DIPL.- ING. JÜRGEN MÜHLBERG
ZERTIFIZIERTER UND QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

☎ (03435) 920713
Fax (03435) 986633
E-Mail juergen.muehlberg@online.de

Hospitalstraße 40
04758 Oschatz

- Mitglied im Bundesverband der Zertifizierten und Qualifizierten Sachverständigen B.Z.S. e.V. Obermarkt 47 * 82418 Murnau.
- Zertifiziert nach ISO/ EN 17024 durch EurAS Cert GmbH Via Ospedale 6 6600 Locarno/CH
- Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen.

GUTACHTEN

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

Bewertungsobjekt:	Waldstraße 2b (ehem. Bürgerhaus) in 04758 Oschatz OT Leuben Flurstück 182/2
Bebauung:	Wohnhaus mit ehem. Räumlichkeiten des Bürgerhauses im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Obergeschoss
Grundstücksgröße:	587 m²
Verkehrswert:	**102.000,- €**
Wertermittlungsstichtag:	14.11.2019
Auftraggeber:	Stadtverwaltung Oschatz Neumarkt 1 04758 Oschatz



Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten enthält 18 Seiten und Anlagen mit 10 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Ablage des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Allgemeine Angaben	3
2	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	5
2.1	Lage	5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.3	Bauliche Anlagen / Außenanlagen	7
2.3.1	ehem. Bürgerhaus mit zwei Wohnungen	7
2.3.2	Doppelgarage	9
2.3.3	Außenanlagen und sonstige Bebauung	9
3	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)	10
3.1	Bodenwertermittlung	11
3.2	Ertragswertverfahren	11
3.2.1	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	11
3.2.2	Rohertrag	12
3.2.3	Bewirtschaftungskosten	13
3.2.4	Restnutzungsdauer	14
3.2.5	Liegenschaftszinssatz	15
3.2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
3.2.7	Ertragswertberechnung	16
3.3	Auswertung / Plausibilitätsprüfung	18
3.4	Verkehrwert	17
4	Literaturverzeichnis	18

Anlagen

Fotos		Anlagen 1 bis 6
Auszug aus Liegenschaftskarte (RAPIS)	1 : 1.000	Anlage 7
Auszug aus Geobasisdaten (RAPIS) Luftbild	1 : 500	Anlage 8
Auszug aus Geobasisdaten (RAPIS) Ortslage	1 : 5.000	Anlage 9
Auszug aus Geobasisdaten (RAPIS) Gebietskarte	1 : 50.000	Anlage 10

1 Allgemeine Angaben

Zweck der Ermittlung:	Verkauf
Wertermittlungsobjekt:	Flurstück 182/2 Waldstraße 2b in 04758 Oschatz OT Leuben
Grundstücksgröße:	587 m²
Bebauung:	ehemaliges Bürgerhaus Leuben mit zugehörigen Räumen im Erdgeschoss und 2 Wohnungen im Obergeschoss
Eigentümer:	Stadt Oschatz
Auftraggeber des Gutachtens:	Stadtverwaltung Oschatz Neumarkt 1 04758 Oschatz
Auftragnehmer:	Dipl.- Ing. Jürgen Mühlberg Hospitalstraße 40 04758 Oschatz
Auftrag vom:	11.11.2019
Wertermittlungsstichtag:	14.11.2019 (aktuell, Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	14.11.2019 Teilnehmer Herr Gredler, Stadtverwaltung Abt. Gebäudemanagement Frau Klupsch, Mieterin Herr Mühlberg, Sachverständiger
Zur Verfügung stehende bzw. gestellte Unterlagen:	Grundlagen der Beschreibung sind die Erhebungen und Feststellungen aufgrund der Ortsbesichtigung, die gegebenen bzw. erfragten Angaben. Weiterhin lagen vor bzw. wurden für den Zweck der Wertermittlung zur Verfügung gestellt: Grundbuchauszug Flurkartenauszug Angaben zum Gebäude
Hinweis zur Gutachten-erstellung:	Die Gebäude- und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es zum Verständnis für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Teilbereichen der Beschreibung können Abweichungen zur Ausführung auftreten, die dann nicht mehr als werterheblich gelten. Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten zum Qualitätsstichtag. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen.
Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind.
Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.).
Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wurde nicht ausdrücklich geprüft.
Verdeckte Mängel oder Schäden können nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.)

Die Nutzflächen wurden aus den vorhandenen Unterlagen, den Mietverträgen entnommen und im Erdgeschoss vor Ort aufgemessen.
Der Spitzboden und ein Raum im Windfanganbau am seitlichen Eingang zum Bürgerbüro wurde nicht besichtigt.

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Nachfolgend eingeholte Auskünfte, Unterlagen und Dokumente standen bei der Recherche der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zur Verfügung.

Unterlagen bzw. Auskunft von	Information zu	Telefon
Gutachterausschuss LRA Nordsachsen	Marktbericht und Bodenrichtwertkarte	(03421) 779-400
Denkmalkarte Sachsen https://denkmalliste.denkmalpflege. sachsen.de	Denkmalinformation zum Grundstück	

