

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück (Gebäude für altersgerechtes Wohnen) in 04463 Großpösna, Magdeborner Straße 18a



Gemarkung:

Großpösna

BV-Nr.:

1

Flurstück Nr.:

304/44 mit 1 273 m²

Grundbuch:

Großpösna

Blatt 2100

Wertermittlungstichtag = Qualitätsstichtag: 11.07.2023

Verkehrswert (Marktwert):

320 000 €

Dieses Gutachten enthält 70 Seiten und 10 Anlagen mit 49 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1.	Rechtliche Situation, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	7
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Ausführung und Ausstattung	9
3.2.	Dach	10
3.3.	Zustand	11
3.4.	Außenanlage, Nebenbauteile, Sonstiges	12
3.5.	Miet- und Pachtverhältnisse / Nutzung.....	12
4.	Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	14
4.1.	Allgemeines	14
4.2.	Bewertungsgrundsätze	14
4.3.	Grundlagen der Wertermittlung	15
4.3.1.	Grundstückszustand	15
4.3.2.	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	16
4.3.3.	Weitere Grundstücksmerkmale.....	17
4.3.4.	Wertermittlungsverfahren und Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.3.5.	Allgemeine Wertverhältnisse	19
4.3.6.	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
4.3.7.	Eignung und Anpassung der Daten	21
4.3.8.	Modellkonformität	22
4.3.9.	Künftige Änderungen des Grundstückszustands.....	22
4.3.10.	Erforderliche Daten.....	22
4.4.	Anwendung der ImmoWertV 2021	23
4.5.	Haftung – Haftungsausschluss – Urheberschutz	24
4.6.	Die Wertermittlungsverfahren im Überblick	26
4.7.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27

4.8.	Bodenwertermittlung	29
4.9.	Ertragswertverfahren	33
4.9.1.	Grundlagen des Ertragswertverfahrens	33
4.9.2.	Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahren	36
4.9.3.	Reinertrag, Rohertrag	37
4.9.4.	Bewirtschaftungskosten	37
4.9.5.	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	38
4.9.6.	Barwertfaktor	38
4.9.7.	Ertragswertermittlung	39
4.10.	Sachwertverfahren	54
4.10.1.	Grundlagen des Sachwertverfahrens	54
4.10.2.	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	54
4.10.3.	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen	55
4.10.4.	Alterswertminderungsfaktor	55
4.10.5.	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	55
4.10.6.	Ablaufschema	57
4.10.7.	Sachwertermittlung für das Gebäude für altersgerechtes Wohnen	58
4.10.8.	Sachwertermittlung für den Garagenkomplex.....	60
4.10.9.	Zusammenfassung der Sachwerte	62
4.10.10.	Allgemeine Marktanpassung	62
4.11.	Verkehrswert (Marktwert)	67
	 ANLAGENVERZEICHNIS.....	 68
	 LITERATURVERZEICHNIS	 69

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	DSG Großpösna mbH Im Rittergut 2 in 04463 Großpösna
Eigentümer:	AWO Kita und ambulante Dienste GmbH Teichmannstraße 1 in 04288 Leipzig
Auftrag vom:	05.07.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) zum Zweck der allgemeinen Wertfeststellung / Ankauf

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung bzw. wurden beschafft:

Richtwerte und Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses, Grundbuchauszug, Lageplan, Fotos, Unterlagen der Eigentümerin, behördliche Auskünfte sowie örtliche Feststellungen und eigene Erhebungen → vgl. auch diverse Anlagen.

Bei dem verwandten Karten-, Foto- und Planmaterial handelt es sich um Copyright geschützte Produkte, die urheberrechtlich geschützt sind. Diese wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert und sind daher für eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens nicht zulässig. Die Weitergabe, Vervielfältigung, etc. ist ausdrücklich untersagt.

Tag der Ortsbesichtigung:	11.07.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, Hausmeister / Vertreter der Eigentümerin

Besondere Hinweise:

Das Grundstück und die baulichen Anlagen (Treppenhaus, Leerwohnungen) konnten zum Ortstermin besichtigt werden.

2. Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl: Großpösna, ca. 5 500 Einwohner

Kurzcharakteristik und Lage des Bewertungsgrundstücks (vgl. Anlage 1 - 3):

Die Gemeinde Großpösna liegt im Landkreis Leipzig in der Leipziger Tieflandsbucht am Rande des Leipziger Neuseenlandes, ca. 13 km südöstlich von Leipzig und ca. 15 km westlich von Grimma entfernt. Auf dem Gemeindegebiet von Großpösna befindet sich der Störmthaler See. Von Leipzig nach Grimma führt durch Großpösna die Staatsstraße S 38 sowie die Autobahn A 38. Nur 5 km entfernt ist die Autobahn A 14. Weiterhin ist Großpösna im Mitteldeutschen Verkehrsbundes eingebunden und liegt an der Bahnstrecke Leipzig-Geithain, welche von der Mitteldeutschen Regiobahn bedient wird.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich am westlichen Stadtrand von Großpösna. Die Autobahn A 38 verläuft westlich des Bewertungsobjektes.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Gute Wohnlage, keine Geschäftslage.

Art der Bebauung/Nutzungen:

In der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; ein- bis dreigeschossige, offene Bauweise.

Art der Bebauung des Grundstückes:

Gebäude für altersgerechtes Wohnen / Baujahr ca. 1936.

Immissionen:

Geringer Straßenverkehr.

Topographische Grundstückslage:

Ebenes Gelände.

Gestalt und Form (vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

Die Straße verläuft ca. 40 m parallel zum Grundstück. Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über Grundstücke, die sich im Gemeindeeigentum befinden (diese sind nach Auskunft der Gemeinde Großpösna öffentlich gewidmet).

Grundstücksgröße: 1 273 m²

Bemerkungen: Unregelmäßige Grundstücksform.

Erschließungszustand

Straßenart:

Wohnstraße mit normalem Verkehr.

Straßenausbau:

Normal ausgebaute Fahrbahn mit Bitumenbelag, beiderseitigen Gehwegen und tlw. Parkmöglichkeiten auf der Straße.

Höhenlage zur Straße:

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Höhe der Straße.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Das Grundstück ist an das öffentliche Abwassernetz (Mischsystem) angeschlossen. Es bestehen keine offenen Forderungen.

Das Grundstück ist trinkwasserseitig erschlossen. Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Anschlussleitung. Seitens der Leipziger Wasserwerke bestehen keine offenen Forderungen zu Anschlusskosten oder Erschließungskosten.

Die Erschließung des Grundstückes mit Strom ist gesichert und das Flurstück ist an das öffentliche Netz angeschlossen. Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte auf dem Grundstück.

Vgl. entsprechende Auskünfte in der **Anlage 4**.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es ist keine Grenzbebauung vorhanden. Das Objekt ist mit einem Zaun eingefriedet.

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um einen normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Grundwasserschäden wurden nicht festgestellt.

Hohlraumverdachtsflächen:

Laut Kartenauszug liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich von Hohlraumverdachtsflächen.

ANMERKUNG:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.1. Rechtliche Situation, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:

Der Grundbuchauszug vom 12.07.2023 lag zur Einsicht in einfacher Kopie vor und enthält folgende Eintragungen (vgl. **Anlage 5**):

Bestandsverzeichnis:

BV-Nr. 1: Gemarkung Großpösna, Flurstück Nr. 304/44, Magdeborner Straße 18a, Gebäude- und Freifläche mit 1 273 m²

Abteilung I:

Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Leipziger Land e.V., Liebertwolkwitz

Abteilung II:

Keine Eintragungen.

Abteilung III:

Keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und z. B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung und Ortsbesichtigung nicht bekannt. Vom Sachverständigen wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig (Bauaufsichtsamt / SG Bauordnung) ist für das Flurstück Nr. 304/44 der Gemarkung Großpösna **keine** Baulast im Baulastenverzeichnis von Großpösna eingetragen.

Vgl. Auskunft vom 24.07.2023 in der **Anlage 6**.

Eintragungen im Altlastenregister:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig (Umweltamt / SG Abfall/Bodenschutz/Altlasten) ist das Flurstück Nr. 304/44 der Gemarkung Großpösna **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Vgl. Auskunft vom 21.07.2023 in der **Anlage 7**.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Ein Flurbereinigungsverfahren ist nach Aktenlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurstücks- und Eigentumsnachweis) **nicht** anhängig.

Lage im Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet oder Biotop:

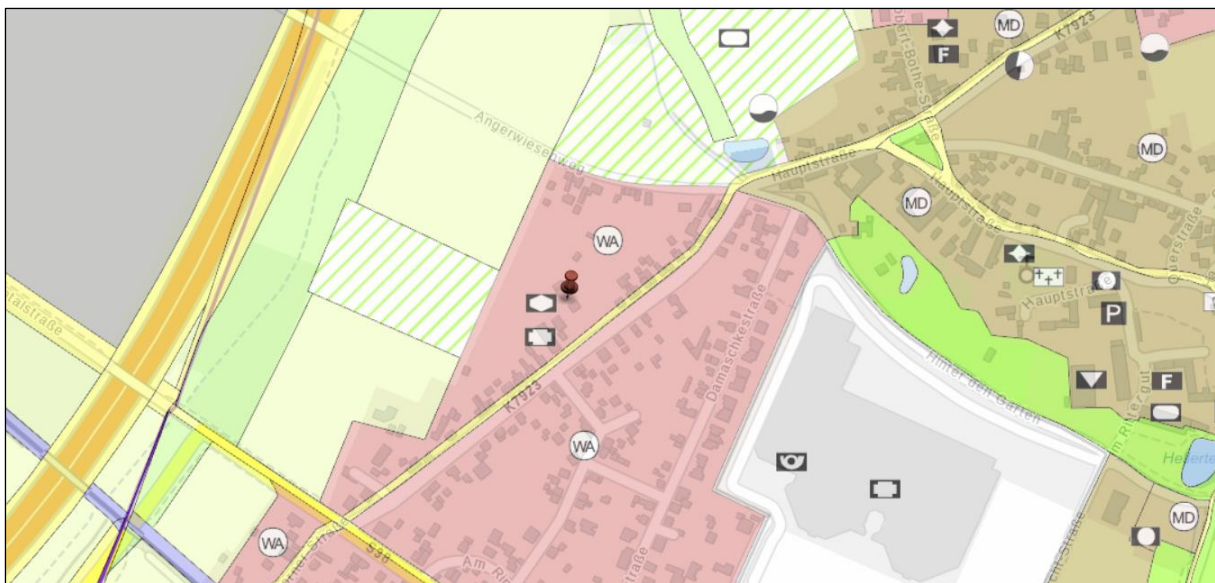
Das Grundstück liegt weder in einem Überschwemmungs-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet und in keinem Biotop.

Denkmalschutz:

Lt. Denkmalschutzliste „Denkmalpflege in Sachsen“ steht die bauliche Anlage **nicht unter Denkmalschutz**.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen als Wohnbaufläche.



Quelle: RAPS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen [08/2023]

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt **nicht** im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:

Erschlossenes, bebautes Wohngrundstück; baureifes Land.

Vgl. Angaben zur planungsrechtlichen Ausweisung in der **Anlage 8**.

Baugenehmigung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch Übergabe von Bauunterlagen durch die Eigentümerin überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

(vgl. Zeichnungen und Fotos in den Anlagen 9 und 10)

Art des Gebäudes:

Dreigeschossiges Gebäude, nicht unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss, freistehend, insgesamt 12 Wohneinheiten, Nutzung für altersgerechtes Wohnen. Es entspricht dem Gebäudetyp 4.2 – Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE.

Baujahr:

Das Gebäude wurde ca. 1936/1937 als Villa erbaut.

Modernisierung/Instandhaltung:

1964 erfolgte ein Umbau / Umnutzung des Gebäudes als Kindergarten und wurde so bis 1998 genutzt. Ca. 2000 erfolgten dann der Umbau, Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Kindergartens in Wohnungen für altersgerechtes Wohnen.

3.1. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massive Bauweise.

Fundamente: Streifenfundamente

Außenwände: Ziegelmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken:

EG / OG / DG: Holzbalkendecken; im Anbau neue Stahlbetondecke.

Fußböden:

EG / OG / DG: Zementestrich mit verschiedenen Belägen.

Treppen:

Geschosstreppe: Holzkonstruktion

Außenverkleidung:

Mineralischer Wandputz mit Farbanstrich.

Innenansichten:

Normale Innenansichten.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen:

Eingangstür: Kunststofftür mit Lichteinlass.

WE-Eingangstüren: Futtertüren ohne Lichteinlass.

Innentüren: Einfache Futtertüren.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung.

Sanitäre Installation:

Innenliegende Bäder mit einfacher Ausstattung (Dusche, WC und Waschbecken).

Duschen sind nicht barrierefrei.

Heizung:

Erdgas-Zentralheizung.

Warmwasserversorgung:

Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über Heizungsanlage.

Besondere Bauteile:

Balkone

Besondere Einrichtungen:

Personenaufzug

3.2. Dach

Dachkonstruktion: Holzbalken mit Aufbauten.

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachsteine

3.3. Zustand

Grundrissgestaltung:

Vgl. Grundrisse in der **Anlage 9**.

Lt. übergebenen Unterlagen ist folgende Grundrissituation vorhanden:

Einheit	Mietfläche
Einheit 1	56,26 m ²
Einheit 2	51,50 m ²
Einheit 3	27,13 m ²
Einheit 4	30,08 m ²
Einheit 5	31,06 m ²
Einheit 6	29,79 m ²
Einheit 7	27,27 m ²
Einheit 8	29,79 m ²
Einheit 9	32,06 m ²
Einheit 10	29,81 m ²
Einheit 11	55,84 m ²
Einheit 12 + 13	53,54 m ²
insgesamt	454,13 m²

Hinweis:

Die in der Anlage 9 dargestellten Grundrisse sind aus den übergebenen Bauunterlagen entnommen. Sie können tlw. von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Belichtung und Besonnung:

Eine gute Besonnung ist durch eine ausreichende Anzahl von Fenstern gegeben.

Bauschäden und Baumängel:

Augenscheinlich sind keine Bauschäden oder Baumängel erkennbar.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Eine wirtschaftliche Wertminderung wurde nicht festgestellt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Allgemeinzustand.

3.4. Außenanlage, Nebenbauteile, Sonstiges

Nebenbauteile:

Garagenkomplex:

Eingeschossige Gebäude (1 x 3 Garagen und 1 x 2 Garagen), nicht unterkellert, Flachdach. Baujahr ca. 2018. Abstellräume / Betriebsflächen des altersgerechten Wohnens; eine Garage für Rollatoren etc. der Mieter.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanschlüsse,
Wegebefestigung,
Einfriedung.

3.5. Miet- und Pachtverhältnisse / Nutzung

Das Objekt wird von der AWO als altersgerechtes Wohnen genutzt und die Wohnungen an ältere Bürger vermietet.

Lt. übergebener Mieterliste ist folgender Vermietungszustand vorhanden:

Einheit	Vermietungsstand
Einheit 1	vermietet
Einheit 2	vermietet
Einheit 3	vermietet
Einheit 4	vermietet
Einheit 5	vermietet
Einheit 6	vermietet
Einheit 7	leerstehend
Einheit 8	vermietet
Einheit 9	leerstehend
Einheit 10	leerstehend
Einheit 11	vermietet
Einheit 12 + 13	vermietet

HINWEIS

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der techn. Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, elektr. Einrichtungen etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4. Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

für das bebaute Grundstück in **04463 Großpösna, Magdeborner Straße 18a**

Gemarkung Großpösna

BV-Nr.	Flurstück Nr.	Größe
1	304/44	1 273 m ²
Grundstücksgröße insgesamt		1 273 m²

zum Wertermittlungstichtag: 11.07.2023

4.1. Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.2. Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 – abgeleitet. Damit ist der Verkehrswert (Marktwert) eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Auch wenn der Verkehrswert eine Momentaufnahme und damit ein Zeitwert ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Abschnitt 1. „Allgemeine Angaben“ aufgeführt. Die im Gutachten verwendete Literatur ist im Literaturverzeichnis am Ende des Gutachtens zusammengetragen.

Weiterhin sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführte Kaufpreissammlung und der daraus abgeleiteten wesentlichen Daten – soweit diese zur Verfügung standen – herangezogen worden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Vergleichswerte.

Die nachstehende Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt annähernd den Wert wieder, der unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt zwischen freihandelnden Marktteilnehmern zu erzielen wäre.

4.3. Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

4.3.1. Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts.

Zu den Grundstücksmerkmalen zählen

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,

- d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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 maßgeblich ist.

4.3.2. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

- (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Anstelle des Jahres der Fertigstellung kann auch das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt werden. Wenn sich das Baujahr nicht ermitteln lässt, kann es geschätzt werden.
- (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
- (3) Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt und können die sich aus dem Unterschiedsbetrags ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Nach § 555 BGB sind dies bauliche Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,

- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und keine Erhaltungsmaßnahmen sind oder,
- durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Bei anderen Gebäudearten als Wohngebäuden kann das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen entsprechend angewendet werden.

Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel und Bauschäden, werden im Regelfall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen angezeigt.

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Gebäudeteile zu bestimmen.

Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Hauptanlage.

4.3.3. Weitere Grundstücksmerkmale

- (1) Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen ergeben sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.
- (2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstückes ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
- (3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.
- (4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

4.3.4. Wertermittlungsverfahren und Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Anstelle der oben genannten normierten Verfahren können auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens stellt eine Ausnahme dar und ist entsprechend zu begründen.

Es ist das oder es sind die Verfahren zu wählen, wofür geeignete Daten zur Verfügung stehen.

