Für Einfamilienhäuser der Region 2.4 werden Liegenschaftszinssätze zwischen -2,27 % und 5,11 % (Median 1,60 %) genannt.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie des lagebedingten Investitionsrisikos und der Marktsituation kann ein Liegenschaftszins von 1,60 % zur Grundlage gemacht werden.

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

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

Wobei

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

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,60 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt der Barwertfaktor 23,67882.

Ertragswertermittlung Zweifamilienhaus:

Rohertrag		12.300,00	€
Bewirtschaftungskosten Carport	./.	30,00	€
Verwaltungskosten	./.	355,00	€
Instandhaltung 13,95 €/m² x 134,00 m²	./.	1.869,30	€
Mietausfallwagnis 2%	./.	246	€
= Bewirtschaftungskosten 20,3276 %			
Reinertrag:	=	9.799,7	€
Reinertragssplittung Bodenwert			
Liegenschaftszinssatz: 1,60%			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:	-	2.703,36	€
Gebäudeertrag	=	7.096,34	€
durchschnittliche Restnutzungsdauer 30 Jahre			
Liegenschaftszinssatz: 1,60%			
Barwertfaktor 23,67882			
Gebäudeertragswert	=	168.032,96	€
Bodenwert	+	168.960,00	€
Vorläufiger Ertragswert Zweifamilienhaus	=	336.992,96	€

7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände

7.1 Reparaturrückstau

Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau auf. Dieser wurde unter Punkt 5.5 mit **4.000 €** (Zeitwert) ermittelt.

7.2 Grundbuch

Im Grundbuch Abt. II sind derzeit keine wertbeeinflussenden Einträge vorhanden. Dem Zwangsversteigerungsvermerk kommt keine Wertbeeinflussung zu.

Zusammenfassung:

Ertragswert vorläufig:	336.992,96 €	Sachwert vorläufig:	354.756,00 €
Reparaturstau	4.000,00 €	Reparaturstau	4.000,00 €
Ertragswert:	332.992,96 €	Sachwert:	350.756,00 €
Ertragswert gerundet:	332.000 €	Sachwert gerundet:	350.000 €

8 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 640 m² großes Grundstück. Es ist mit einem 1938 errichteten Zweifamilienhaus und einem Doppelcarport bebaut. Die Sanierung des Wohnhauses erfolgte schrittweise in den 90er Jahren bis 2002.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

**Wertzusammenstellung Weinböhla, Blatt 4806,
Flurstück 1823b**

Ertragswert	332.000 €
--------------------	------------------

Sachwert	350.000 €
-----------------	------------------

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um lediglich	5,14 % .
---	----------

Im vorliegenden Fall muss der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden.

<u>Verkehrswert:</u>	350.000 €
-----------------------------	------------------