2 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

Bundesland / Regierungsbezirk: Sachsen / Leipzig

Landkreis / Stadt:	Nordsachsen / Oschatz
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt Oschatz mit 14.174 Einwohner (Stand Juli 2019) Ortsteil Leuben mit ca. 150 Einwohnern
Nächstgelegene Orte:	Oschatz ca. 6 km, Mügeln ca. 6 km, Torgau ca. 44 km, Leipzig ca. 59 km, Landeshauptstadt Dresden ca. 76 km
Verkehrsanbindungen:	Autobahnauffahrt A 14, Leisnig ca.13 km, Mutzschen ca.18 km, Flughafen Leipzig-Schkeuditz ca. 69 km, Bahnhof in Oschatz ca. 7 km (Leipzig - Dresden), Bushaltestelle ca. 120 m entfernt
Lage im Ort:	am westlichen Rand der Ortslage Leuben
Infrastruktur, Bebauung, Landschaft, Wirtschaft, Kultur:	Einkaufsmöglichkeiten in Oschatz oder Mügeln. In Leuben befindet sich eine 1312 urkundlich erwähnte alte Wasserburg, die vom Leubener Schlossverein e.V. vor dem weiteren Verfall gerettet wurde und an der Sanierungsarbeiten vom Schlossverein durchgeführt werden. Im Ortsteil Leuben sind sonst keine nennenswerten kulturellen und öffentliche Einrichtungen vorhanden.
Nachbarschaftsbebauung	Ein- u. Zweifamilienhäuser in offener Bauweise und einzelne Gehöfte
Immissionen:	Straßenverkehr nur Anliegerverkehr
topographische Lage:	Das Gelände ist im vorderen Bereich fast eben bzw. nur leicht nach Nordwesten ansteigend, der Grünbereich neben der Garage liegt etwa 1m höher.
Zufahrt:	Zufahrt von der Waldstraße
Erschließung:	Elektroanschluss als Erdleitung, Telefon, Wasser, Erdgasanschluss Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kläranlage.
Straßenart:	kommunale Straße
Straßenbau:	asphaltiert ohne Gehwege Die Straße endet in einem Feldweg.
Bodenbeschaffenheit:	Tragfähiger, normaler gewachsener Boden, soweit augenscheinlich ersichtlich.
Grundstücksgestalt:	Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt, es ist an der Straße ca. 24 m breit und hat eine Tiefe von ca. 27 m.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchrechtliche Angaben:	Grundbuchamt Oschatz Grundbuch von Limbach, Blatt 327, Abdruck vom 22.09.2010
Bestandsverzeichnis:	Gemarkung: Leuben Flurstück 182/2 Größe 587 m² Gebäude- u. Freifläche Waldstraße 2b
Eintragungen Abt. I :	Stadt Oschatz
Eintragungen Abt. II:	keine Eintragungen
Eintragungen Abt. III:	keine Eintragungen
Anmerkung:	*Lt. Angaben des Auftraggebers sind keine weiteren Eintragungen vorhanden.* *Im Gutachten wird von einer Lastenfreiheit des Grundstücks ausgegangen.*
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Weitere nicht eingetragene Lasten und Rechte, Baulasten, sowie Bodenverunreinigungen i.S. BBodSchG mit sogenannten Altlasten (Bodenkontaminationen) sind nicht bekannt geworden.
Anmerkung:	*Eine genauere Aussage diesbezüglich ist nicht Bestandteil des Gutachtens und es wurden auftragsgemäß auch keine Boden-untersuchungen angestellt. Bei dieser Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.*
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	keine
Baulasten:	keine
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Bauplanungsrecht:	Eine Bebaubarkeit ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.
Art der Bebauung:	Einfamilienhaus und Doppelgarage
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Lt. Angaben des Eigentümers stehen derzeit keine offenen Beiträge oder sonstige Abgaben an.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Grenzverhältnisse:	Die Doppelgarage an der Grenze zum Flurstück 182/1 steht etwa 1 bis 1,5 m auf dem Nachbargrundstück Flurstück 173 (Grünland, Garten, Wiese). s. Pkt. 3.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

2.3 Bauliche Anlagen / Außenanlagen

2.3.1 ehemaliges Bürgerhaus mit zwei Wohnungen

Art des Gebäudes:	Gebäude mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen Anbau auf der Hofseite und einem Anbau am Giebel mit Eingang zum Erdgeschoss
Baujahr:	1922 als Scheune errichtet 1976/78 Umbau im Erdgeschoss als Konsum-Verkaufsstelle und im Obergeschoss Errichtung von zwei Wohnungen 1985 Lageranbau ohne Errichtungsnachweis Nach 1990 wurde das Gebäude im Erdgeschoss als Bürgerhaus genutzt und mit der Eingemeindung nach Oschatz als Versammlungsraum der Ortsteil-Feuerwehr überlassen.
Wohn- / Nutzfläche:	Erdgeschoss 95 m² seit ca. 1/2 Jahr leerstehend Wohnung Obergeschoss links 75 m² vermietet Wohnung Obergeschoss rechts 65 m² seit ca. 8 Jahren leerstehend 235 m²
Modernisierungen:	Wesentliche Modernisierungen fanden in dem Jahr 2003 statt. Dacheindeckung erneuert, Außenputz, neue Fenster und Außentüren Erdgeschoss und eine Wohnung mit Gaszentralheizung versehen Nachtspeicherheizung in Wohnung OG rechts Sanitärinstallationen, teilweise erneuert Elektroinstallation, teilweise erneuert
Bruttogrundfläche:	Erdgeschoss 13,58 m x 10,19 m = 138,38 m² Anbauten 6,53 m x 7 45 m + 2,56 m x 6,60 m = 65,55 m² Obergeschoss 13,58 m x 10,19 m = 138,38 m² Dachgeschoss 13,58 m x 10,19 m = 138,38 m² 480,69 m²
Bauweise:	Massivbau
Wände:	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk teilweise auch Trockenbauwände bzw. Bekleidungen
Geschossdecken:	Massivdecken, Stahlbetonhohldielen in Trägern
Raumhöhen:	Erdgeschoss = 2,69 m, Obergeschoss = 2,40 m Dachgeschoss = 2,33 m
Dach:	Satteldach mit ca. 45 ° DN Holzkonstruktion Anbau mit Flachdach
Dacheindeckung:	Tondachpfanne Dachentwässerung aus Zink
Schornsteine:	zwei Mauerwerksschornsteine, teilweise mit Sanierungsrohr ein Schornstein im ehem. Waschhaus im Anbau Schornsteinköpfe mit Klinkern
Fassade:	Strukturputz mit Anstrich
Treppen:	Geschosstreppe zum Obergeschoss als Massivtreppe (Terrazzostufen) in beiden Wohnungen Treppen zum ausgebauten Dachgeschoss aus Trägern mit Holzstufen zum Spitzboden über eine Bodenluke mit anzulegender Leiter