Die normierten Verfahren können auch zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Verfahrens in Betracht kommen, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Eine Verpflichtung zur parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht. Auch ein Verfahren kann bei geeigneten Ausgangsdaten zu einem sachgerechten Ergebnis führen.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das **Ertragswertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das **Sachwertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Entsprechend § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind in den Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte.

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der **Verkehrswert** ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.3.5. Allgemeine Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt:

1. Im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.
2. Im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im
3. Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung der Daten und eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.3.6. Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen gemäß ImmoWertV 2021 § 8 Abs. 3 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen

- Baumängeln und Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage mindert oder aufhebt.

Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer gewaltsamer Einwirkungen wie z. B. Sturm, Regen oder Feuer oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den sonstigen Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können

- nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten

ermittelt werden.

Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

- Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.

Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist insbesondere auszugehen,

- a) wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeignete Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
- b) wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.

- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze sowie
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Darüber hinaus kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um die über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Außenlagen wie z.B. Aufwuchs können einen Werteeinfluss haben.

Bei Verunreinigungen in oder an den baulichen Anlagen, die sich auf die Nutzbarkeit auswirken wie z. B. Asbest, das in der Raumluft nachweisbar ist, sind die Sicherungs-, Sanierungskosten und weitere Kosten der Gefahrenabwehr zu berücksichtigen. Soweit sich Verunreinigungen erst bei Abbruch des Gebäudes auswirken (z. B. Asbest an der Fassade oder auf dem Dach), sind die Beseitigungskosten über die Restnutzungsdauer zu diskontieren.

Zusätzlich kann auch der Ansatz eines merkantilen Minderwerts in Frage kommen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.3.7. Eignung und Anpassung der Daten

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstückmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und deren Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

4.3.8. Modellkonformität

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle zu verwenden, die der Ermittlung der Daten zugrunde lagen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nach der ImmoWertV 2010 ermittelt wurden, ist bei der Anwendung dieser Daten von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.3.9. Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer bleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

4.3.10. Erforderliche Daten

Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze
5. Sachwertfaktoren
6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren
7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden durch die Gutachterausschüsse mittels einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen abgeleitet. Hierzu sind solche Kaufpreise geeignet, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende

Übereinstimmung liegt dann vor, wenn sich etwaige Abweichungen durch eine hinreichend große Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen ausgleichen.

4.4. Anwendung der ImmoWertV 2021

Nach § 53 ImmoWertV 2021 ist die Verordnung grundsätzlich ab dem 1. Januar 2022 unabhängig vom Wertermittlungsstichtag auf die Erstellung von Verkehrswertgutachten anzuwenden, wobei bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den mit § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 1 zur ImmoWertV 2021 festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von denen in § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 2 zur ImmoWertV 2021 festgelegten Modellansätzen der Ermittlung der Restnutzungsdauer ermittelt werden können.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der ImmoWertV 2021, insbesondere den mit Anl. 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Liegen mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 am 01.01.2022 noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, kann nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zur Wahrung des Grundsatzes der Modell- und Referenzkonformität von den Grundsätzen der Verordnung abgewichen werden. Dies betrifft übergangsweise insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV 2021 verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ ermittelt wurden.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte keine zur Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nach der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden.

Zur Anwendung kommen daher solche Daten, die nach den Modellen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 sowie den dazu erlassenen Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswerts erlassen wurden.

4.5. Haftung – Haftungsausschluss – Urheberschutz

Für das vorstehende Gutachten besteht Urheberschutz; alle Rechte verbleiben vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die von dem Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden der Bearbeitung zugrunde gelegt. Sie werden nur nachgeprüft, wenn hierfür ein besonderer Auftrag vorliegt. Das Gleiche gilt für die Überprüfung von Baugrund, Schäden, Hauschwamm, Schädlingen und verdeckten, nicht zugänglichen oder bei der Besichtigung nicht überprüfter Bau- und Grundstücksteile. Der Sachverständige setzte einen ordnungsgemäßen Zustand voraus. Sofern nicht alle Bereiche besichtigt werden konnten, werden die dominierenden Bestandteile, die gesehen oder der Beschreibung entnommen werden konnten, angenommen. Eine Haftung des Sachverständigen dafür ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht seiner Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder im Falle einer vereinbarten Drittverwendung ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen von schuldhaften Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

In solchen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und der Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen, zur Verfügung gestellt oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf max. 500.000.00 € begrenzt.

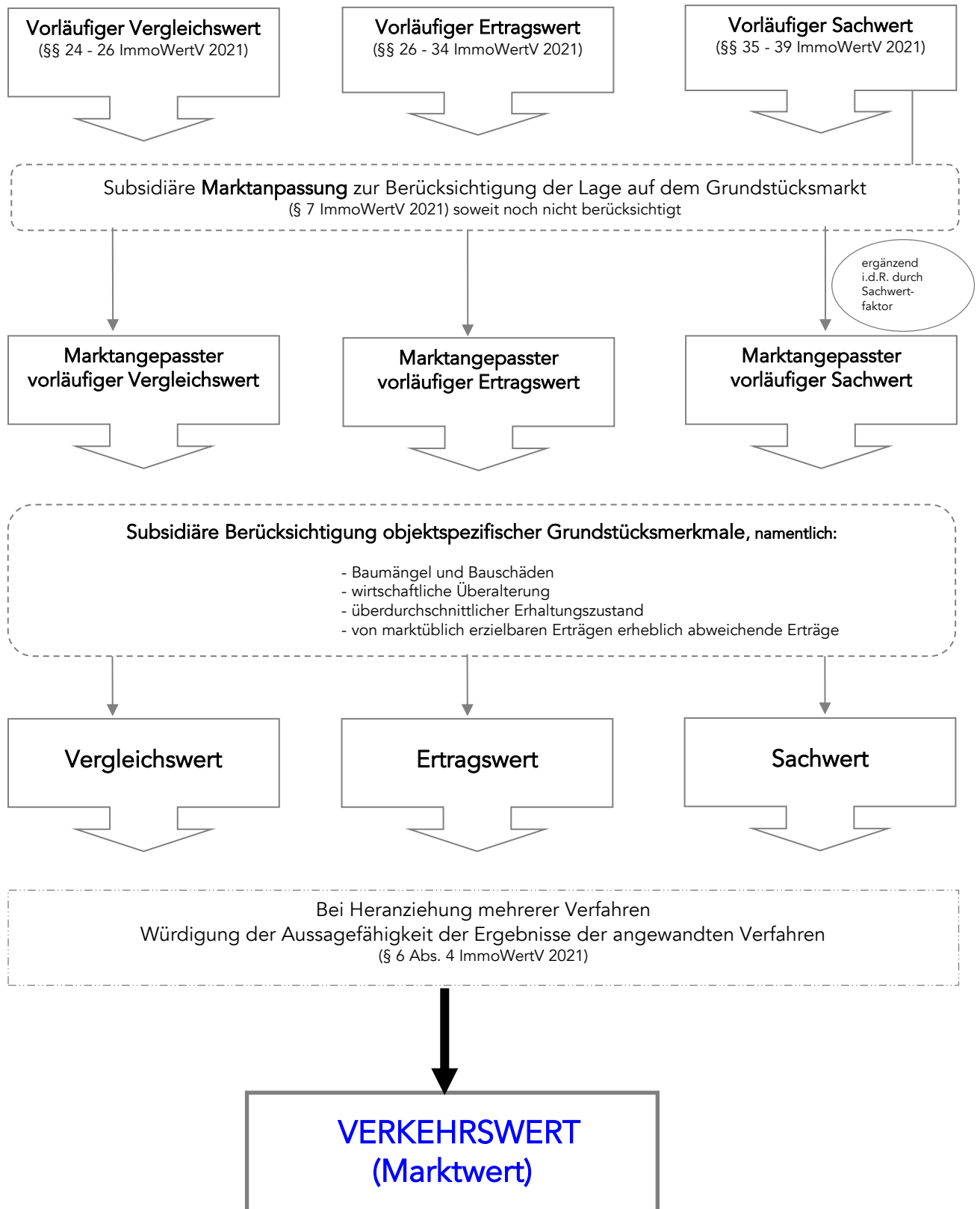
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild oder ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis max. zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen max. für die Dauer von 6 Monaten.

Die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte nach dem Stichtagsprinzip. Damit sind alle Erkenntnisse, das Wissen und die Marktsituation im Gutachten auf den Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag unter Berücksichtigung des jeweiligen räumlichen und sachlichen Teilmarktes dargestellt.

4.6. Die Wertermittlungsverfahren im Überblick

Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV 2021



4.7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Grundstücken sind nach der ImmoWertV 2021:

- das Vergleichswertverfahren [§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021]
- das Ertragswertverfahren [§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021]
- das Sachwertverfahren [§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021]
- die Bodenwertermittlung [§ 40 bis 45 ImmoWertV 2021]

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Ertragswertverfahren findet vorzugsweise Anwendung, wenn der Wert des Grundstücks durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt wird. Dieses ist bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Eigentumswohnungen der Fall.

Das Sachwertverfahren findet insbesondere dann Anwendung, wenn der Wert der baulichen Substanz für den Wert des Grundstücks ausschlaggebend ist. Dieses trifft für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zu.

Das Vergleichswertverfahren wird für die Wertermittlung von Grund und Boden, Teil- oder Wohnungseigentum herangezogen, wenn ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsdaten von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung stehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. [§ 6 (1) ImmoWertV 2021].

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen
- oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch Ansatz eines reduzierten Ertrags
- oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen wie z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete
- Nutzung des Grundstückes für Werbezwecke
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) (dort zur Beurteilung des Wertes der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen
- oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch Ansatz einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- sonstige Wertminderungen wie wirtschaftliche Überalterung, Freilegungskosten, etc.
- sonstige Werterhöhung (überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Architektur, Gestaltung, etc.).

4.8. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 [§ 40] ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte obliegt den zuständigen Gutachterausschüssen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes von dem Bodenrichtwert.

Steht keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwertes in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen.

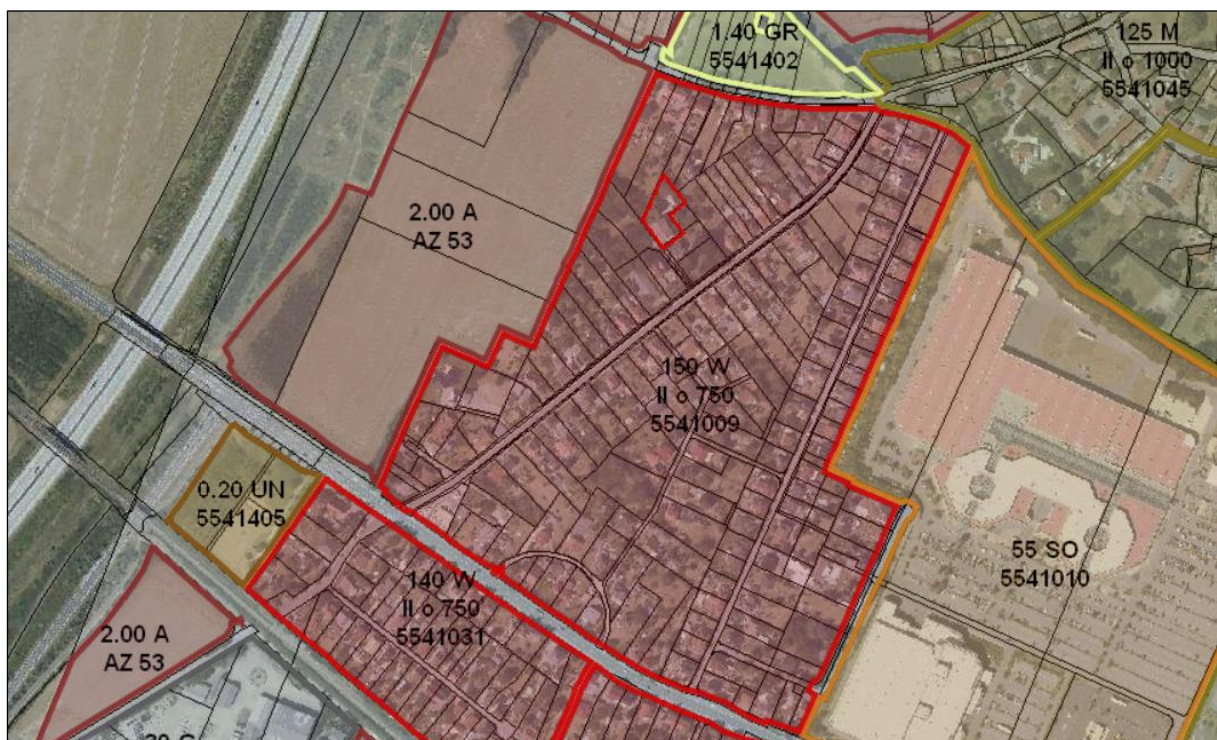
BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2022

- für Wohnbauflächen = 150 €/m²

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig entnommen.

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig	
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	150 €/m ²
Bauliche Nutzung	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Bauweise	offene Bauweise
Geschossflächenzahl	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	keine Angabe
Grundstücksgröße	750 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Sanierungsgebiet	---
Richtwertzone	5541009



Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksgröße:

Unterschiede in der Grundstücksgröße zwischen dem zu bewertenden Grundstück und dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwert werden bei der Bodenwertermittlung grundsätzlich berücksichtigt, indem die Bodenrichtwerte auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen werden und auf dieser Grundlage die individuelle Grundstücksgröße des Wertermittlungsgrundstücks volle Berücksichtigung erfährt. Die Anpassung erfolgt über Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder Grundstücksgröße und -tiefe ergeben.

Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet wurden.

Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, nur die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Flächen am Markt durchzusetzen.

So ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks bei kleineren Grundstücken ab einer Größe von 500 m² stark ansteigt. Bei größer werdenden Grundstücken geht die Minderung des Quadratmeterpreise zurück und vermindert sich ab einer Größe von 2 500 m² nur noch marginal.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig hat durch Auswertung von Kauffällen Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Bodenrichtwertgrundstücks an das Bewertungsgrundstück ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht, die nachstehend abgebildet sind und dieser Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden.

Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungs- koeffizient	Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungs- koeffizient
200	1,27	900	0,85
300	1,16	1.000	0,82
400	1,06	1.250	0,76
500	1,00	1.500	0,71

600	0,95	2.000	0,67
700	0,91	2.500	0,64
800	0,88	3.000	0,62

Richtwertgrundstück → 750 m² Grundstücksgröße
 Wertermittlungsgrundstück → 1 273 m² Grundstücksgröße

Es ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizient für 750 m² → 0,90
 Umrechnungskoeffizient für 1 273 m² → 0,75

Bodenrichtwert **150 €/m²**

Bodenwert bei 1 273 m² Grundstücksgröße = $\frac{0,75}{0,90} \times 150 \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. 125 €/m}^2}$

Abschlag - 25 €/m²

Summe der Abweichungen/Zuschläge insgesamt: - 25 €/m²

**Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der
 Abweichungen zum Richtwertgrundstück** **125 €/m²**

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise wird der Bodenwert zum 11.07.2023 wie folgt geschätzt:

- Flurstück 304/44 → erschl. Bauland

1 273 m² * 125 €/m² = 159 125 €

Grundstücksgröße: 1 273 m² **Bodenwert:** 159 125 €

HINWEIS

Unberücksichtigt bleiben in dieser Bodenwertermittlung Abgaben, die nach dem sächsischen KAG und BauGB für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Erschließungsanlagen erhoben werden können und derzeit nicht absehbar sind.

4.9. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27 bis 34 der ImmoWertV 2021 beschrieben:

4.9.1. Grundlagen des Ertragswertverfahrens

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung
 1. das allgemeine Ertragswertverfahren
 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
 3. das periodische Ertragswertverfahren.

Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im Allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde (=vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.
3. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor

Vereinfachtes Ertragswertverfahren:

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE \times KF + BW \times AF$$

wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
KF	=	Kapitalisierungsfaktor
AF	=	Abzinsungsfaktor (Barwertfaktor)
BW	=	Bodenwert

Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen und Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt wurden, ist so auszuwählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Die Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Die Formel für das periodische Ertragswertverfahren lautet:

$$\begin{aligned} vEW &= RE_1 \times AF_1 + RF_2 \times AF_2 + RF_3 \times AF_3 + \dots RE_i \times AF_i + RW \times AF_b \\ RW &= RE_R \times KF_R + BW + AF_R \end{aligned}$$

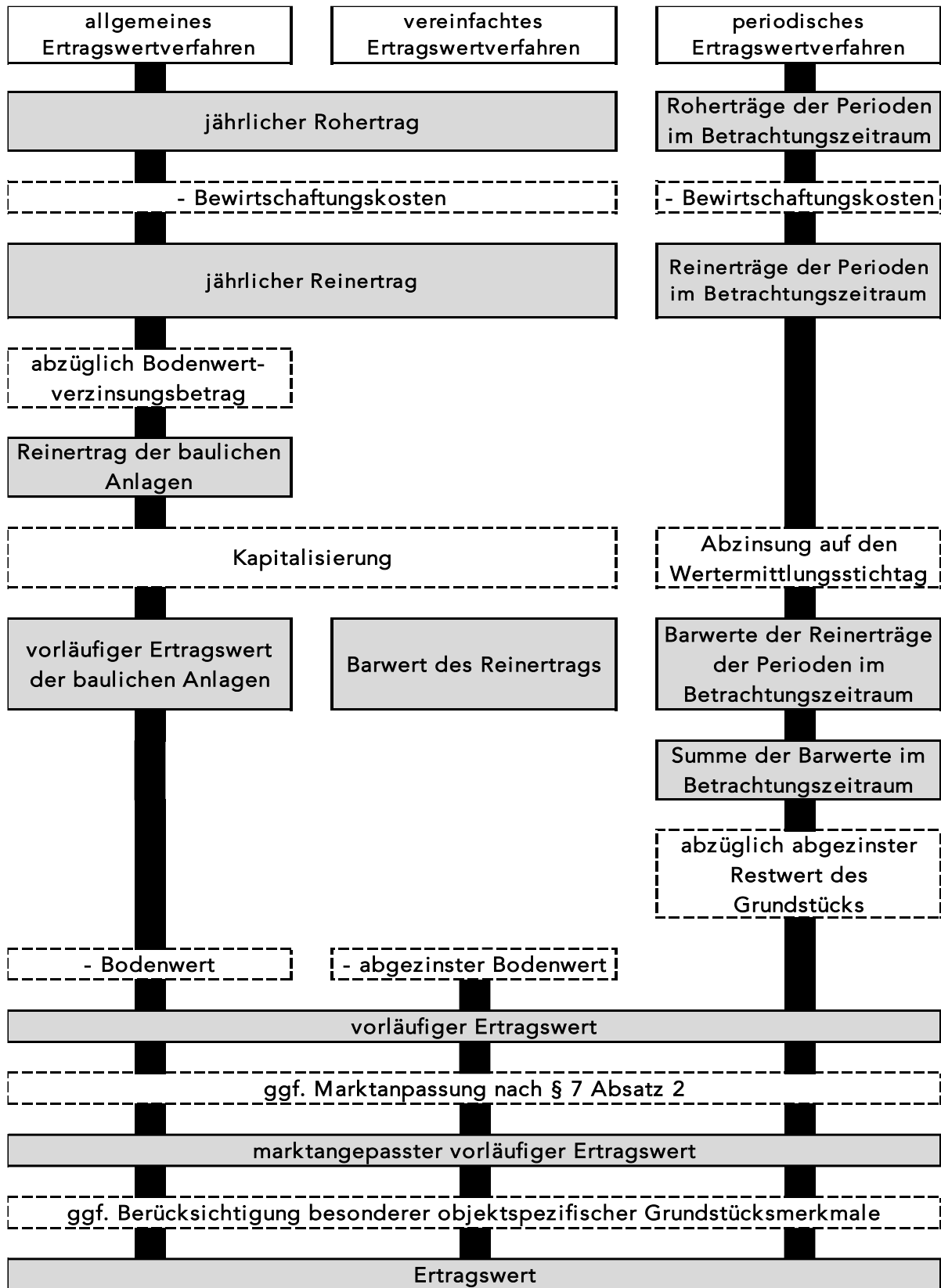
wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE _i	=	Reinerträge der einzelnen Perioden
RE _R	=	Reinertrag der Restperiode
RW	=	Restwert des Grundstücks
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
AF ₁	=	Abzinsungsfaktor für die einzelnen Perioden
AF _b	=	Abzinsungsfaktor für den Betrachtungszeitraum
AF _r	=	Abzinsungsfaktor für die Restperiode
KF _R	=	Kapitalisierungsfaktor für die Restperiode

Ansatz im Gutachten:

Der Sachverständige wählt in diesem Gutachten das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Absatz 2 und § 28 der ImmoWertV 2021, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

4.9.2. Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahren



4.9.3. Reinertrag, Rohertrag

- (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn diese marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

4.9.4. Bewirtschaftungskosten

- (1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören
 1. die Verwaltungskosten
 2. die Instandhaltungskosten
 3. das Mietausfallwagnis und
 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.
- (2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- (3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
- (4) Das Mietausfallwagnis umfasst
 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.9.5. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden [§ 33 ImmoWertV 2021]. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ist der wie zuvor beschriebene Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung hin zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen entsprechend an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

4.9.6. Barwertfaktor

- (1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.
- (2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung [Kapitalisierungsfaktor] ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor [KF]} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot xy \cdot (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

- (3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

4.9.7. Ertragswertermittlung

➤ Nettokaltmiete (tatsächlich gezahlte Mieten)

Mieteinheit	Mietfläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
Einheit 1	56,26 m ²	6,85 €/m ²	385 €	4 620 €
Einheit 2	51,50 m ²	6,85 €/m ²	353 €	4 236 €
Einheit 3	27,13 m ²	6,85 €/m ²	186 €	2 232 €
Einheit 4	30,08 m ²	6,85 €/m ²	206 €	2 472 €
Einheit 5	31,06 m ²	6,85 €/m ²	213 €	2 556 €
Einheit 6	29,79 m ²	6,85 €/m ²	204 €	2 448 €
Einheit 7	27,27 m ²	0	0	0
Einheit 8	29,79 m ²	6,85 €/m ²	204 €	2 448 €
Einheit 9	32,06 m ²	0	0	0
Einheit 10	29,81 m ²	0	0	0
Einheit 11	55,84 m ²	6,85 €/m ²	383 €	4 596 €
Einheit 12 + 13	53,54 m ²	6,85 €/m ²	367 €	4 404 €

gesamte Mietfläche: 454,13 m²

jährliche tatsächliche Nettokaltmiete / Rohertrag insgesamt: 30 012 €

➤ Nettokaltmiete (marktübliche Mieten)

Mieteinheit	Mietfläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
Einheit 1	56,26 m ²	6,85 €/m ²	385 €	4 620 €
Einheit 2	51,50 m ²	6,85 €/m ²	353 €	4 236 €
Einheit 3	27,13 m ²	6,85 €/m ²	186 €	2 232 €
Einheit 4	30,08 m ²	6,85 €/m ²	206 €	2 472 €
Einheit 5	31,06 m ²	6,85 €/m ²	213 €	2 556 €
Einheit 6	29,79 m ²	6,85 €/m ²	204 €	2 448 €
Einheit 7	27,27 m ²	6,85 €/m ²	187 €	2 244 €
Einheit 8	29,79 m ²	6,85 €/m ²	204 €	2 448 €
Einheit 9	32,06 m ²	6,85 €/m ²	220 €	2 640 €
Einheit 10	29,81 m ²	6,85 €/m ²	204 €	2 448 €
Einheit 11	55,84 m ²	6,85 €/m ²	383 €	4 596 €
Einheit 12 + 13	53,54 m ²	6,85 €/m ²	367 €	4 404 €

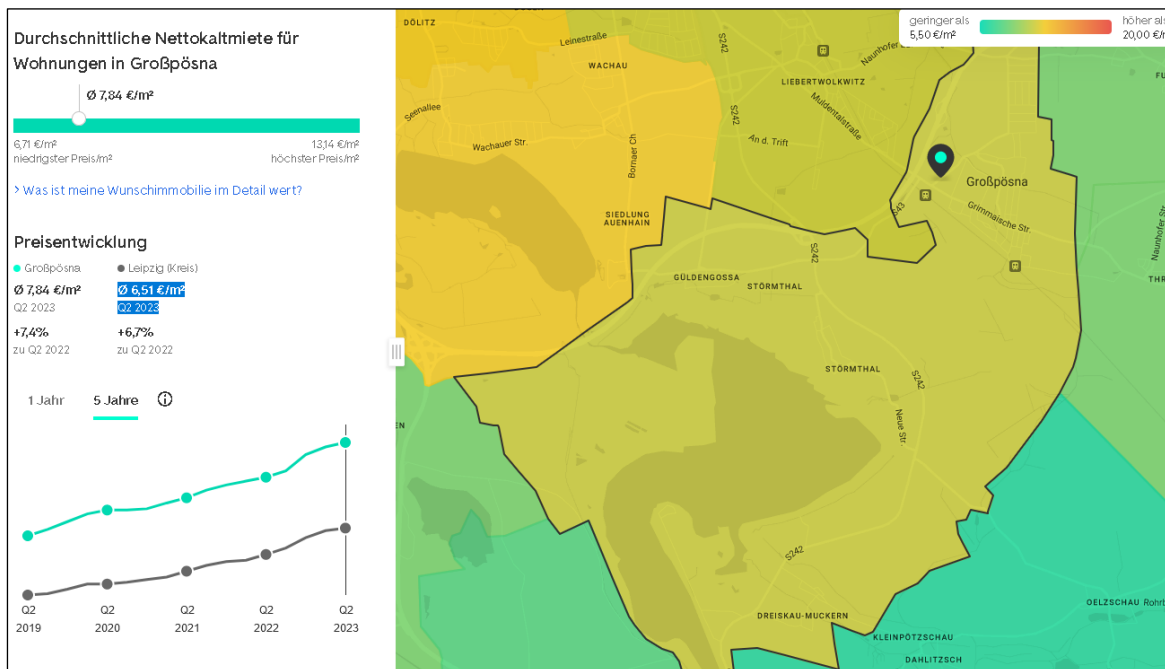
gesamte Mietfläche: 454,13 m²

jährliche marktübliche Nettokaltmiete / Rohertrag insgesamt: 37 344 €

Die Berechnung der Mietfläche wurde von mir überprüft. Diese Berechnung kann teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Quelle: übergebene Miet- und Flächenaufstellung der Eigentümerin.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig wurden keine marktüblichen Kaltmieten durch Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgeleitet und veröffentlicht. Ein Mietspiegel wurde von der Gemeinde Großpösna nicht aufgestellt.

Zur Bestimmung der in Ansatz zu bringenden Vergleichsmiete werden die Auswertungen des Internetportals Immobilienscout24.de herangezogen, die in der nachstehenden Abbildung dargestellt sind:



Quelle: Immobilienscout24.de

Nach der vorstehenden Abbildung wurde in Großpösna Wohnraum in Wohnungen zwischen 6,71 €/m² bis 13,14 €/m² bei einem Durchschnittswert von 7,84 €/m² angeboten.

Die in den bestehenden Mietverträgen vereinbarten Kaltmieten von 6,85 €/m² sind damit beim vorhandenen Ausstattungsstandard marktüblich und werden für eine marktkonforme Ertragswertermittlung übernommen.

Weiterhin werden der Mietspiegel des IVD, Angebote im Internet und andere Pressemitteilungen ausgewertet.

ANMERKUNG:

Aufgrund des Leerstandes der Einheiten 7, 9 und 10 weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietung marktüblichen Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 7 332 €.

➤ Bewirtschaftungskosten nach der Ertragswertrichtlinie (konjunkturell angepasst)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks – insbesondere der Gebäude – laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die **nicht** umlagefähigen Betriebskosten, wie z. B. Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandsetzungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die aufgrund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind. Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Ersparnis von Energie oder Wasser bewirken.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

In der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie „Modellwerte für Bewirtschaftungskosten“ werden folgende Angaben gemacht:

Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2023):

345 Euro	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
412 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
45 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz

Instandhaltungskosten:

14,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
102 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis:

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.
-----------	---

Bei der Bewertung von Wohnraum des altersgerechten Wohnens ist das Mietausfallwagnis aufgrund des durchschnittlichen Alters der Mieter nach Angaben in der allgemeinen Bewertungsliteratur, u. a. in kleiber digital mit 4 % in Ansatz zu bringen.

Zusätzlich zu den für Wohnen gewöhnlichen Betriebskosten ist für die Gemeinschaftsräume ein Anteil der nicht umlegbaren Betriebskosten von 1,5 % des Rohertrages zu berücksichtigen.

ÜBERTRAG von Seite 39	37 344 €
Verwaltungskosten	
- 345 € je Wohneinheit x 12 WE = rd.	4 140 €
Instandhaltungsaufwendungen	
- 14 €/m ² Wfl. x 454,13 m ² = rd.	6 358 €
Mietausfallwagnis	
- 4 % der Nettokaltmiete (37 344 €)	1 494 €
Sonstige nicht umlegbare Betriebskosten	
- 1,5 % der Nettokaltmiete (37 344 €)	<u>560 €</u>
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	<u>- 12 552 €</u>
➤ jährlicher Reinertrag	24 792 €

Nach § 21 der ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden.

Diese Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Die Vorschriften der ImmoWertV 2021 sind darauf angelegt, die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (Lage auf dem Grundstücksmarkt) möglichst direkt im Rahmen des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen. Die im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens anzusetzenden „objektspezifisch angepassten“ Liegenschaftszinssätze sollen deshalb den „allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt“ am Wertermittlungstichtag entsprechen. Mit ihrer Anwendung wird eine Wertermittlung am Marktgeschehen gewissermaßen „justiert“.

Der Liegenschaftszins ist von zentraler Bedeutung für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren. Mit einem sachgerecht ermittelten und zur Anwendung kommenden Zinssatz wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie in ihrem allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnissen bei der Verkehrswertermittlung bestimmt.

Wie sich eine Liegenschaft verzinst, bestimmt zu allererst der Grundstücksmarkt selbst. Der Kaufpreis ist ein Abbild der Zukunftserwartungen. Mit der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Kaufpreisen, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ sind, findet diese Zukunftserwartung indirekt Eingang in den Liegenschaftszinssatz. Die Liegenschaftszinssätze bilden deshalb die Zukunftserwartungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte und veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ist lediglich der „Basiswert“ für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts. Ausgehend von diesem Basiswert ist daraus der auf den konkreten Bewertungsfall ausgerichtete **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** abzuleiten, indem

- Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den dem einschlägigen Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Grundstücksmerkmalen (Referenzmerkmale des Normobjekts) sowie
- ein vom Bezugsstichtag des Liegenschaftszinssatzes abweichender **Wertermittlungstichtag**

nach Maßgabe des § 33 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts von den Referenzmerkmalen des dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Normobjekts (Referenzgrundstück) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse ist der Liegenschaftszinssatz in sachgerechter Weise an die Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags anzupassen.

Die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks unterscheiden sich von den dem einschlägigen Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Grundstücksmerkmalen in aller Regel nämlich nicht nur in Bezug auf die verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ wie z.B. eine davon abweichende Restnutzungsdauer der baulichen Anlage bzw. den vorgegebenen „Modellansatz“ der Instandhaltungskosten, sondern auch in Bezug auf sonstige Abweichungen, die sich aus den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks und denen, die dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz zugrunde liegen, ergeben, z.B. die klein- und großräumige Lage, Gebäudeart, Grundstücks- und Nutzflächen; Ertragssituation, gewerblicher Anteil, Drittverwendung und vieles mehr.

Ausgehend von dem vom Gutachterausschuss als Ausgangsbasis abgeleiteten Liegenschaftszinssatz wird daraus nach Maßgabe des § 33 ImmoWertV 2021 der „objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz“ abgeleitet.

Soweit mit dem „objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz“ nicht alle abweichenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden können, müssen sie als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nachträglich berücksichtigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz kann durch Umformung der Gleichung des Ertragswertverfahrens

$$EW = (RE - BW \times p) \times V + BW$$

nach

$$p (\%) = \frac{RE \times 100}{KP \pm boG} - \frac{100 \times (q - 1)}{q^n - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{KP \pm boG}$$

abgeleitet werden.

wobei:	EW	Ertragswert
	RE	Jahresreinertrag des Grundstücks
	V	Vervielfältiger
	BW	Bodenwert
	KP	Kaufpreis des Grundstücks
	boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
	q	Zinsfaktor 1 + p
	p	Liegenschaftszinssatz

Dabei lässt sich aus

$$p (\%) = \frac{RE \times 100}{KP \pm boG}$$

ein Näherungswert ermitteln, der durch einen Korrekturfaktor

meist schon im ersten Iterationsschritt relativ genaue Ergebnisse liefert. Die genaue Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Anwendung des Iterationsverfahrens erreicht.

Bei dem zur Anwendung kommenden objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz handelt es sich um den Zinssatz, der aufgrund der Methodik seiner empirischen Ableitung die allgemein zu erwartenden Änderungen der Erträge in Form von Mietwertsteigerungen und auch Mietwertminderungen, erwartete Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, der konjunkturellen Entwicklung sowie erwartete Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt.

In die Untersuchungen für die Bestimmung aktueller Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leipzig wurden die gleichen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ausgewertet wurden, herangezogen. Eine Unterscheidung nach Vermietung oder Eigennutzung erfolgte nicht.