Fenster:	Kunststofffenster Fensterbänke aus Multiplex-Mehrschichtplatten Sohlbänke aus Alublech
Türen:	Eingangstüren aus Alu mit Glasausschnitt Innentüren Futtertüren mit glatten Türblättern, teilweise mit Glasausschnitt, gestrichen von 1978 Türen im Erdgeschoss nach 1990 erneuert.
Fußböden:	Hausflur im Eingangsbereich zu den Wohnungen mit Terrazzoplatten Abstellräume und Waschhaus mit Betonfußboden Räume des ehemaligen Bürgerhauses mit Betonfußboden Kaffeeküche gefliest, ein Raum mit Textilbelag, sonst Terrazzoplatten Im nicht besichtigten Raum mit Blechtür Betonfußboden Wohnungen Estrich mit Kunststoff- bzw. Textilbelag Sanitärräume mit Terrazzoplatten gefliest Dachgeschoss mit Dielung, teilweise Belag
Wand- und Deckenflächen:	Glattputz, tapeziert, gestrichen, Sanitärräume gefliest Deckenbereiche, tapeziert und gestrichen bzw. teilweise Styroporplatten Bäder im Sockelbereich gefliest (DDR-Standard)
Elektroinstallation:	Zählerschrank 2002, mit Sicherungsautomaten und Holzschrank mit Schraubensicherungen Installationen überwiegend unter Putz, in untergeordneten Räumen auch auf Putz Installation teilweise erneuert Klingel
Heizung:	Zwei getrennte Gaszentralheizungen mit Warmwasserbereitung Niedertemperaturheizung für das Erdgeschoss und Wohnung im Obergeschoss links Wohnung im Obergeschoss rechts mit Nachtspeicherheizung und Warmwasserbereitung über Elektro-Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	Erdgeschoss: Toilette mit Stand-WC und Waschtisch Kaffeeküche mit E-Herd Obergeschoss: Wohnung links Bad mit eingeb. Wanne, Stand-WC u. Waschtisch Wohnung rechts Bad mit eingeb. Wanne, Stand-WC, Waschtisch Küchen mit E-Herd und Spülenanschluss Waschmaschinenanschluss im Bad bzw. Waschhaus
Sonstige Anlagen:	Eingangsvordach an der Straßenseite
Grundrissgestaltung:	Wohnung im Obergeschoss links mit Zugang zu den Dachgeschossräumen durch die Küche
Zustand und Reparaturstau:	Das Mauerwerk hat im Sockelbereich altersbedingte Durchfeuchtungen und teilweise Putzschäden an den Innenwänden. Das Gebäude entspricht nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen. In der Wohnung im Obergeschoss rechts sind im Bad noch Waschtisch und WC- Becken zu montieren und teilweise Malerarbeiten durchzuführen. Energieausweis ist beauftragt (s. Pkt. 3.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

2.3.2 Doppelgarage

Kurzbeschreibung:	Massivbau aus Mauerwerk mit flach geneigtem Dach Garagen innen durch eine Wandöffnung miteinander verbunden Baujahr 1980 Bruttogrundfläche 6,78 m x 6,53 m = 44,27 m² Außenwände aus Mauerwerk Holzbalkendach mit Wellasbestplatten Dachentwässerung aus PVC Unterdecke aus Planasbestplatten, gestrichen Innenwände mit Glattputz und Anstrich Fußboden aus Beton Licht und Steckdosen Tore: zweiflügliges Holztor und Rolladen mit elektrischem Antrieb Außenputz als Kratzputz, hofseitig mit Anstrich

2.3.3 Außenanlagen

Einfriedungen:	Maschendraht im Grünbereich neben der Doppelgarage
Tore:	keine
Befestigungen:	Betonpflasterfläche straßenseitig, Einfahrt und im Hofbereich von 2003
Begrünung:	kleiner Grünstreifen am südwestlichen Giebel und Fläche neben der Doppelgarage mit Rasenfläche, ein paar Sträucher und einem Obstbaum
Sonstige bauliche Anlagen:	vollbiologische Kläranlage von 2003

3 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird.
§ 194 BauGB:
„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Zur Erzielung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden.
Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind dies das Vergleichswert-, das Ertrags- und Sachwertverfahren.
Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt.
Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden.
Können mehrere Verfahren angewendet werden, erhöht sich die Sicherheit des Ergebnisses.
Die Verfahrenswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit, die Preisbildungs-mechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)
Die Wertermittlungsverordnung geht beim Ertragswertverfahren davon aus, dass sich der Verkehrswert aus marktüblich erzielbaren Jahresmieten des Grundstücks unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung orientiert.
Grundstücke / Objekte, welche vordergründig einem Renditezweck dienen bzw. auf einen solchen ausgerichtet sind, werden bevorzugt innerhalb des Ertragswertverfahrens bewertet.
Eine Eigennutzung steht bei solchen Grundstücken / Objekten in der Regel im Hintergrund.

Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)
Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus den (Normal-)Herstellungskosten der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen, sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.
Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt zu bemessen.
Das Sachwertverfahren kommt besonders bevorzugt für dominierend eigengenutzte Liegenschaften zur Anwendung.

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)
Im Vergleichswertverfahren wird der Wert aus Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke / Objekte abgeleitet.
Vorraussetzung für die Durchführbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Daten.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für die Vergleichsgrundstücke insbesondere die nach § 15 ,Abs.2 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Verfahrenswahl mit Begründung
Das Objekt stellt sich hinsichtlich der bisherigen Nutzung und Gestaltung als Ertragsobjekt dar.
Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung sondern zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.

3.1 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV - ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV) zu ermitteln.
Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§16, Abs.1 ImmoWertV).
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenwertrichtzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert lt. aktueller Bodenrichtwertkarte des Landkreises Nordsachsen (Stichtag 31.12.18) in der Ortslage Leuben beträgt 15,- €/m² und bezieht sich auf baureifes Land und eine gemischte Baufläche.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der örtlichen Gegebenheiten wird für das Grundstück ein Bodenwert von 15,- € angesetzt.

Bodenwert

587 m² x 15,- €/m² = 8.805,- €	(gerundet)	**8.805,- €**

3.2 Ertragswertverfahren

3.2.1 Erläuterung zur Ertragswertermittlung (§ 17 ImmoWertV)

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt.
Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Abs.1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebende Liegenschaftszins zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18Abs.1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Verfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

3.2.2 Rohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Jahresrohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig aus dem Grundstück erzielbar sind.
Bei der Festlegung der Mieten sollten die Lage, Nutzungsart, der Zustand der Räume sowie die Vermietbarkeit und eventuell bestehende Mietbindungen beachtet werden.

Die Kaltmieten in Oschatz liegen lt. aktuellem Mietspiegel im Durchschnitt pro m² Wohnfläche
für 60m² bei 5,38 €
und für 100 m² bei 5,25 €
Da jede Wohnung sich von dem Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, ist dieser Mietspiegel keine Grundlage für die exakte Berechnung des Mietpreises pro m², sondern dienen nur als Anhaltspunkt.

Für die vermietete Wohnung links mit 75 m² beträgt die derzeitige Kaltmiete 277,55 € das entspricht einer Kaltmiete von etwa 3,70 €/m² und wird als nachhaltig erzielbar angesetzt.

Die daneben befindliche Wohnung rechts mit 65 m² ist seit etwa 8 Jahren unvermietet.
Diese Wohnung wird infolge der Elektronachtspeicherheizung und sonstiger Ausstattung mit einer Kaltmiete von 3,50 € /m² angesetzt.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit 100 m² wurden bisher der Nutzung der Feuerwehr gegen ein geringes Entgelt überlassen, welches nicht als Miete gewertet werden kann.
Für diesen Mietbereich wird infolge der Ausstattung und des Zustandes eine erzielbare Kaltmiete von 3,00 €/m² angesetzt.

Bei diesen Mieten sind Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück berücksichtigt.
Für die Doppelgarage wird eine Miete von 30,- € / Garage angesetzt.

Es ergeben sich folgende Mieteinnahmen aus den Mietbereichen

Erdgeschoss	95 m² x 3,00 €/m²	= 285,00 €/Monat
Obergeschoss links	65 m² x 3,50 €/m²	= 227,50 €/Monat
Obergeschoss rechts	Kaltmiete lt. Mietvertrag	= 277,55 €/Monat
Kaltmiete monatlich		790,05 €/Monat

Jahresrohertrag der Mietbereiche	790,05 €/Monat x 12	=	9.480,60 €	gerundet	**9.481,- €**
Jahresrohertrag Garagenvermietung	60,00 €/Monat x 12	=	720,00 €	gerundet	**720,- €**

3.2.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

1. Die Verwaltungskosten, sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. Die Instandhaltungskosten, sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage, die während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. Das Mietausfallwagnis, es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorrübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringbaren Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. Die Betriebskosten, diese werden nur angesetzt, wenn sie nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Grundlage der WertR, Anlage 3 (aktualisierte Fassung nach Zweiter Berechnungsverordnung v. 01.01.2017) angesetzt.

1. Verwaltungskosten nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV (zu 3.5.2.3 WertR)
   bis 284,63 jährlich je Wohnung
   angesetzt: 284,63 €/WE x 3 WE= 853,89 € rd. 854,- €

2. Instandhaltungskosten nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr.3.5.2.4 WertR)
   bis 11,14 €/m² Wohnfläche im Jahr.
   abzüglich 1,30 €, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
   angesetzt 9,84 €/m² x 235 m² Wfl. = 2.312,40 € rd. 2.312,- €

3. Mietausfallwagnis nach § 29 Abs.2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR)
   2 % der Nettokaltmiete bei Mietwohn- u. gemischten Grundstücken
   2 % v. 9.481,- € = 189,62 € rd. 190,- €

Bewirtschaftungskosten Wohnhaus insgesamt **= 3.356,- €**

Die Bewirtschaftungskosten für ein Dreifamilienhaus liegen lt. einer veröffentlichten Empfehlung des IVD (Immobilienverband Deutschland e.V.) in einer Spanne von 20 bis 30 % der Nettokaltmiete.
Die Bewirtschaftungskosten liegen bei diesem Bewertungsobjekt bei rd. 35,4 % der Kaltmiete und sind unter Berücksichtigung der geringen erzielbaren Miete angemessen.

Bewirtschaftungskosten für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

1. Verwaltungskosten nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV
bis 37,12 € jährlich angesetzt 30,- €/Jahr
30,- € /Jahr x 2 Garagen = 60,- € 60,- €

2. Instandhaltungskosten nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV
bis 84,16 € jährlich angesetzt 60,- €/Jahr
60,- €/ Jahr x 2 = 120,- €
Bewirtschaftungskosten für Doppelgarage **180,- €**

3.2.4 Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)

Gesamtnutzungsdauer
Es handelt sich hierbei um die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) in Anlehnung an Anlage 3 SachwertR.

Als übliche Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Standardstufe und der Bauart werden für das Mehrfamilienhaus 70 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer
In der Regel ergibt sich die rechnerische Restnutzungsdauer aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der Bebauung zum Bewertungsstichtag (Qualitätsstichtag).
Durch fortlaufende oder zwischenzeitliche Instandhaltungen, Sanierungen, Modernisierungen usw. kann die rechnerische Restnutzungsdauer entsprechend der Qualität und dem Umfang der Maßnahmen angehoben und somit die Nutzung verlängert werden.
Allerdings kann die Vernachlässigung und Unterlassung solcher Maßnahmen auch die Verkürzung der rechnerischen Restnutzungsdauer bewirken.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden bzw. bei nachträglich erfolgten durchgreifenden Modernisierungen am Gebäude erfolgte über die Bestimmung der „modifizierten Restnutzungsdauer" nach der Punktrastermethode gem. SW-RL Anlage 4.
Aus der Summe der für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück bzw. genügen die Ansprüche nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximalste Tabellenwert anzusetzen ist.

Für das Bewertungsobjekt werden unter Berücksichtigung, dass die Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen bereits 2003 erfolgten, folgende Modernisierungspunkte angesetzt.

Modernisierungselemente;	Punkte maximal	Punkte angesetzt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände (hier neuer Außenputz)	4	1,0
Modernisierung von Bädern	2	-
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	-
wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	-
Gesamtpunktzahl	20	6,5

Auf der Grundlage der Gesamtpunktzahl ermittelter Modernisierungsstandard:
≤ 1 Punkt = nicht modernisiert;
4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung;
8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad;
13 Punkte = überwiegend modernisiert;
≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert.

Unter Berücksichtigung des Alters, der Bauart, des Zustandes und der durchgeführten Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung werden als „modifizierte Restnutzungsdauer" für das Mehrfamilienhaus 30 Jahre angesetzt.

Für die Doppelgarage wird eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren angesetzt.

3.2.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
Er wird aus Marktdaten abgeleitet und richtet sich nach der Art des Objekts, der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Nachfrage nach derartigen Objekten.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2016-2017
einen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in der Bodenrichtwertkategorie bis 45,- €/m² von durchschnittlich 5,2 (Spanne von 2,7 bis 8,5) ausgewiesen.

Für dieses Bewertungsobjekt wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % angesetzt.

3.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Wertminderung wegen Mängeln, Bauschäden, Reparaturstau
Der allgemeine Gebäudezustand und der Ausstattungsstandard ist in der erzielten Kaltmiete und der ermittelten Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.
Kleinere Reparaturen und Renovierungen sind mit den normalen und laufenden Instandhaltungsmaßnahmen abgedeckt.