Für Mehrfamilienhäuser konnten wegen der geringen Datenbasis keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

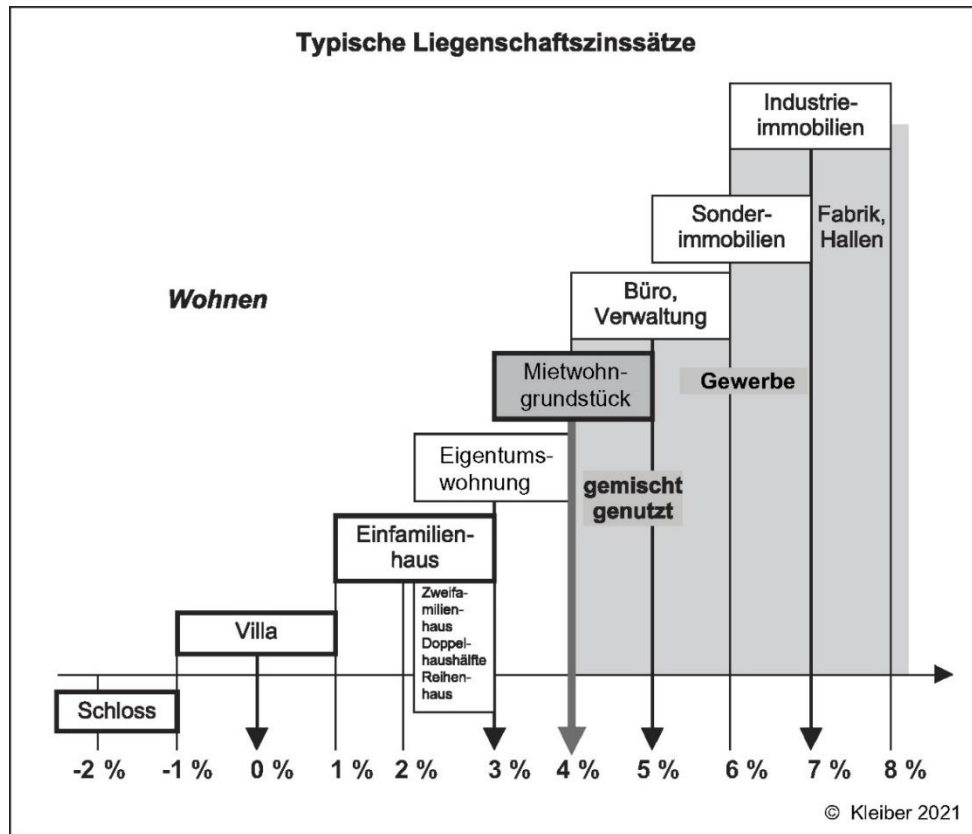
Als Empfehlung für anzuwendende Liegenschaftszinssätze nennt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig in Anlehnung an die Daten des Immobilienverbandes IVD Bundesverband folgende Werte:

Grundstücksart	in ländlichen Gemeinden [%]
Eigentumswohnungen	1,5 bis 4,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	05 bis 4,5
Mehrfamilienhäuser	3,5 bis 5,0
Gemischt genutzte Gebäude	3,0 bis 7,0
Geschäfts- und Bürogebäude	4,0 bis 7,5

Für Mehrfamilienhäuser wird die Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes zwischen 3,5 % und 5,0 % und für gemischt genutzte Gebäude zwischen 3,0 % bis 7,0 % empfohlen.

Zur weiteren Verifizierung des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes werden die empirischen Auswertungen in der allgemeinen Fachliteratur herangezogen.

Von KLEIBER in KLEIBER digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, wurden Kauffälle untersucht, Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht. Eine Übersicht ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt:



Quelle: KLEIBER, WOLFGANG in KLEIBER – Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Hierbei wurden für Mietwohngrundstücke Liegenschaftszinssätze zwischen 3 % bis 5 %, für gewerbliche Nutzungen / gemischt genutzte Objekte zwischen 4,0 % bis 6 % und für Sonderimmobilien zwischen 5,0 % und 7,0 % ermittelt.

Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung wird der Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die Angaben für Wohngebäude inkl. eines Zuschlages für die Nutzungsart „altersgerechtes Wohnen“ mit 5,50 % in Ansatz gebracht.

ÜBERTRAG von Seite 42**24 792 €**

- Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert → 5,5 % * 159 125 € - 8 752 €

- Reinertrag der baulichen Anlagen 16 040 €

- Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes:

In der ImmoWertV 2021 ist im § 12 – Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vorgegeben, dass bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für die Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung und Sanierung von Wohngebäuden das in der Anlage 2 beschriebene „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Gebäuden bei Modernisierungen“ anzuwenden ist.

Für die Wertermittlung liegen zum Wertermittlungsstichtag nur solche Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021, sondern nach der ImmoWertV 2010 und der dazu erlassenen Richtlinien abgeleitet wurden. Somit erfolgt die Ableitung der Gesamt- und Restnutzungsdauer nach dem Modell der Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie [SW-RL].

Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen:

Die auch heute noch gelegentlich vertretene Anschauung einer im Regelfall 100-jährigen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist grundsätzlich überholt. Diese Anschauung orientierte sich in erster Linie an der rein technischen Lebensdauer der baulichen Anlagen. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzung nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer – z. B. bei nicht modernisierten Altbauten – zulässt.

Wirtschaftlich hingegen ist eine bauliche Anlage aber nur so lange nutzbar, wie sie den sich wandelnden Anforderungen an bauliche Anlagen in Hinblick auf Konstruktion, Art und Maß der Ausstattung entspricht. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund sich verändernder Ansprüche, neuer Technologien und die sich ständig ändernden Anforderungen gegenüber den früheren Einschätzungen deutlich vermindert. Entspricht eine bauliche Anlage nicht mehr den als Standard angesehenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, so mindert dies die Restnutzungsdauer. Die allgemeinen Anforderungen an den Anspruch und die Art der Ausstattung der Gebäude befindet sich in einem immer schneller werdenden Wandel.

Insbesondere die Entwicklung in den letzten Jahrzehnten hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Nutzer stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. Die verwendeten Ausbauteile haben eine immer geringer werdende Nutzungsdauer und unterliegen im starken Maße dem Wandel der Ansprüche an Qualität und Ausstattung. So sind Gebäude aus den vergangenen Jahrzehnten heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Hieraus folgt, dass in immer kürzeren Zeiträumen eine Revitalisierung erforderlich ist, um die Gebäude den Qualitäts- und Ausstattungsvorstellungen anzupassen.

Die in der Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie [SW-RL] genannte Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 60 bis 80 Jahren wird aus den vorstehenden Gründen und in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard mit 60 Jahren geschätzt.

Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen:

Entsprechend § 7, Abs. 3 der ImmoWertV 2021 können:

1. unterlassene Instandhaltungen oder
2. durchgeführte Instandsetzungen oder
3. Modernisierungen oder
4. andere Gegebenheiten

die Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen verlängern oder verkürzen.

Soweit mit durchgeführten Instandsetzungen der Zustand eines ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäudes wieder hergestellt worden ist und weist das Gebäude keine Mängel auf, so sind keine Gründe gegeben, die sich für ein ordnungsgemäß instand gehaltenes Gebäude ergebende Restnutzungsdauer zu verlängern.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund von durchgeführten Instandsetzungen kommt nur in Betracht, wenn im Rahmen der Instandhaltungen nicht nur alle Mängel beseitigt wurden, welche durch Alterung, Abnutzung und Witterungseinflüsse aufgetreten sind, sondern weitere nutzungsverlängernde Maßnahmen durchgeführt wurden.

Anders verhält es sich bei Modernisierungen:

Durch Modernisierungsmaßnahmen wird der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, und/oder sie bewirken eine nachhaltige Einsparung von Wasser und Energie.

Mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Restnutzungsdauer theoretisch beliebig verlängern, so dass es zu einer theoretisch unendlichen Nutzungsdauer kommt. Bei der Verkehrswertermittlung wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass man die Kosten der Modernisierung einmalig abzieht.

Einer Verlängerung der Restnutzungsdauer sind aber auch Grenzen gesetzt. Sie machen dann keinen Sinn mehr, wenn trotz Modernisierung und Umstrukturierung keine wirtschaftliche Nutzung mehr gewährleistet ist und wenn der Abriss und Neubau wirtschaftlich sinnvoller ist.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den sich im Einzelnen ergebenden Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen unter Anwendung einer Operationalisierung zur Abschätzung der Verlängerung der Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung der Modernisierungen

Durch bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen kommt es zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen, die bei der Wertermittlung entsprechend Berücksichtigung finden müssen.

Zum Zwecke der Operationalisierung der Abschätzung der Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Verfahren zur Einschätzung entwickelt, da die Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden nicht nach folgender Formel sachgerecht ermittelt werden kann:

$$\begin{aligned} \text{RND} &= \text{GND} - \text{GA} \\ \text{und} \quad \text{GA} &= \text{WS} - \text{BJ} \end{aligned}$$

Wobei: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer
GA = Gebäudealter am Wertermittlungstichtag
WS = Jahr des Wertermittlungstichtags
BJ = Baujahr

Die vorbeschriebene Regelformel versagt immer dann, wenn:

- das ursprüngliche Gebäude nicht nur normal instandgehalten, sondern durch wesentliche Modernisierungs- und/oder Erweiterungsmaßnahmen oder gar durch Entkernung und Erneuerung in seiner ursprünglichen Substanz verändert wurde;
- die nach der Formel errechnete $\text{RND} \leq 2$ Jahre bei $\text{GND} = 30$ Jahre bzw. ≤ 10 Jahre bei $\text{GND} = 100$ Jahre ist.

1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Zum Wertermittlungstichtag oder kurz davor durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit nachstehendem Punkteschema berücksichtigt. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer Ansatz als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenraums, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:		5

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der **Modernisierungsgrad** sachverständig nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	≥ 18

2. Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben.

Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel

$$a \cdot \frac{100}{\text{GND}} \cdot \text{Alter}^2 - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \frac{\text{GND}}{100}$$

mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von*
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,83	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

* Alter, von dem an die Formeln anwendbar sind.

Das relative Alter errechnet sich aus Alter / GND x 100. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Die in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauer ist vom jeweiligen Gebäudealter und dessen üblicher Gesamtnutzungsdauer abhängig.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad Gesamtpunktezahl				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	60	60	60	60	60
5 Jahre	55	55	55	55	55
10 Jahre	50	50	50	50	52
15 Jahre	45	45	45	47	51
20 Jahre	40	40	41	45	49
25 Jahre	35	35	38	42	48
30 Jahre	30	30	35	40	46
35 Jahre	25	27	32	38	45
40 Jahre	20	23	29	37	44

45 Jahre	16	20	27	35	43
50 Jahre	12	18	26	34	43
55 Jahre	10	17	25	33	42
≥ 60 Jahre	9	16	24	33	42

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 16 Jahre geschätzt.

ÜBERTRAG von Seite 47	16 040 €
➤ Barwertfaktor einschl. Abschreibung bei 16 Jahren Restnutzungsdauer und 5,5 % Liegenschaftszinssatz	* 10,462
➤ Ertragswert der baulichen Anlagen 10,462 * 16 040 € =	167 810 €
➤ Bodenwert des Grundstückes	<u>159 125 €</u>
➤ vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks insgesamt / ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen)	326 935 €
➤ Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung) Die allgemeine Marktanpassung an die Gegebenheiten an den örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt im Ertragswertverfahren durch den entsprechenden Ansatz des Liegenschaftszinssatzes	
<u>marktangepasster</u> vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	326 935 €

ÜBERTRAG von Seite 52

326 935 €

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängel:
ohne 0 €
- wirtschaftliche Wertminderung:
ohne 0 €
- Mindermiete

Mieteinheit	tatsächliche Miete	marktübliche Miete	Jahre Mietdifferenz	kapitalisierte Mietdifferenz
	€/Jahr	€/Jahr		€
Einheit 7	0	2 244	1	2 127
Einheit 9	0	2 640	1	2 503
Einheit 10	0	2 448	1	2 321

kapitalisierte Mindermiete
(Mietdifferenz * 0,948 Vervielfältiger bei 1 Jahr
und 5,5 % LSZ) = 6 951 €

Summe: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 6 951 €

Ertragswert des Grundstückes insgesamt 319 984 €

rd. 320 000 €

4.10. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 geregelt.

4.10.1. Grundlagen des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
3. der Bodenwert des Grundstücks (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge kann erforderlich sein, wenn der verwendete objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbildet.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.10.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlagen zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

4.10.3. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

4.10.4. Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist linear nach folgender Formel zu ermitteln:

$$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Wenn bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor auf Grundlage eines anderen Modells für die Alterswertminderung ermittelt wurde, ist die Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 2021 anzusetzen.

4.10.5. Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

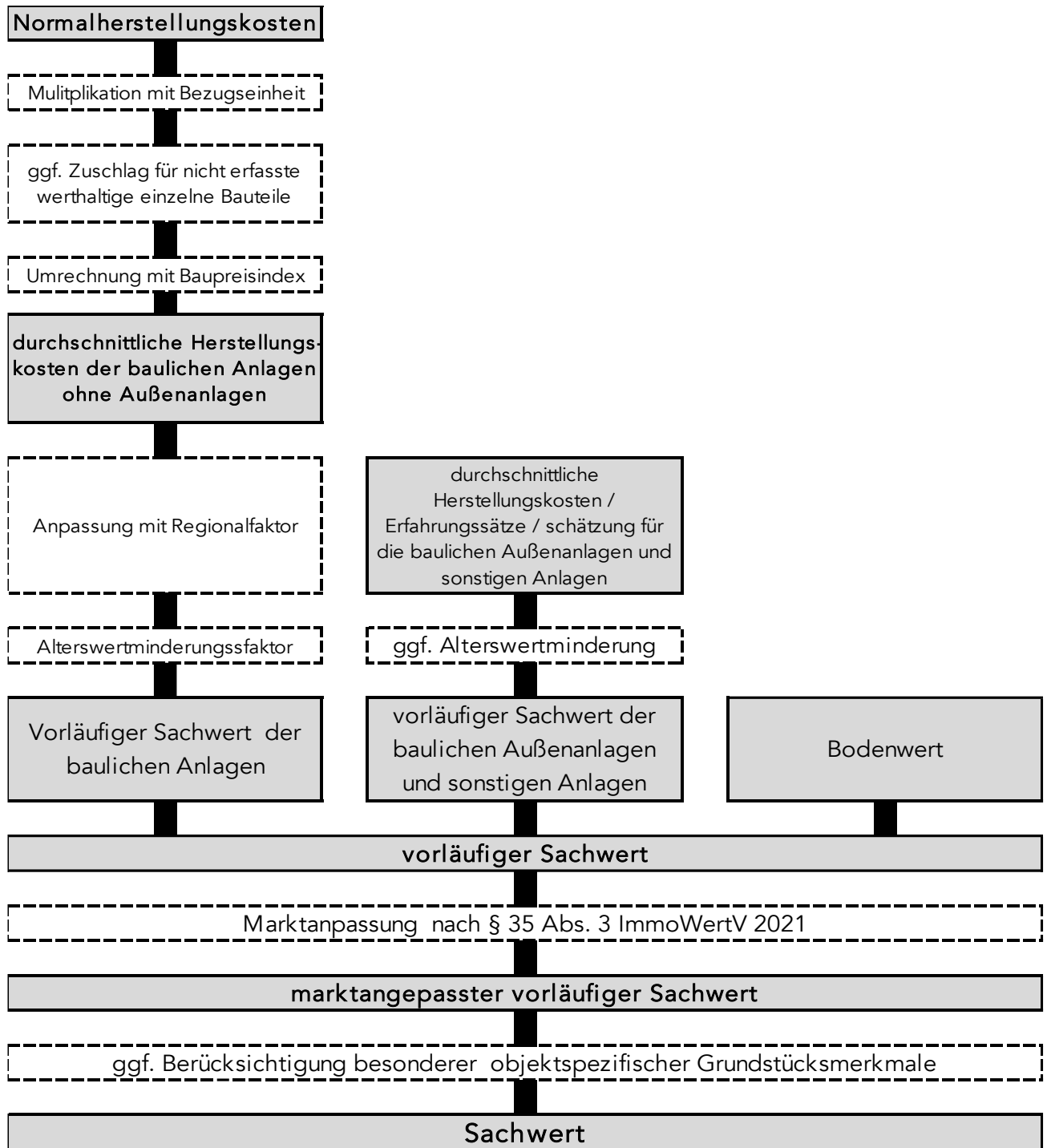
Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht anderweitig berücksichtigt wurden.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind die wie zuvor beschrieben abgeleiteten Sachwertfaktoren auf ihre Eignung hin zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Eine allgemeine Marktanpassung ist erforderlich, da die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, d. h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen, am Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unterhalb oder oberhalb des ermittelten Sachwert liegen können.

4.10.6. Ablaufschema



Anwendung des Sachwertverfahrens

In diesem Gutachten wird der Sachwert nach der Sachwertrichtlinie unter Anwendung Normalherstellungskosten 2010 [NHK 2010] aus der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

4.10.7. Sachwertermittlung für das Gebäude für altersgerechtes Wohnen

- Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 751 m²

Die Ermittlung der BGF wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277:2021-08, sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Quelle: Grundrisszeichnungen der Eigentümerin.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Geschoss	Typ	Formel	Summe
Erdgeschoss	Rechteck	11,00 m * 15,50 m	170,50 m ²
	Rechteck	2,90 m * 7,95 m	23,06 m ²
1. Obergeschoss	Rechteck	11,00 m * 15,50 m	170,50 m ²
	Rechteck	2,90 m * 7,95 m	23,06 m ²
2. Obergeschoss	Rechteck	11,00 m * 15,50 m	170,50 m ²
	Rechteck	2,90 m * 7,95 m	23,06 m ²
Dachgeschoss	Rechteck	11,00 m * 15,50 m	170,50 m ²

Summe

751,18 m²

- Baujahr des Gebäudes ca. 1936

- Typenbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2

- Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich BNK in Höhe von 19 %) 765 €/m²

- die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2 entnommenen 765 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt:

Zur Anpassung der Kosten für die zur Bauzeit verwendeten Baustoffe an die Normalherstellungskosten 2010 wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

→ 765 €/m² * 0,90 = rd.