Für die Herrichtung der Wohnung im Obergeschoss rechts (Küchenrenovierung und Montage von Waschtisch und WC- Becken im Bad wird ein pauschaler Abschlag vorgenommen.	angesetzt:	1.000,- €
Abschlag infolge Überbauung der Doppelgarage Für die Überbauung der Doppelgarage auf dem Nachbarflurstück wird ein pauschaler Abschlag vorgenommen.	angesetzt:	1.000,- €
Abschläge insgesamt		**2.000,- €**

Die Abschläge basieren nicht auf der Grundlage von Angeboten, sondern sind als pauschale Abschläge gutachterlich geschätzt.

3.2.7 Ertragswertberechnung

	nachstehende Werte sind in der Regel gerundet
Jahresrohertrag aus Mehrfamilienhaus	9.481,- €
Bewirtschaftungskosten für Mehrfamilienhaus	- 3.356,- €
Reinertrag aus Mehrfamilienhaus	= 6.125,- €
Jahresrohertrag aus Garagenvermietung	720,- €
Bewirtschaftungskosten für Doppelgarage	- 180,- €
Reinertrag aus Garagenvermietung	= 540,- €
Jahresrohertrag insgesamt	6.665,- €
Bodenertragsanteil 8.805,- € Bodenwert bei 5,0 % Liegenschaftszins	- 440,- €
Gebäudeertragsanteil	6.225,- €
Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV) - Liegenschaftszins von 5,0 % - Restnutzungsdauer 30 Jahre	15,37
Gebäudeertragswert	95.678,- €
Bodenwertanteil	+ 8.805,- €
Ertragswert ohne besondere Grundstücksmerkmale	104.483.- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,- €
Ertragswert des Grundstücks	102.483,- € rd. 102.000,- €

3.3. Auswertung / Plausibilitätsprüfung

Der Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht, Auswertungszeitraum 2016-2017, Übersichten über registrierte Kaufpreise für:

Bodenrichtwertkategorie bis 45,- €/m²
Für teilsanierte Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten liegen die Kaufpreise / m² Wohnfläche im Mittel bei 300,- €/m² Wfl., (Spanne v. 87,- € bis 499,- €/m²Wfl.)
Bei der Kategorie "teilsaniert" kann die Qualität der Sanierung differieren.

Bei einem Grundstücksertragswert von rd. 102.000,- € und einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 235 m² würde sich ein Kaufpreis von rd. 434,- €/m² Wfl. ergeben, welcher hinsichtlich des Gebäudezustandes in dieser Spanne liegt.

Der auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert von rd. 102.000,- € ist unter Berücksichtigung des Zustandes der Bausubstanz, der erfolgten Renovierungen und Modernisierungen, der örtlichen Gegebenheiten und der Marktsituation aus der Sicht des Sachverständigen ein angemessener Wert.

3.4. Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert für das Grundstück Waldstraße 2b in 04658 Oschatz /OT Leuben
Flurstück 182/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2019

mit gerundet: **102.000,- €**

in Worten: Einhundertzweitausend – EURO

geschätzt.

Für am Tage der Ortsbesichtigung verdeckte oder nicht erkennbare Mängel wird meinerseits nicht gehaftet. Die vorstehende Wertermittlung wurde vom Unterzeichnenden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.
Der Unterzeichnende ist weder verwandt noch verschwägert und am Ausgang der Sache rein fachlich interessiert.



Oschatz, 29.11.2019

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

4 Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch , 6. Auflage 2010

[2[Bodenrichtwertkarten: Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen; Stichtag 31.12.2018

[3] Grundstücksmarktbericht: Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nordsachsen; Berichtszeitraum 2016 – 2017

[4] Sprengnetter, H.O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Lehrbuch und Kommentar

[5] Schlicht/ Gehri: Grundlagen der Verkehrswertermittlung Bundesanzeiger Verlagsges.mbH., Köln 2007

[6] Kleiber, W. / Simon N.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5 Auflage, Köln 2006

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722)

SächsBO: Sächsische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Mai 2014

SächsGAVO: Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 15. November 2011, SächsGVBl. Nr. 12/2011, S. 598)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes Veröffentlicht am Freitag, 4. Dezember 2015. BAnz AT 04.12.2015 B4.

WertR 2006: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)
Anmerkung: Die Nummern 1.5.5 Absatz 4,3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4,6,7 und 8 der WertR 2006 werden durch die SW-RL ersetzt.