689 €/m²

ÜBERTRAG von Seite 58 **689 €/m²**

- Regionalisierung der Normalherstellungskosten für
 - die Ortsgröße Korrekturfaktor: 1,00
 - das Bundesland Korrekturfaktor: 1,00
$$689 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 689 \text{ €/m}^2$$

- Wertermittlungstichtag: 11.07.2023

- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr = 100) 177,40

- Normalherstellungskosten (einschließlich BNK in Höhe von 19 %) am Wertermittlungstichtag: 11.07.2023

$$689 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 177,40 / 100 = 1\ 222 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

- Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (einschließlich BNK in Höhe von 19 %)

- Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten

$$751 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1\ 222 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 917\ 722 \text{ €}$$

- Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Begründung zum Ansatz der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftliche Restnutzungsdauer → siehe Seite 47 - 52

- Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer	[GND]	60 Jahre
Restnutzungsdauer	[RND]	16 Jahre

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = 0,267$$

Gebäudezeitwert:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor

$$917\ 722 \text{ €} * 0,267 = 245\ 032 \text{ €}$$

Gebäudezeitwert **245 032 €**

4.10.8. Sachwertermittlung für den Garagenkomplex

- Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 36 m²

Die Ermittlung der BGF wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277:2021-08, sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Quelle: Grundrisszeichnungen der Eigentümerin.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Geschoss	Typ	Formel	Summe
Erdgeschoss	Rechteck	3,00 m * 6,00 m * 2	36,00 m ²

Summe 36,00 m²

- Baujahr des Gebäudes 2018
- Typenbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:
Einzel-/Mehrfachgaragen, Typ 14.1
- Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich BNK in Höhe von 12 %) 485 €/m²
- Regionalisierung der Normalherstellungskosten für
- | | | | |
|--|------------------|------|----------------------|
| - die Ortsgröße | Korrekturfaktor: | 1,00 | |
| - das Bundesland | Korrekturfaktor: | 1,00 | |
| 485 €/m ² BGF * 1,00 * 1,00 = | | | 485 €/m ² |
- Wertermittlungstichtag: 11.07.2023
- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr = 100) 177,40
- Normalherstellungskosten (einschließlich BNK in Höhe von 12 %) am Wertermittlungstichtag: 11.07.2023
485 €/m² BGF * 177,40 / 100 = 860 €/m² BGF
- Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (einschließlich BNK in Höhe von 12 %)

ÜBERTRAG von Seite 60**860 €/m² BGF**

- Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten
36 m² BGF * 860 €/m² BGF 30 960 €

- Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Begründung zum Ansatz der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftliche Restnutzungsdauer → siehe Seite 47 - 52

- Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer	[GND]	30 Jahre
Restnutzungsdauer	[RND]	16 Jahre

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = 0,533$$

Gebäudezeitwert:

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor

$$30\,960\text{ €} \times 0,533 = 16\,502\text{ €}$$

Gebäudezeitwert**16 502 €**

4.10.9. Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

➤ Gebäudezeitwerte

Gebäude für altersgerechtes Wohnen	245 032 €
Garagenkomplex	16 502 €

Gebäudewert (incl. BNK) 261 534 €

➤ Außenanlagen

Die Außenanlagen sind im Ansatz der NHK 2010 enthalten.

Wert der Außenanlagen 0 €

➤ Bodenwert des Grundstückes 159 125 €

➤ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes 420 659 €

4.10.10. Allgemeine Marktanpassung

➤ Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung / Sachwertfaktor)

Nach § 39 ImmoWertV 2021 ist eine Marktanpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt vorzunehmen, ausgehend vom vorläufigen Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden, etc. am Wertermittlungstichtag.

Mit den Sachwertfaktoren sollen nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die in § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 definierten „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ des der Verkehrswertermittlung zugrunde liegenden Wertermittlungstichtags erfasst werden, soweit diese nicht in anderer Weise zu berücksichtigen sind. Damit fließt die konjunkturelle Lage auf dem Grundstücksmarkt in die Bewertung ein.

Damit wird die allgemeine konjunkturelle Lage auf dem Grundstücksmarkt angesprochen. Die Vorschriften der ImmoWertV sind darauf abgestellt, die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt möglichst direkt im Rahmen des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen. Die empirisch aus Kaufpreisen und somit aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren können im besonderen Maße die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem lokalen Grundstücksmarkt wiedergeben. Mit ihrer Anwendung wird die Wertermittlung am Marktgeschehen „justiert“. Deshalb sollen mit den Sachwertfaktoren allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt des der Verkehrswertermittlung zugrunde liegenden Wertermittlungstichtags erfasst werden. Dieses erfolgt mit den von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren.

Die in die Wertermittlung eingehenden Parameter sind demnach so zu dimensionieren, dass sie den am Wertermittlungstichtag herrschenden Marktverhältnissen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert zwar auf der Grundlage marktüblicher Kosten für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage ausgegangen und diese entsprechend dem Alter in marktüblicher Weise abzuschreiben. Die Alterswertminderung bemisst sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu der marktüblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Allerdings können marktübliche Herstellungskosten nicht mit denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preisen gleichgesetzt werden.

Bislang ist es im Sachwertverfahren nicht gelungen, die durchschnittlichen Herstellungskosten in marktüblicher Höhe zu ermitteln und diese mit einer angemessenen Alterswertminderung an die zum Wertermittlungstichtag auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Wertverhältnisse anzugleichen. Deshalb weist der nach den §§ 35 ff. ImmoWertV 2021 ermittelte vorläufige Sachwert die größten Disparitäten zum Verkehrswert / Marktwert auf. Der so ermittelte Sachwert wird gemeinhin daher auch als der Wert bezeichnet, den die Sache nicht wert ist. Es bedarf deshalb einer Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2019 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden ausschließlich solche Kauffälle einbezogen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

Grundlage der Ableitung der Sachwertfaktoren waren folgende Modellparameter:

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277
- Normalherstellungskosten NHK 2010 aus Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie
- Gebäudestandard nach Anlage 2 Sachwert-Richtlinie / Standard-Merkmale
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Anlage 4 Sachwert-Richtlinie
- lineare Alterswertminderung
- Anwendung des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude
- Außenanlagen: Ansatz zwischen 3 % bis 5 %
- Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei

Wesentlich wird der Sachwertfaktor von der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und von der Lage auf dem Grundstücksmarkt beeinflusst. Aus der Wertermittlungspraxis ist bekannt, dass der Sachwertfaktor im Wesentlichen durch folgende Einflüsse signifikant abhängig ist:

1. Bewertungsmodell
2. Objektart
3. Bodenwertniveau und Lage
4. Höhe des vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwert

Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig in seinem Grundstücksmarktbericht für den Geschosswohnungsbau keine Sachwertfaktoren veröffentlicht hat, wird hier auf die allgemeine Literatur zurückgegriffen.

Nach KLEIBER in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ ist der Verkehrswert in besonderen Teilmärkten wie Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und gemischt genutzte Objekte sowie Industrieliegenschaften nicht mehr nach dem Sachwertverfahren, sondern auf dem Wege des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Die Sachwertfaktoren können in diesem Teilmarkt besonders hoch ausfallen. Von STREICH wurde das Verhältnis von Kaufpreisen zu Grundstückssachwerten auf dem Grundstücksmarkt untersucht. Er kam zum Ergebnis, dass die Verkehrswerte im Mittel um 35 % bis 40 % unter ihrem Grundstückswert lagen. Weiterhin konnte empirisch festgestellt werden, dass die Abschläge vom Grundstückssachwert über den Sachwertfaktor mit steigenden Sachwerten weiter ansteigen. Bei Gewerbe- und Industriegrundstücken beträgt der durchschnittliche Marktanpassungsabschlag zwischen 35 % und 65 %.

Von SPRENGNETTER wurden aus Kaufpreisen für Mehrfamilienhausgrundstücke folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert des Mehrfamilienhausgrundstücks (ebf)				
	100 €/m ²	200 €/m ²	350 €/m ²	500 €/m ²	700 €/m ²
100.000	1,51	1,56			
150.000	1,25	1,32	1,32	1,46	
200.000	1,09	1,18	1,20	1,34	1,55
250.000	0,99	1,07	1,11	1,25	1,45
300.000	0,91	1,00	1,05	1,19	1,37
350.000	0,84	0,94	1,00	1,13	1,31
400.000	0,79	0,89	0,95	1,09	1,26
450.000	0,73	0,85	0,92	1,05	1,21
500.000	0,71	0,81	0,89	1,02	1,17
550.000	0,68	0,78	0,86	0,99	1,14
600.000	0,66	0,75	0,84	0,96	1,11
650.000	0,63	0,73	0,81	0,94	1,08
700.000	0,61	0,71	0,79	0,92	1,06
750.000	0,59	0,69	0,78	0,90	1,04
800.000	0,57	0,67	0,76	0,88	1,02
850.000	0,56	0,65	0,74	0,87	1,00
900.000	0,54	0,64	0,73	0,85	0,98
950.000	0,53	0,63	0,72	0,84	0,97
1.000.000	0,52	0,61	0,71	0,82	0,95

In Auswertung der allgemeinen Literatur und zur Anpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt wird für eine marktkonforme Wertermittlung ein Sachwertfaktor von 0,77 gewählt, der gleichzeitig den Markt und die Lage des Objektes widerspiegelt.

$$420\ 659\ € \ * \ 0,77 = 323\ 907\ €$$

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes

323 907 €

ÜBERTRAG von Seite 65

323 907 €

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängel:
ohne 0 €
- wirtschaftliche Wertminderung:
ohne 0 €
- Mindermiete

Mieteinheit	tatsächliche Miete	marktübliche Miete	Jahre Mietdifferenz	kapitalisierte Mietdifferenz
	€/Jahr	€/Jahr		€
Einheit 7	0	2 244	1	2 127
Einheit 9	0	2 640	1	2 503
Einheit 10	0	2 448	1	2 321

kapitalisierte Mindermiete
(Mietdifferenz * 0,948 Vervielfältiger bei 1 Jahr
und 5,5 % LSZ) = 6 951 €

Summe: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 6 951 €

Sachwert des Grundstückes insgesamt rd. 317 000 €

4.11. Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde mit rd. 320 000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in **04463 Großpösna, Magdeborner Straße 18a** wird zum Wertermittlungstichtag 11.07.2023 mit

320 000 €

in Worten:

Dreihundertzwanzigtausend EURO

geschätzt.

Das Objekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Borna, 15.08.2023

- Dipl.- Ing. (FH) Andreas Kutz -

Mitglied im
Gutachterausschuss
Landkreis Leipzig

ANLAGENVERZEICHNIS

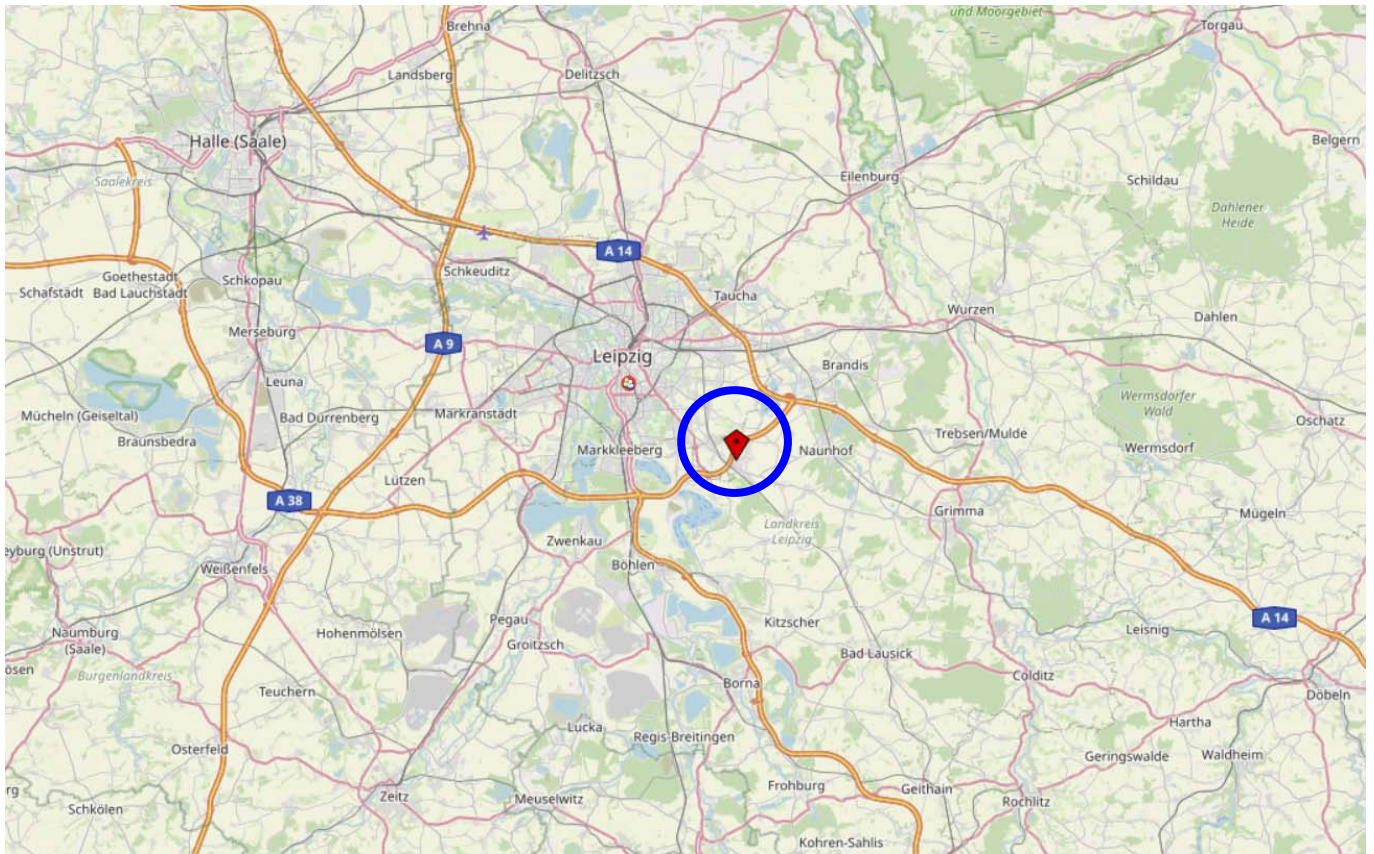
<u>Anlage Nr.</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1	Lage des Grundstückes → Landkarte und Stadtplan	1
Anlage 2	Lage des Grundstückes → Luftbild	1
Anlage 3	Lage des Grundstückes → Katasterkarte.....	1
Anlage 4	Auskünfte der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger..... - Seite 1 bis 2 = Abwasser - Seite 3 bis 5 = Trinkwasser - Seite 6 bis 8 = Strom	8
Anlage 5	Grundbuchauszug / Blatt 2100 von Großpösna	4
Anlage 6	Baulastenauskunft.....	1
Anlage 7	Altlastenauskunft	2
Anlage 8	Angaben zur planungsrechtlichen Ausweisung	2
Anlage 9	Grundrisse, Schnitt und Ansichten	9
Anlage 10	Fotos	20

LITERATURVERZEICHNIS

BUNDESANZEIGER VERLAG	Wertermittlerportal Premium [2023]
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 1. Auflage, 2007
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 2. Auflage, 2014
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 3. Auflage, 2018
FISCHER, Roland LORENZ, Hans-Jürgen	Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, 2013
KLEIBER, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. aktualisierte Auflage, 2023
KLEIBER, Wolfgang	KLEIBER digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2023
KLEIBER, Wolfgang	Wertermittlungsrichtlinien (2016) Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, 2016
KLEIBER, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2022
KLEIBER, Wolfgang	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
KLEIBER, Wolfgang TILLMANN, Hans-Georg	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 1. Auflage 2008

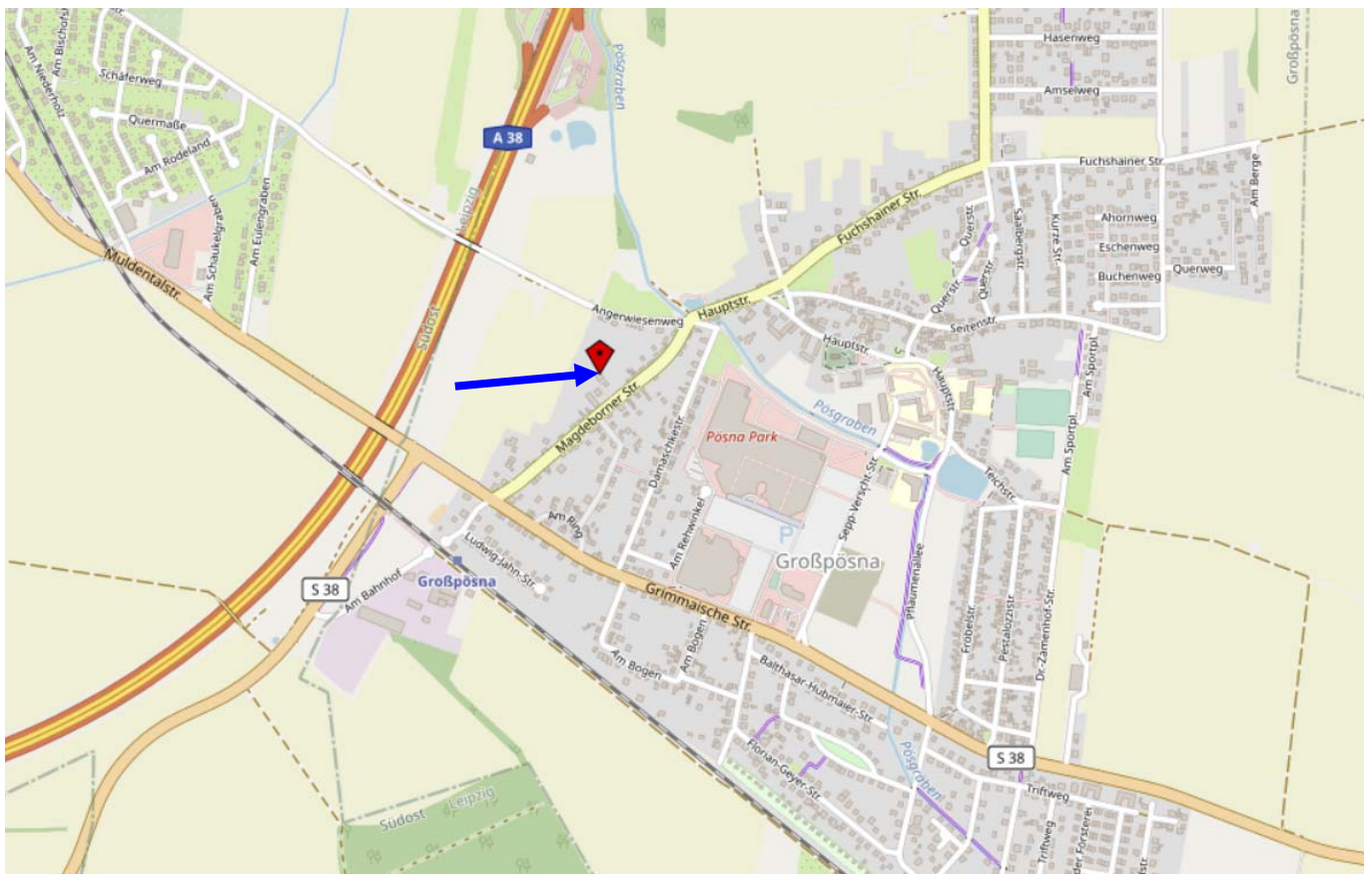
KLEIBER, Wolfgang SEITZ, Wolfgang TILLMANN, Hans-Georg	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, 2018
RIXNER, Florian BIEDERMANN, Robert CHARLIER, Jacqueline	Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, 3., aktualisierte Auflage, 2017
SCHMITZ, Heinz KRINGS, Edgar DAHLHAUS, Ulrich J. MEISEL, Ulli	B A U K O S T E N Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 24. neubearbeitete Auflage, Stand 2020/2021
SIMON, Jürgen	Wertermittlungsverfahren, 2016
SPRENGNETTER	Marktdaten und Praxishilfen, 2023
SPRENGNETTER	Lehrbuch und Kommentar, 2023
STUMPE, Bernd TILLMANN, Hans-Georg	Versteigerung und Wertermittlung Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage
TILLMANN, Hans-Georg SEITZ, Albert	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrund- stücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 2020