Grundstück: Waldstraße 2 b in 04758 Oschatz OT Leuben

Anlage 1



Südansicht



Ostansicht



Hofbereich mit Hauseingang



Nordwestansicht vom Grünbereich



Garagen



Grünbereich neben den Garagen

Grundstück: Waldstraße 2 b in 04758 Oschatz OT Leuben

Anlage 2



straßenseitiger Eingang zum ehem. Bürgerbüro



Minniküche im ehem. Bürgerbüro



Raum im ehem. Bürgerbüro



Versammlungsraum im ehem. Bürgerbüro



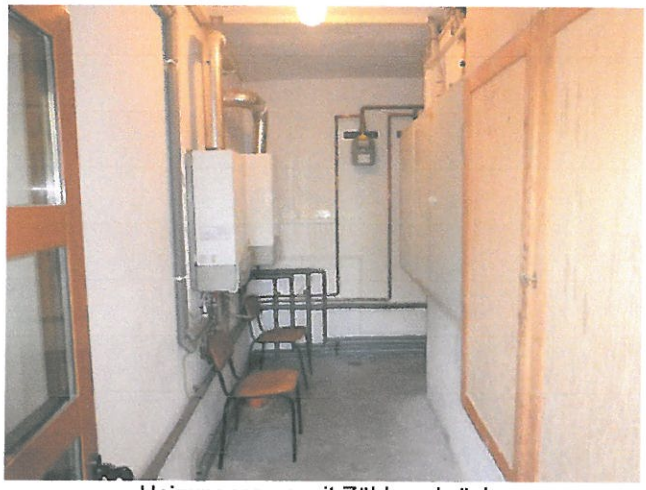
Raum im ehem. Bürgerbüro



WC im ehem. Bürgerbüro

Grundstück: Waldstraße 2 b in 04758 Oschatz OT Leuben

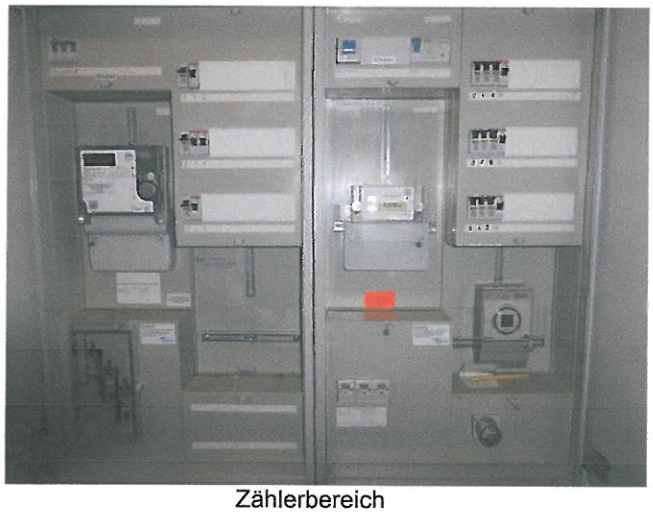
Anlage 3



Heizungsraum mit Zählerschränken



Zählerbereich



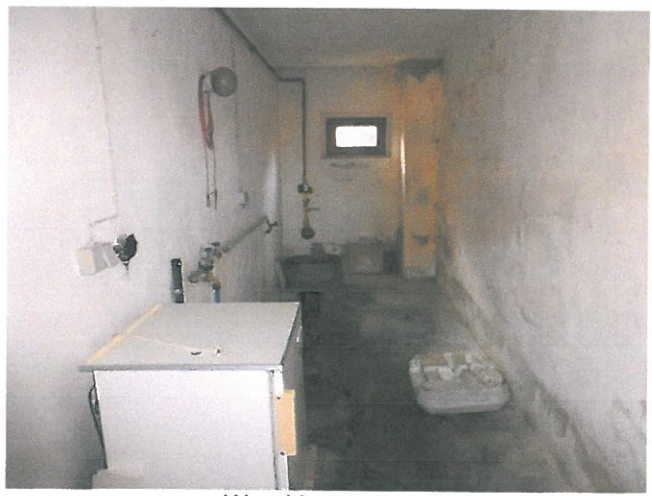
Zählerbereich



Haustür (hofseitig) zu den Wohnungen



Flur im Anbau mit Abstellräumen und Waschhaus



Waschhaus

Grundstück: Waldstraße 2 b in 04758 Oschatz OT Leuben

Anlage 4



Abstellraum im Anbau



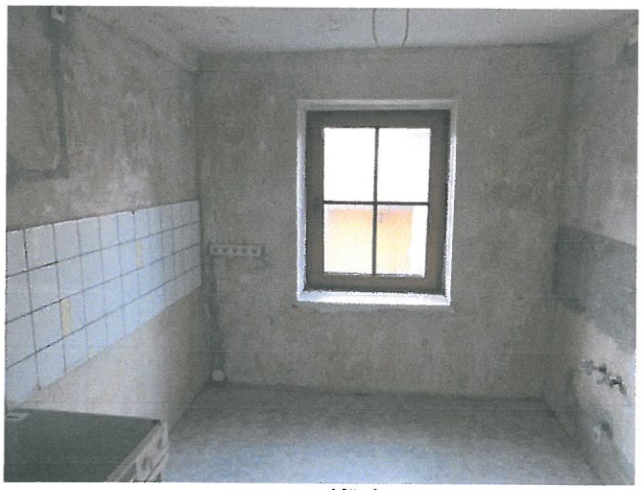
Aufgang zu den beiden Wohnungen



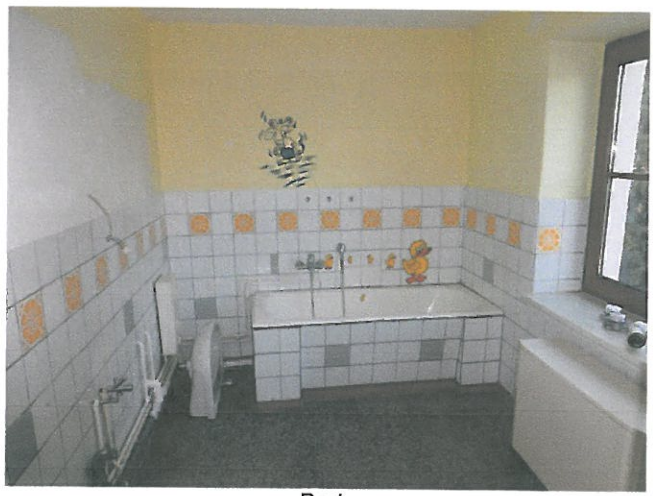
Flur - Wohnung rechts



Wohnzimmer



Küche



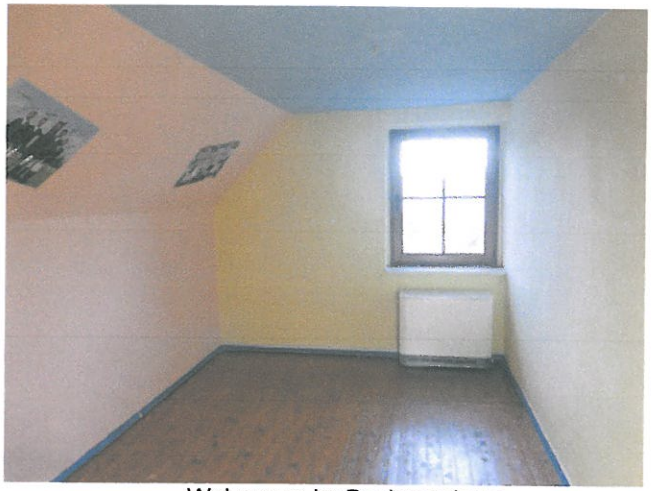
Bad

Grundstück: Waldstraße 2 b in 04758 Oschatz OT Leuben

Anlage 5



Dachgeschoss



Wohnraum im Dachgeschoss



Eingangstür - Wohnung links



Flur



Wohnzimmer



Bad

Grundstück: Waldstraße 2 b in 04758 Oschatz OT Leuben

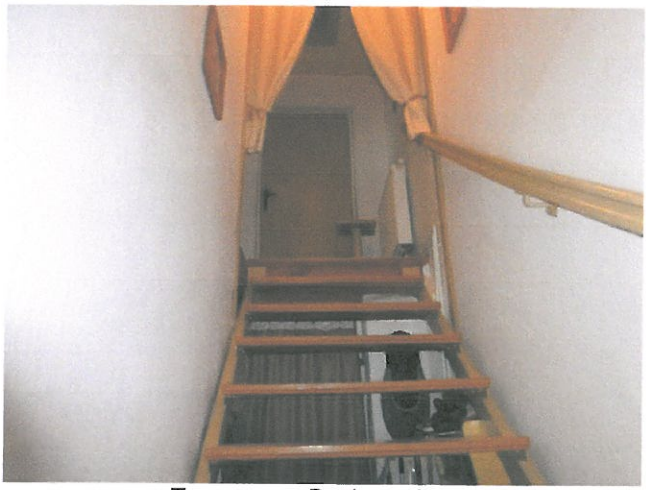
Anlage 6



Küche



Zugang zum Dachgeschoss von der Küche



Treppe zum Dachgeschoss



Wohnraum im Dachgeschoss



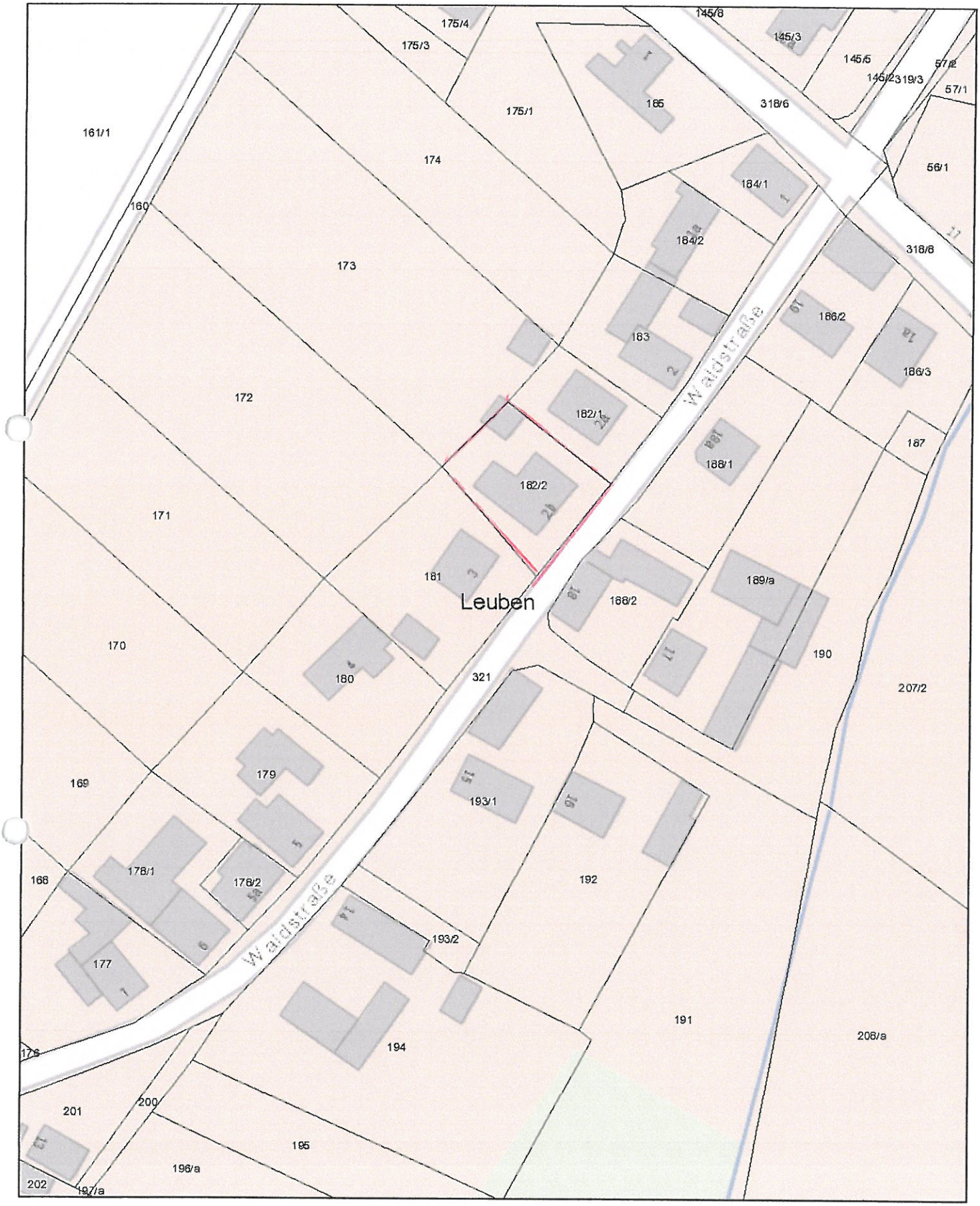
Garage



Garage

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 08.11.2019



sachsen.de

RAPIS
Raumplanungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 11/2019), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2019
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:1.000