Landkarte



Quelle: OpenStreetMap

Stadtplan

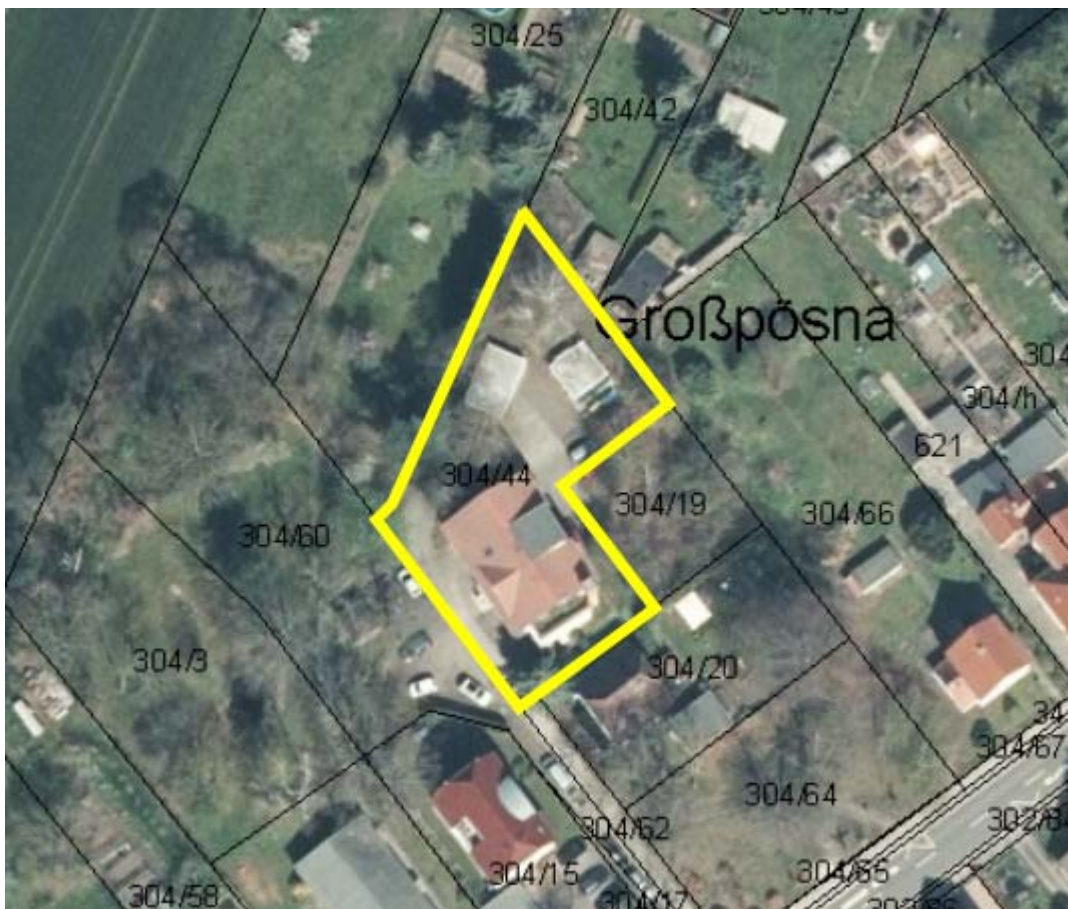


Quelle: OpenStreetMap

Luftbild



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig

Leipziger Straße 67
04552 Borna

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

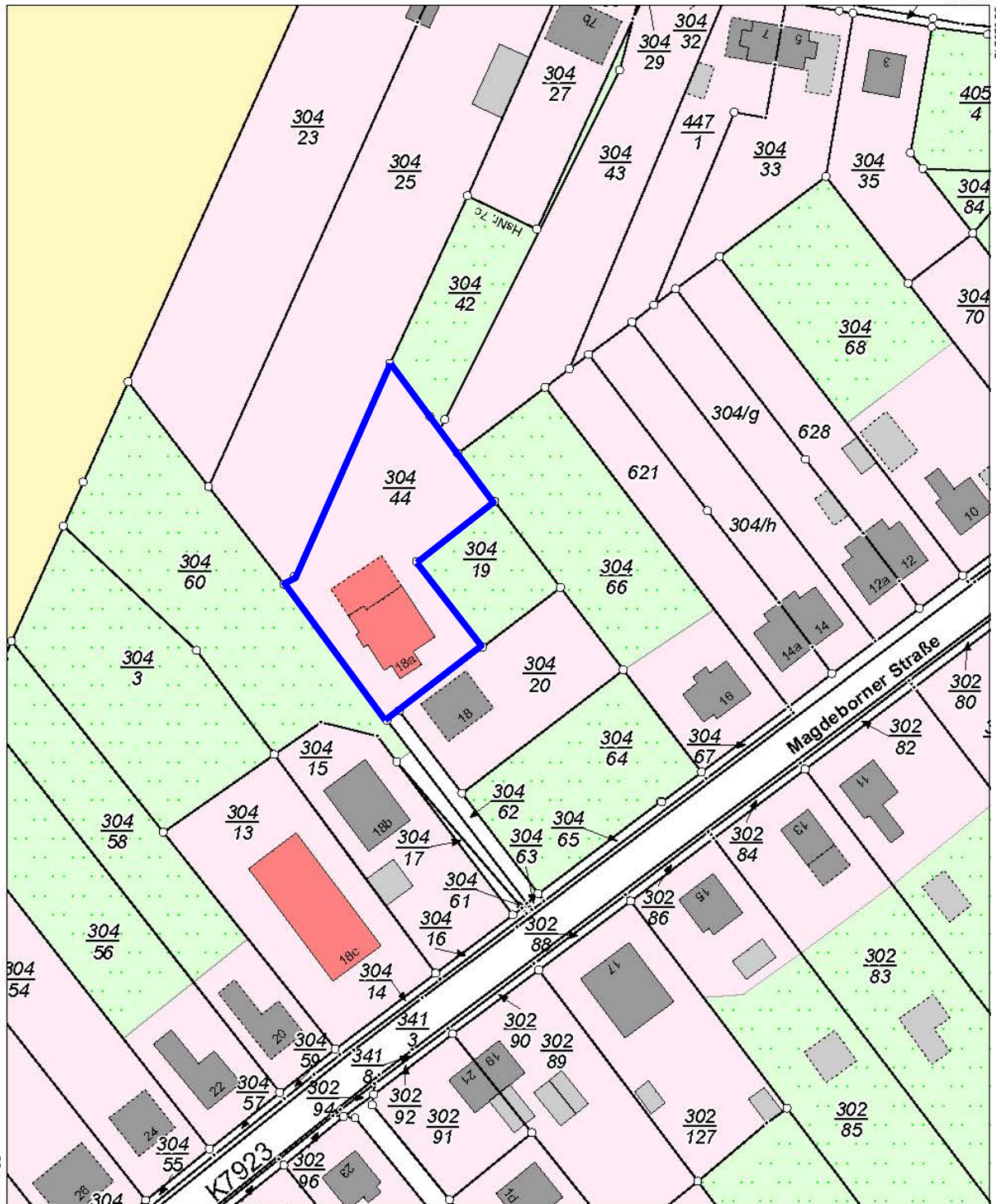
Liegenschaftskarte 1:1000

(Maßstab verändert)

Erstellt am 11.07.2023

Flurstück: 304/44
Gemarkung: Großpösna (5541)

Gemeinde: Großpösna
Kreis: Landkreis Leipzig



Maßstab 1:1000 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 Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

Antwort zur Anfrage

AZ: F 0423 – III

Objekt: Magdeborner Straße 18a
04463 Großpösna

zurück an:

Flurstück: 304/44 der Gem. Großpösna

Sachverständigen- und Ingenieurbüro
für Immobilien Andreas Kutz
Geschwister-Scholl-Straße 5
04552 Borna

Telefax: (0 34 33) 27 85 27 oder E-Mail: info@andreaskutz.de

für ABWASSER

1.) Ist das oben genannte Grundstück (Flurstück) an das öffentliche Netz
angeschlossen?

JA

NEIN

Wenn ja:

Wenn nein:

Trennsystem

eigene vollbiologische Kleinkläranlage

Mischsystem

abflusslose Grube

Kleinkläranlage

.....

.....

2.) Bestehen Ihrerseits noch offene Forderungen an das oben genannte
Grundstück (Flurstück)?

JA

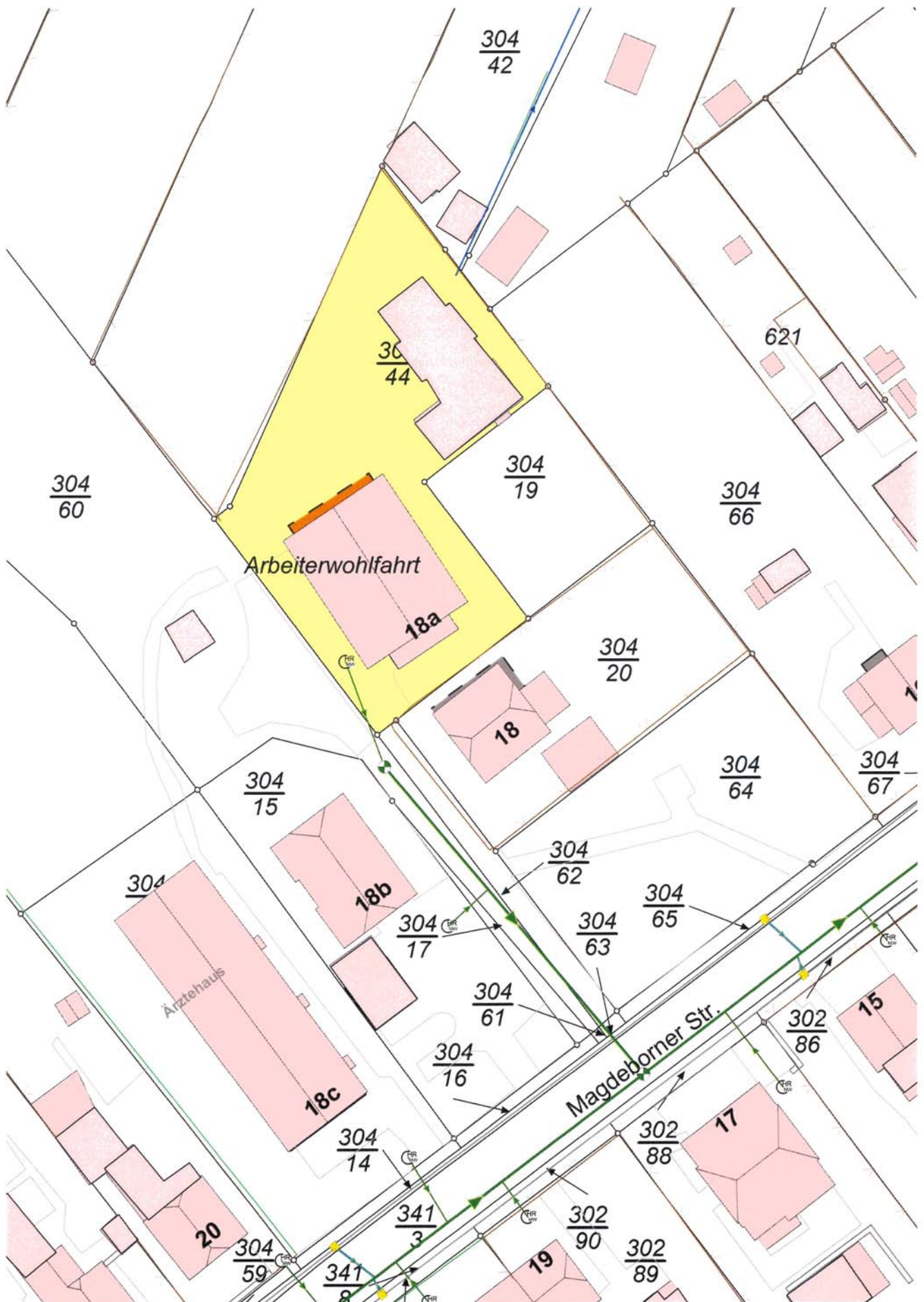
NEIN

Wenn JA, in welcher Höhe:

Bearbeiter: *H. Scholz*

17.07.2023 *J. Schrot*
Datum / Unterschrift / Stempel der Behörde
ABWASSERZWECKVERBAND
für die Reinhaltung der Gewässer
Am Klärwerk • 04451 Borsdorf
Tel. 034291 439-0 • Fax 439-10

Telefon (Durchwahl) bei Rückfragen





Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH • Postfach 10 03 53 • 04003 Leipzig

Es schreibt Ihnen: Team Kundenservice
Unternehmensbereich Markt

Sachverständigen- und
Ingenieurbüro für Immobilien
Andreas Kutz
Geschwister-Scholl-Str. 5
04552 Borna

Telefon: 0341 969-2222
Fax: 0341 969-92222
E-Mail: wasserwerke@L.de

31.07.2023

Verkehrswertermittlung

Grundstück: 04463 Großpösna, Magdeborner Str. 18A, Flurstück: 304/18, Gemarkung: 5541
Vorgangsnummer: 1063294 (Bei Antwort bitte angeben!)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Andreas Kutz,

das Grundstück ist trinkwasserseitig erschlossen. Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Anschlussleitung.

Veränderungen am Hausanschluss sind nach § 10 der AVBWasserV vom 20. 06. 1980 vom Anschlussnehmer gesondert zu beantragen und bedürfen der Zustimmung des Unternehmens.

Für die ordnungsgemäße Errichtung und Unterhaltung der Kundenanlage, beginnend nach dem Wasserzähler in Fließrichtung ist der Anschlussnehmer verantwortlich. Die Errichtung der Anlage und wesentliche Veränderungen dürfen nur durch ein anerkanntes, beim Wasserversorgungsunternehmen eingetragenes, Installateurunternehmen nach den gültigen Technischen Regeln (DIN 1988) ausgeführt werden (§12, Absatz 2, AVBWasserV).

Abwasserseitig befinden sich keine Entsorgungsanlagen im Eigentum der Leipziger Wasserwerke. Bitte wenden Sie sich dazu an:

Abwasserzweckverband (AZV) für die Reinhaltung der Parthe

Am Klärwerk
04451 Borsdorf

Telefon: 034291 439 0

Seitens der Leipziger Wasserwerke bestehen keine offenen Forderungen zu Anschlusskosten oder Erschließungskosten.

Die Trassen von Leitungen in den Grundstücken dürfen nicht überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden. Der sichere Betrieb sowie Wartung und Instandhaltung der Anlagen müssen ungehindert möglich sein.

Kommunale Wasserwerke
Leipzig GmbH
Johannisgasse 7/9
04103 Leipzig

Telefon: 0341 969-0
Fax: 0341 969-2349
wasserwerke@L.de
www.L.de

Aufsichtsratsvorsitzender:
Heiko Rosenthal
Geschäftsführung:
Kerstin Schultheiß,
Dr. Ulrich Meyer

Amtsgericht Leipzig
HRB-Nr.: 3775
USt-IdNr.: DE152850216
Sitz der Gesellschaft:
Leipzig

Commerzbank Leipzig
IBAN: DE50 8604 0000 0103 3737 00
BIC: COBADEFFXXX
Sparkasse Leipzig
IBAN: DE77 8605 5592 1100 5072 79
BIC: WELA2E33XXX

10/21 (KW.L.01)


Die freizuhaltenden Schutzstreifenbreiten betragen für Leitungen

Nennweite der Rohrleitung		Schutzstreifenbreite	
	≤ DN 150	4,0 m	(2,0 m beidseitig)
> DN 150	≤ DN 400	6,0 m	(3,0 m beidseitig)
> DN 400	≤ DN 600	8,0 m	(4,0 m beidseitig)
> DN 600		10,0 m	(5,0 m beidseitig)

Diese Aussage hat eine Bindefrist von 6 Monaten und erfolgt für Sie kostenfrei.

Für Fragen und Beratungen erreichen Sie unseren Kundenservice unter: wasserwerke@L.de oder 0341 969 2222.

Freundliche Grüße



i. A. Marco Heine
Teamleiter Anschlussdienste

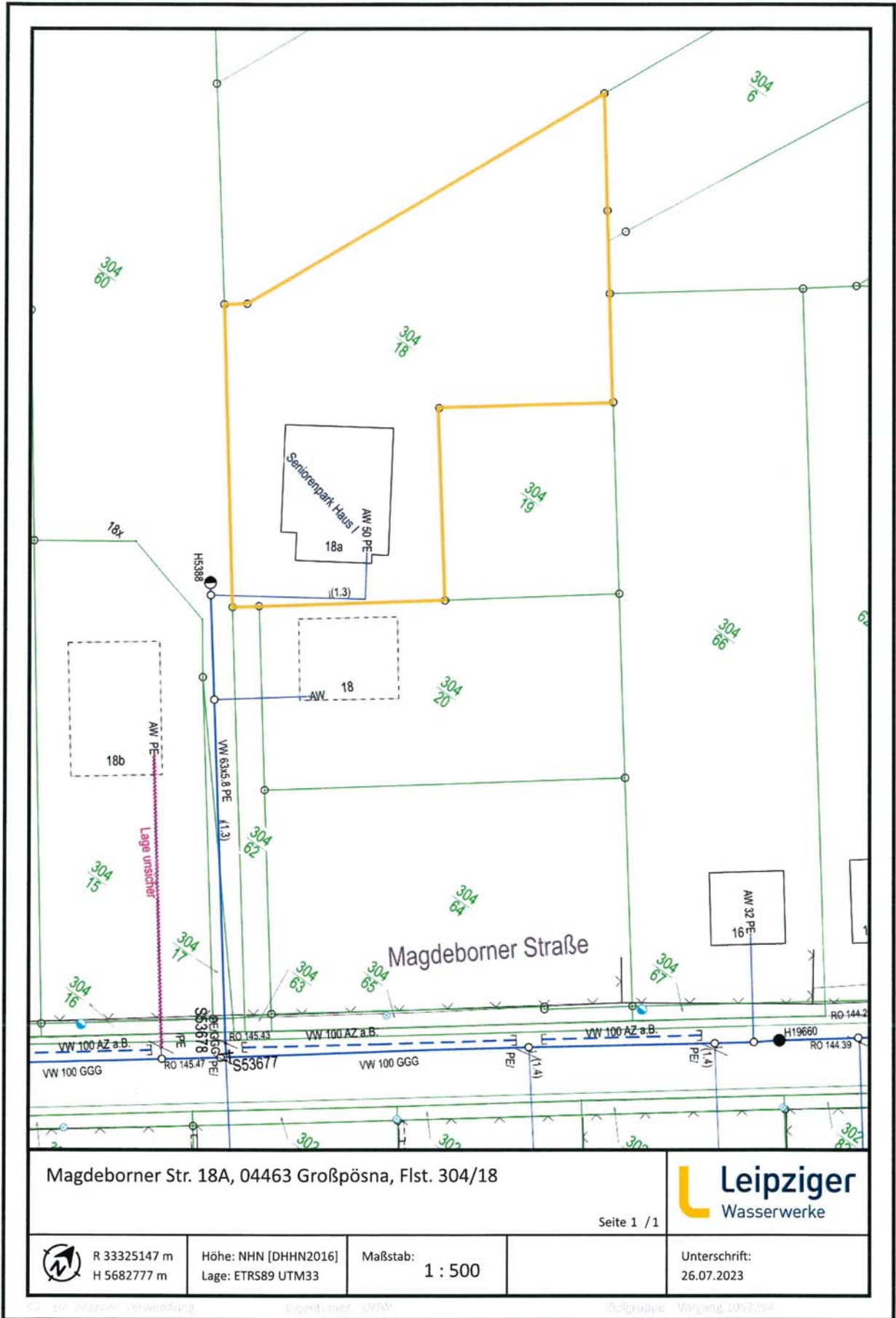


i. A. Yvonne Krabbe
Sachbearbeiterin Anschlussdienste

Anlagen

Bestandsplan Leipziger Wasserwerke

Weitere Anlagen (AVBWasserV) sind zu beziehen unter:
<https://www.L.de/wasserwerke/kundenservice/download-center>



Magdeborner Str. 18A, 04463 Großpösna, Flst. 304/18



Seite 1 / 1

 R 33325147 m
H 5682777 m

Höhe: NHN [DHHN2016]
Lage: ETRS89 UTM33

Maßstab: 1 : 500

Unterschrift:
26.07.2023

© zu Internet-Verwendung | Eigentümer: UGW | Zeichnergruppe: Vorgang 1053194

Antwort zur Anfrage

AZ: F 0423 – III

Objekt: Magdeborner Straße 18a
04463 Großpösna

Flurstück: 304/44 der Gem. Großpösna

zurück an:

Sachverständigen- und Ingenieurbüro
für Immobilien Andreas Kutz
Geschwister-Scholl-Straße 5
04552 Borna

Telefax: (0 34 33) 27 85 27

oder

E-Mail: info@andreaskutz.de

für die gesicherte Erschließung mit **STROM**

1.) Ist die Erschließung des Grundstückes mit Strom gesichert?

JA NEIN

Wenn JA, bitte Lageplan mit Leitungsführung übersenden.

Wenn NEIN, ist die Erschließung geplant (wann)?

2.) Bestehen Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte auf dem Grundstück?

JA NEIN

Wenn JA, welche und wie gesichert? (ggf. vorhandene Nachweise beifügen)

3.) Erfolgt die Erschließung über Grundstücke Dritter und nicht im öffentlichen Bereich?

JA NEIN

Wenn JA, über welche Grundstücke?

4.) Ist das Flurstück an das öffentliche Netz angeschlossen?

JA NEIN

Wenn NEIN, es fallen Anschlusskosten in Höhe von €an.

Bearbeiter: Frau Sahmialk



MITNETZ

STROM

 17.07.2023

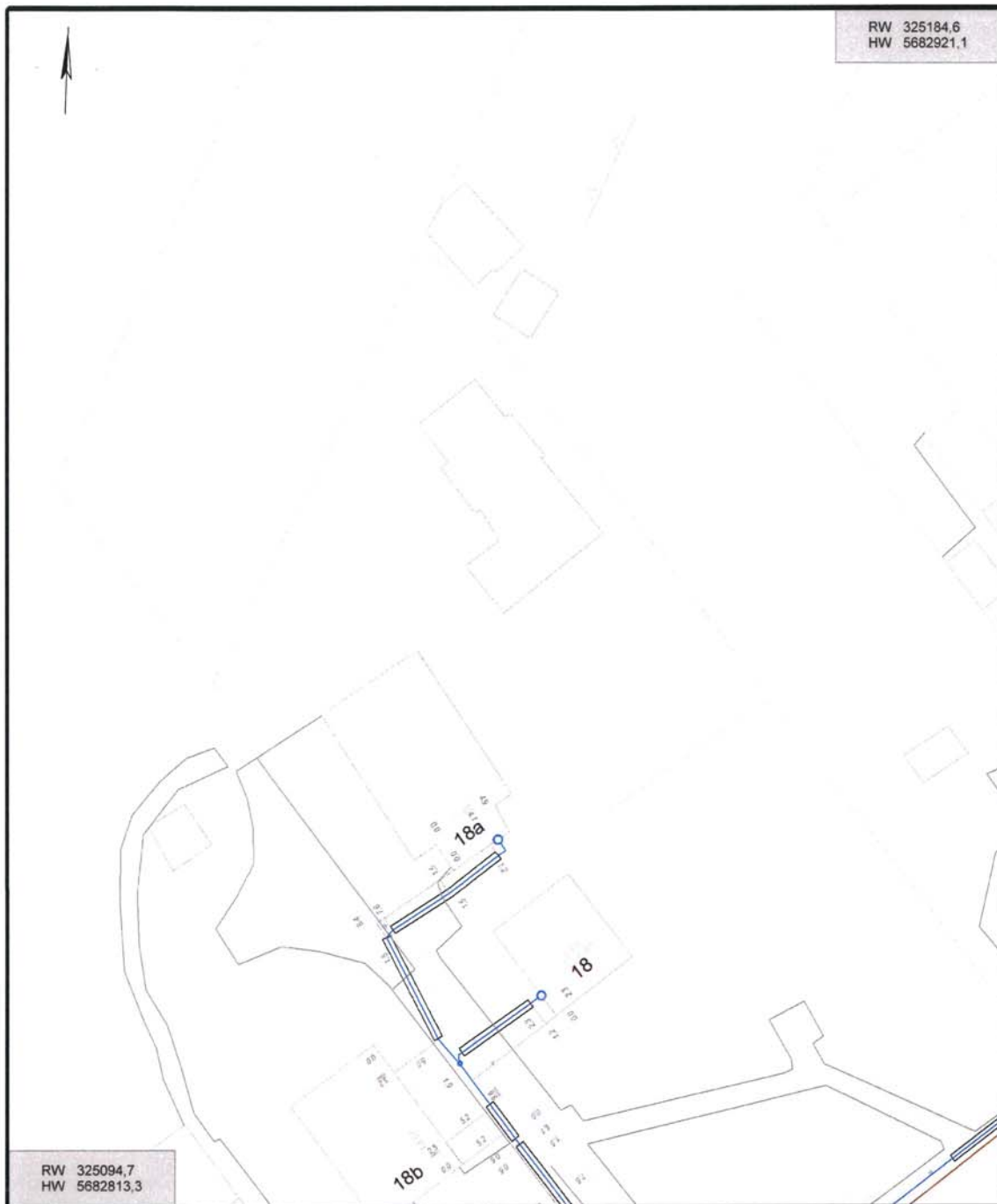
 Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

 Datum / Unterschrift / Stempel der Behörde

 Friedrich-Ebert-Straße 26

 04416 Markleeberg

Telefon (Durchwahl) bei Rückfragen



Vorhaben:	
Hinweise:	
Maßstab: 1: 500	Gemeinde(n):
Druckdatum: 17.07.2023	Gemarkung(en):
Blattnummer: 1	Ortsteil(e): Großpösna
Bearbeiter: Frau Schmidt Unternehmen: Mitnetz Strom GmbH	Straße(n): Magdeborner Straße 18a
Telefon: 0341 / 120 -7287	Vorgang Nr.: Nr. PVV (Intern):



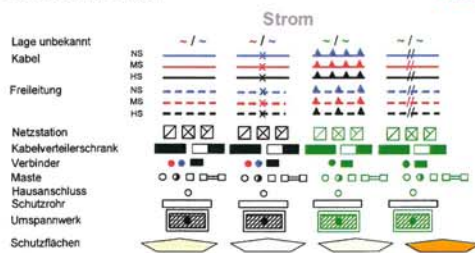
Mitteldeutsche Netzgesellschaft mbH

Magdeburger Str. 36
06112 Halle/Saale
www.mitnetz-strom.de

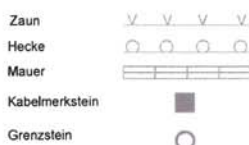
Auskunft nur über Anlagen in Verfügung der **enviaM-Gruppe**. An Kreuzungs- und Näherungsstellen ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die Kabelschutzanweisung der **MITNETZ STROM** ist einzuhalten. Keine graphische Maßentnahme möglich. Alle Maße sind in Meter angegeben.

Zeichenerklärung:

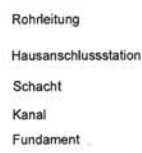
Verdrängte Darstellung



Topographie



Fernwärme



Beleuchtung



Grundbuchamt Borna

Grundbuch

von

┌

Großpösna

└

Blatt 2100

Grundbuchamt Borna Einlegebogen
 Grundbuch von Großpösna Blatt 2100 Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b	c	
1	2	3		4
1		304/18	Magdeborner Straße, 18a <u>Gebäude- und Freifläche</u>	12 73
1	1	304/44	Magdeborner Straße 18a Gebäude- und Freifläche	1273

Grundbuchamt Borna
Grundbuch von Großpösna
Blatt 2100 **Erste Abteilung**

Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Leipziger Land e.V., Liebertwolkwitz	1	Auflassung vom 28.03.2000; eingetragen am 06.06.2000. Martin

Grundbuchamt Borna
Grundbuch von Großpösna
Blatt 2100
Zweite Abteilung

Einlegebogen
 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

LANDRATSAMT



Landkreis Leipzig | Landratsamt | 04550 Borna

Internet: www.landkreisleipzig.de

Sachverständigen- und Ingenieurbüro
für Immobilien - A. Kutz
vertr. durch Herrn Andreas Kutz
Geschwister-Scholl-Straße 5
04552 Borna

Amt: Bauaufsichtsamt
SG Bauordnung

Bearbeiter/in: Frau Kluge

Tel.: +49 (3433) 241 1627
Fax: +49 (3433) 241 7113
E-Mail: rica.kluge@lk-l.de

Dienstgebäude:
04668 Grimma, Heinrich-Zille-Straße 5, Haus 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr

zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr
Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse,
Service KJC

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

630/BL230891/Klu

24.07.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Lory,

unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 13.07.2023 (per E-Mail) teilen wir Ihnen mit, dass für das

Grundstück in : **04463 Großpösna, Magdeborner Straße 18a**
Flurstück(e) : **304/44**
Gemarkung : **Großpösna**
Gemeinde : **Großpösna**
Aktenzeichen : **BL230891**
Ihr Zeichen : **F 0423 - III**

keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Großpösna eingetragen sind.

Die Amtshandlung der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist gemäß Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG) i.V.m. dem Zehnten Sächsischen Kostenverzeichnis (10. SächsKVZ) gebührenpflichtig. Die Kosten trägt der Antragsteller. Ein entsprechender Kostenbescheid ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Kluge
Sachbearbeiterin

Anlage
Kostenbescheid

Tel. :	+49 (3433) 241-0 oder	+49 (3437) 984-0	Steuernummer: 238/149/04849	Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714
Fax :	+49 (3433) 241-1111		Betriebs-Nr.: 05403393	
E-Mail :	info@lk-l.de		Gemeindekennziffer: 14729000	
Bankverbindung:	Sparkasse Leipzig	IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81	BIC WELADE8LXXX	
	Sparkasse Muldental	IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86	BIC SOLADES1GRM	

Der Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente ist über das besondere Behördenpostfach (beBpO) des Landratsamtes des Landkreises Leipzig (siehe Kontakt unter <https://www.landkreisleipzig.de/kontakt.html>) sowie dem SecureGateway des Freistaates Sachsen (siehe unter <https://www.esv.sachsen.de/secure-mail-gateway.html>) möglich.

Hinweis: Für alle Mitarbeitenden des Landratsamtes sind Gleichberechtigung sowie die Akzeptanz von Vielfalt in der täglichen Arbeit selbstverständlich. Wenn in Texten nur die weibliche oder männliche Form verwendet wird, so geschieht dies ausschließlich für eine bessere Lesbarkeit und Verständlichkeit.



LANDRATSAMT

Landratsamt Landkreis Leipzig | 04550 Borna

Sachverständigen-und Ingenieurbüro
für Immobilien Andreas Kutz
Geschwister-Scholl-Straße 5
04552 Borna

Internet: www.landkreisleipzig.de

Amt: Umweltamt / SG
Abfall/Bodenschutz/Altlasten
Bearbeiter/in: Frau Steingrueber

Tel. +49 (3433) 241 - 1953
Fax +49 (3437) 984 - 7096
E-Mail: Franka.Steingrueber@lk-l.de

Dienstgebäude:
Grimma, Karl-Marx-Str. 22

Öffnungszeiten:
Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr außer Sozialamt
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

10134/729.1/25/281//stei

21.07.2023

Kfz-Zulassung und Führerscheinstelle

Auskunftersuchen aus dem Sächsischen Altlastenkataster für die Magdeborner Straße 18a in 04463 Großpösna, Flurstück 304/44 der Gemarkung Großpösna

Sehr geehrte Frau Lory,

bezugnehmend auf Ihr Auskunftersuchen ergeht folgende

Auskunft:

Das o. g. Flurstück ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast entsprechend § 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Gebührenfestsetzung

Für die Erteilung dieser Auskunft sind Gebühren angefallen, die durch den Antragsteller zu tragen sind. Es wird eine Gebühr von **33,68 EUR** erhoben. Auslagen sind nicht angefallen.

Dieser Betrag ist durch Sie bis zum 21.08.2023 auf das Konto des Landratsamtes Landkreis Leipzig bei der Sparkasse Leipzig,

IBAN	DE40860555921100891095
BIC	WELADE8L
Zahlungsgrund	T80002698 -1329-0092023

einzuzahlen.