0 10 20

Meter

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 26.11.2019



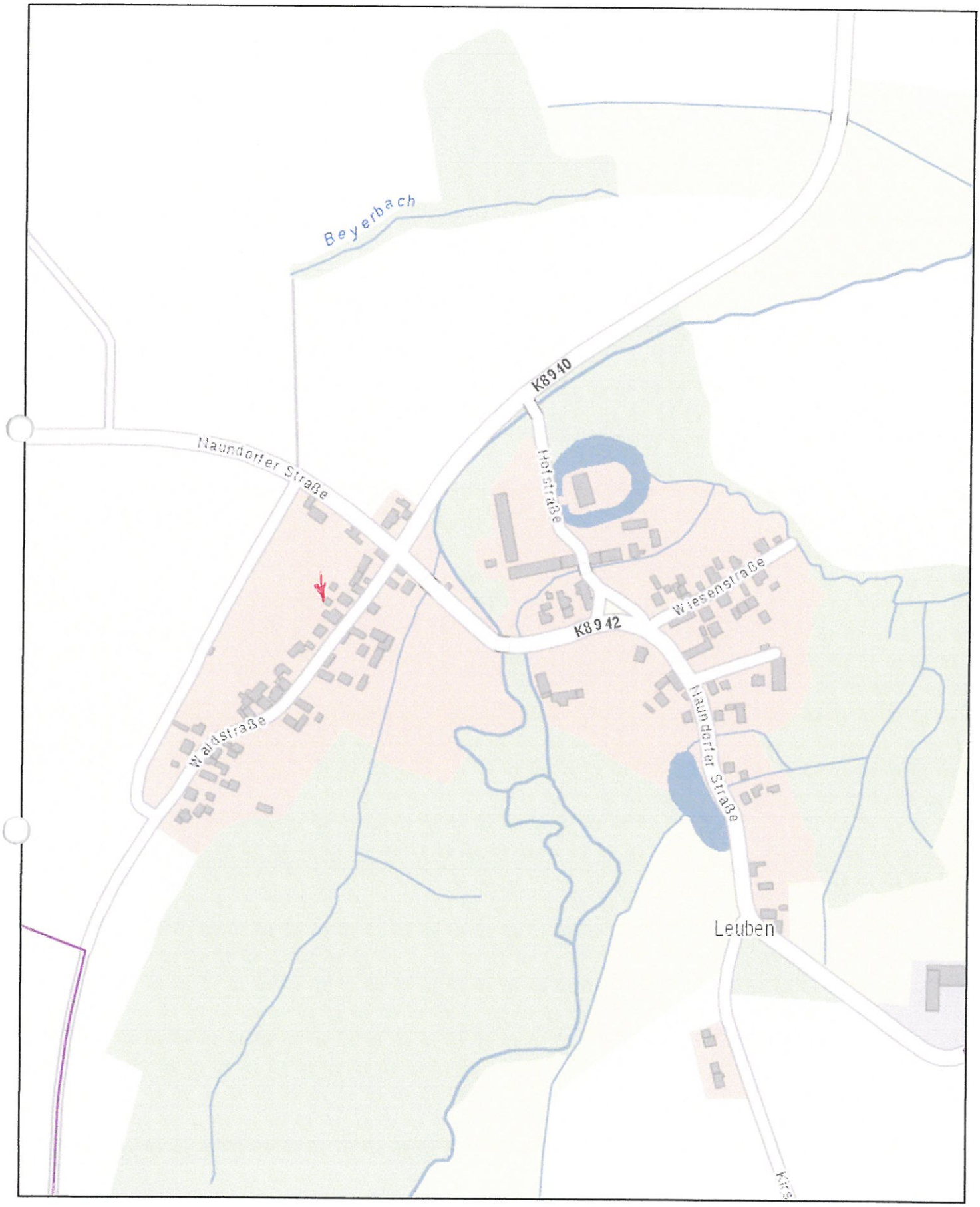
sachsen.de

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 11/2019), Landesdirektion Sachsen

1:500

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 08.11.2019



sachsen.de

RAPIS
Raumplanungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 11/2019), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2019
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

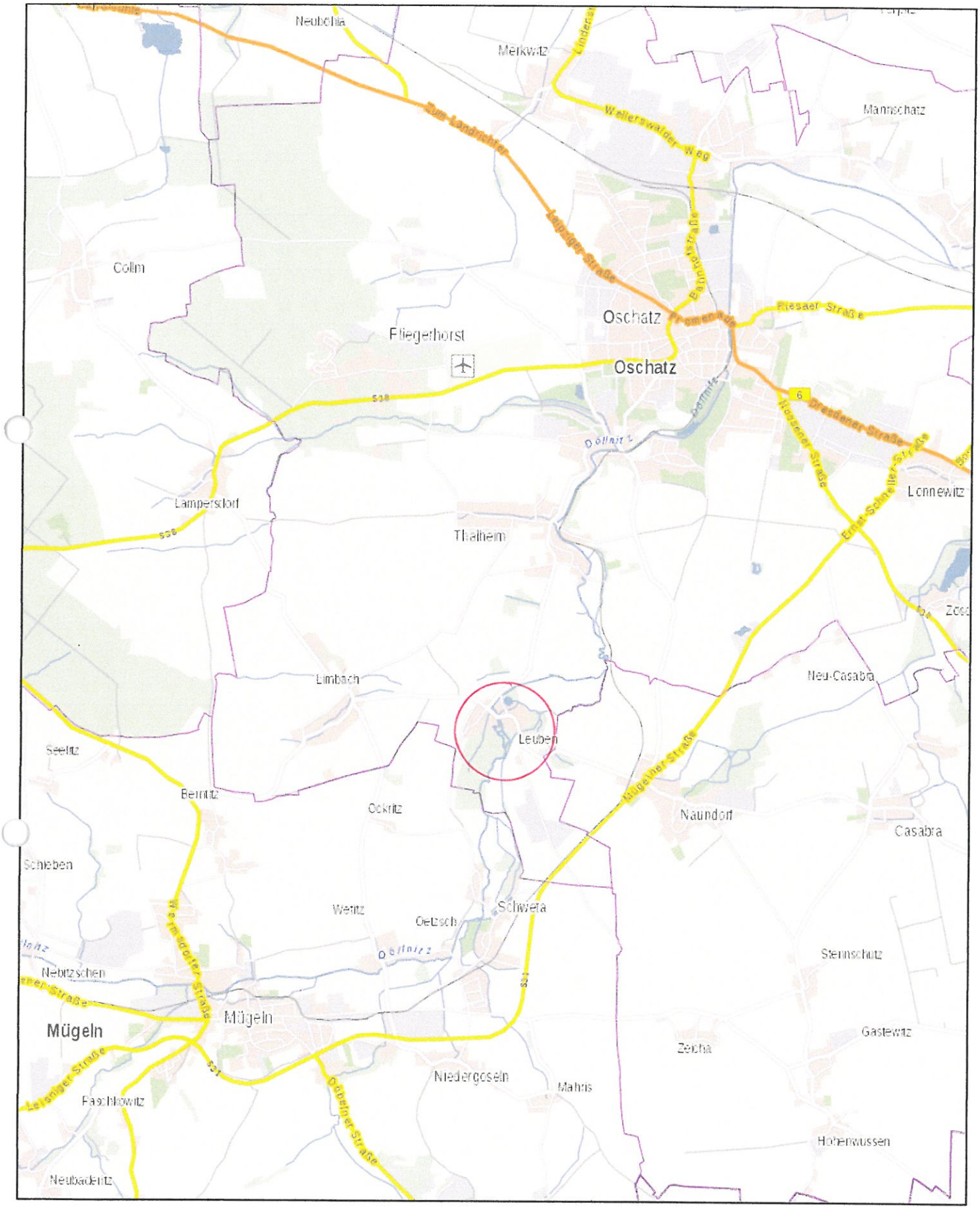
1:5.000

0 80 160

Meter

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 08.11.2019



sachsen.de

RAPIS
Raumplanungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 11/2019), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2019
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:50.000

0 840 1.680

Meter