Tel. :	+49 (3433) 241-0 oder	+49 (3437) 984-0	Steuernummer: 235/149/03204
Fax :	+49 (3433) 241-1111		Betriebs-Nr.: 05403393
E-Mail :	info@lk-l.de		Gemeindekennziffer: 14729000

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig	Kto. 1 100 891 095	BLZ: 860 555 92	DE40860555921100891095	BIC WELADE8L
-----------------------------------	--------------------	-----------------	------------------------	--------------

Der Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente ist über das besondere Behördenpostfach (beBPo) des Landratsamtes des Landkreises Leipzig (siehe Kontakt unter <https://www.landkreisleipzig.de/kontakt.html>) sowie dem SecureGateway des Freistaates Sachsen (siehe unter <https://www.esv.sachsen.de/secure-mail-gateway.html>) möglich.

Hinweis: Für alle Mitarbeitenden des Landratsamtes sind Gleichberechtigung sowie die Akzeptanz von Vielfalt in der täglichen Arbeit selbstverständlich. Wenn in Texten nur die weibliche oder männliche Form verwendet wird, so geschieht dies ausschließlich für eine bessere Lesbarkeit und Verständlichkeit.

Begründung Gebührenfestsetzung

Mit Ihrem Schreiben vom 13.07.2023 beantragten Sie eine Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster für das o. g. Flurstück im Gemeindegebiet Großpösna. Diese Auskunft erhalten Sie mit diesem Schreiben.

Rechtsgrundlage für die Erhebung der angefallenen Gebühren bilden die §§ 1, 2, 3 und 9 Abs. 1 Nr. 1 Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG in der Fassung vom 05.04.2019) i. V. m. dem Zehnten Sächsischen Kostenverzeichnis (10. SächsKVZ in der Fassung vom 06.08.2021). Nach lfd. Nr. 55, Tarifstelle 1.1 des 10. SächsKVZ ist für die Erteilung einer schriftlichen Auskunft eine Rahmengebühr von 10 bis 580 EUR vorgesehen. Die Bemessung der Gebühren erfolgt nach § 6 i. V. m § 4 Abs. 2 SächsVwKG. Der Stundensatz für Mitarbeiter des gehobenen Dienstes beträgt 67,36 € (vgl. Verwaltungsvorschrift Kostenfestlegung - VwV Kostenfestlegung in der Fassung vom 08.05.2020). Für die Bearbeitung Ihres Antrages wird eine Gebühr von 33,68 € (0,5 Arbeitsstunden x 67,36 €) festgesetzt. Diese Gebühr wird in Anbetracht der Bedeutung des Antrages für Sie und unter Beachtung des angefallenen Verwaltungsaufwandes sowie unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgebotes als angemessen erachtet.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Gebührenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Dieser ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Stauffenbergstraße 4, 04552 Borna, einzulegen.

Bei weiteren Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Franka Steingrüber
Sachbearbeiterin Altlasten /Bodenschutz

Angaben zur planungsrechtlichen Ausweisung

zum Flurstück-Nr. 304/44 der Gemarkung Großpösna
in 04463 Großpösna, Magdeborner Straße 18a

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan* dargestellt als:

WA

- rechtskräftig
 Entwurf

bzw. Änderung Nr. _____ des FNP vom _____

Das Grundstück liegt im **Bereich eines Bebauungsplans***

- ja nein

- Art der Nutzung _____
- GFZ _____
- GRZ _____
- Sonstiges _____

Zustimmung zur Nutzung für:

- produzierendes Gewerbe
- kleinflächiger Handel
- großflächiger Handel
- Dienstleistungsgewerbe
- sozial Einrichtung
- Wohnen
- Landwirtschaft

Aufstellungsbeschluss vom: _____

Rechtskraft seit: _____

* bitte nach Möglichkeit Ausschnitt als Kopie oder CD beilegen bzw. Übersendung per E-Mail

Das Grundstück liegt...

- im **Zusammenhang bebauter Ortsteile** (§ 34 BauGB) ja nein
- im **Außenbereich** (§ 35 BauGB) ja nein
- in der **Zulässigkeit von Bauvorhaben** gem. § 33 BauGB ja nein
- im **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** ja nein
- im Bereich einer **Gestaltungssatzung** ja nein
- im **Umlegungsgebiet** ja nein
- im **Wasserschutzgebiet** ja nein
- in einem Gebiet, für das eine **Veränderungssperre** beschlossen wurde ja nein

Es besteht **Anbauverbot** nach BundesfernstrG/LStG ja nein

Für das Grundstück sind **naturschutzrechtliche Ausgleichs-Abgaben** (Kostenerstattungsbeiträge) fällig. ja nein

Liegen für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung **sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor? Wenn ja, welche?** ja nein

Ist in **absehbarer Zeit ein Planaufstellungsbeschluss zu erwarten**, der Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte? ja nein

Erschließungszustand

- | | | |
|--|-------------------------------------|------------------------|
| Das Grundstück ist... | <input checked="" type="checkbox"/> | Wasser |
| <input type="checkbox"/> nicht erschlossen | <input type="checkbox"/> | Abwasser / Kanal |
| <input checked="" type="checkbox"/> voll erschlossen | <input type="checkbox"/> | Abwasser / Grube |
| <input type="checkbox"/> teil erschlossen | <input checked="" type="checkbox"/> | Abwasser / Trennsystem |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Strom |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Erdgas |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Telefon / DSL |

Diese Auskunft hat erteilt (bitte für Rückfragen ausfüllen):

Behörde / Amt / Abteilung: *GV Großpösna, Bauamt*

Ansprechpartner (Frau / Herr): *Herr Schmidt*

Telefon: *074297/71823*

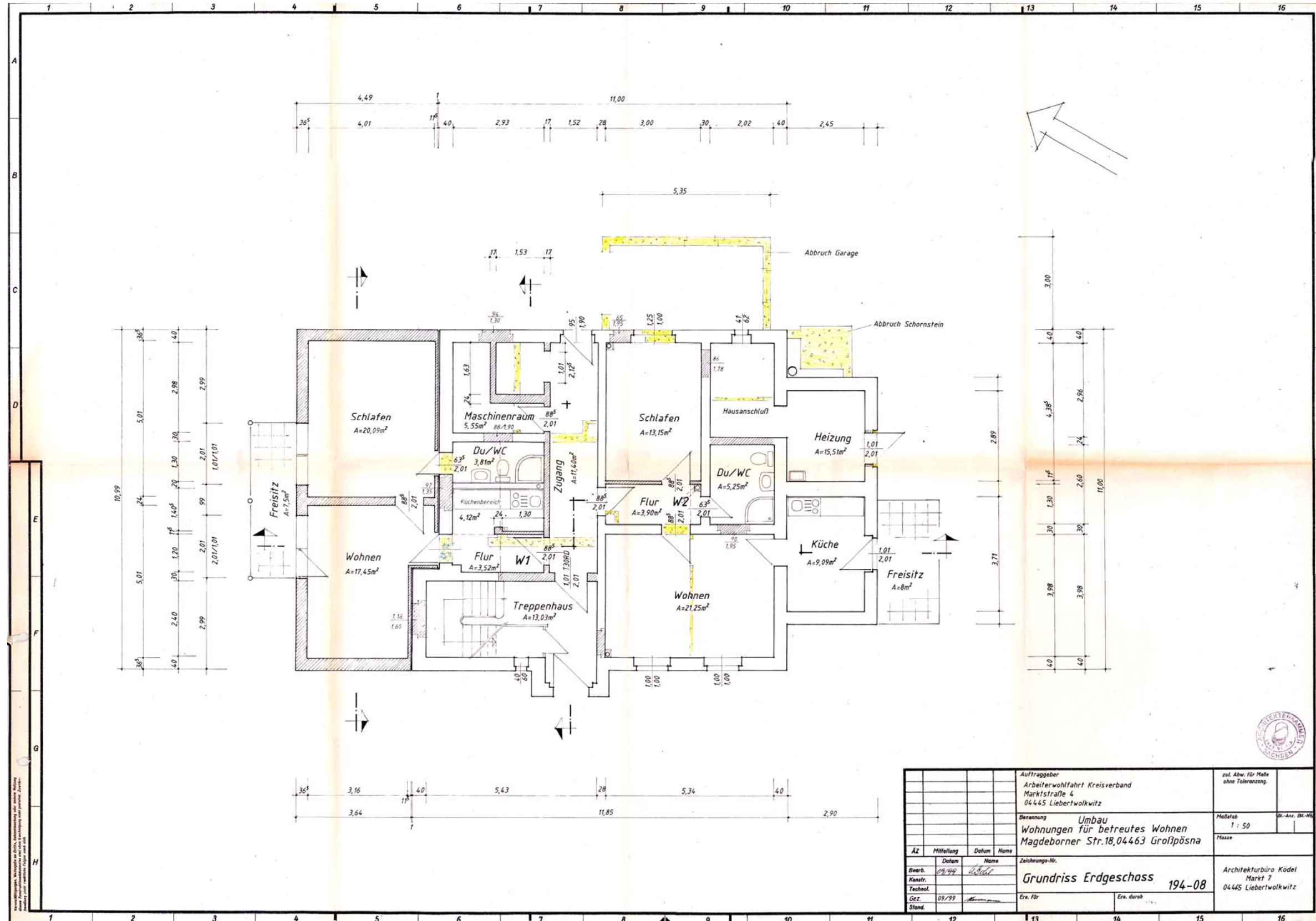
Datum: *11.08.2023*

Schmidt

Gemeinde Großpösna
(Siegel / Stempel)
Im Rittergut 1
04463 Großpösna

Grundriss Erdgeschoss

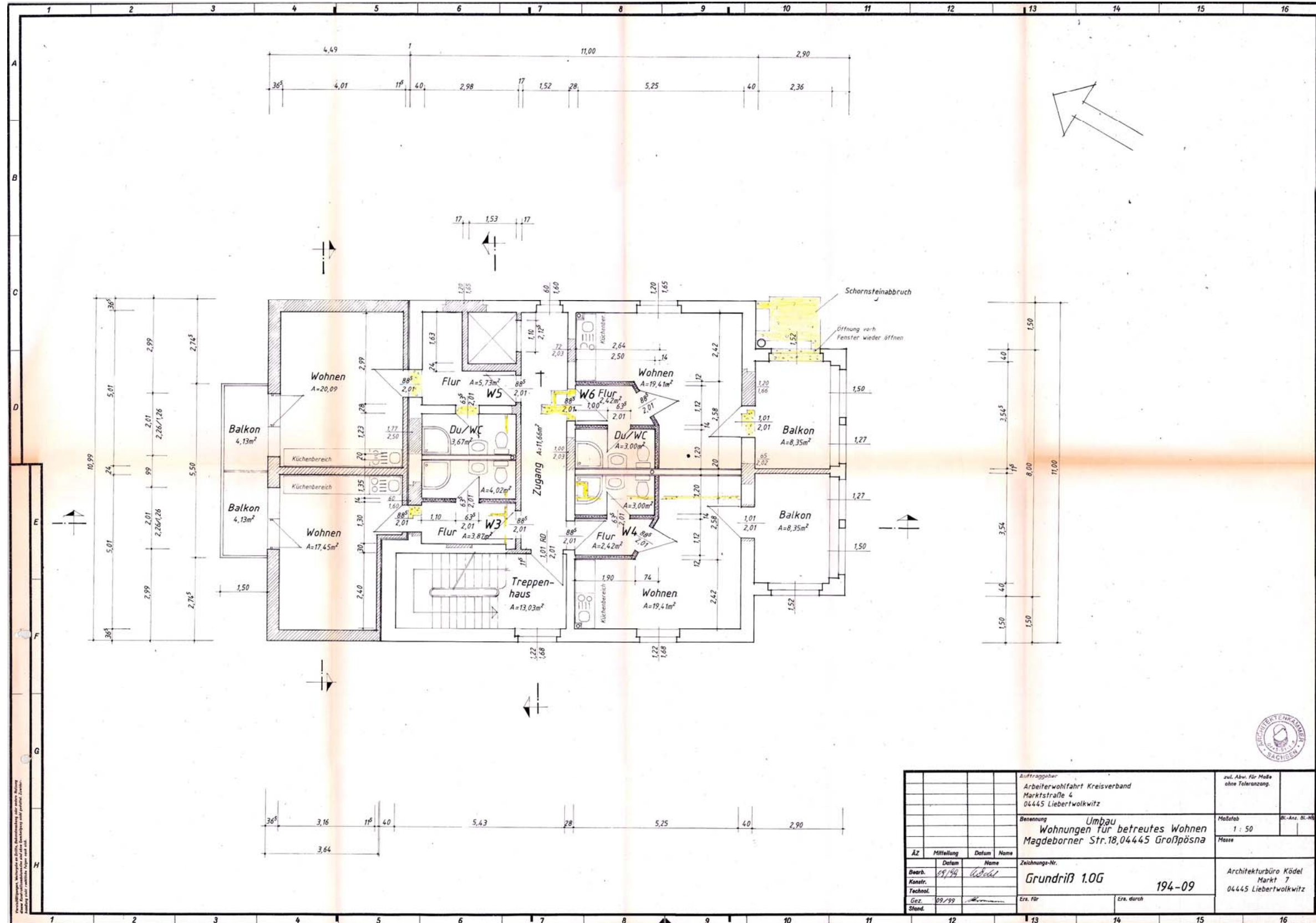
(Maßstab verändert)



Auftraggeber		Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Marktstraße 4 04445 Liebertwolkwitz		zul. Abw. für Maße ohne Toleranzen	
Berechnung		Umbau Wohnungen für betreutes Wohnen Magdeborner Str.18,04463 Großpösna		Maßstab 1 : 50	
AZ		Mittellung		Datum	
Bew.		09/99		Name	
Kont.		09/99		Zeichnungs-Nr.	
Stand.		09/99		Grundriss Erdgeschoss 194-08	
		Ers. für		Architekturbüro Ködel Markt 7 04445 Liebertwolkwitz	

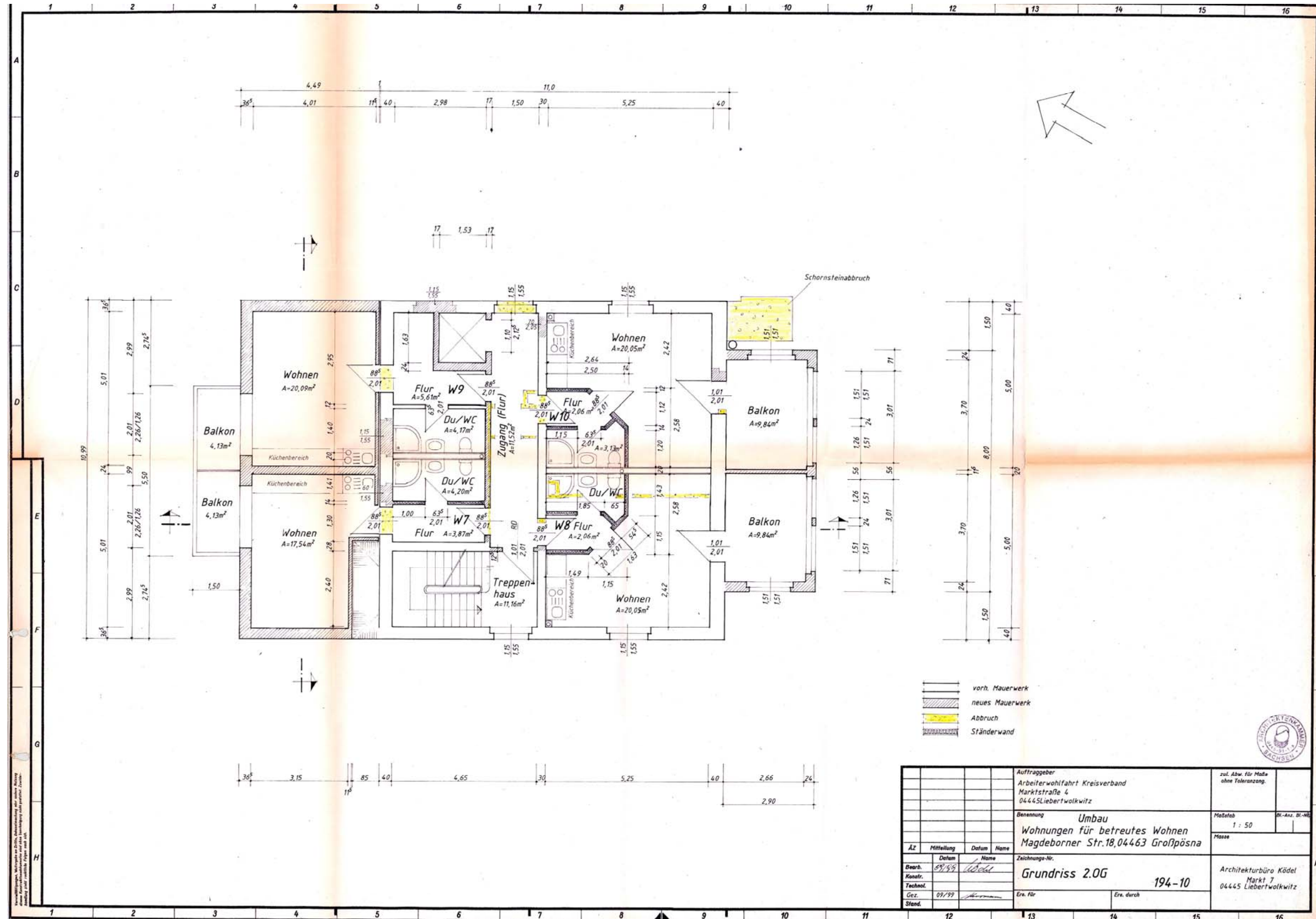
Grundriss 1. Obergeschoss

(Maßstab verändert)



Grundriss 2. Obergeschoss

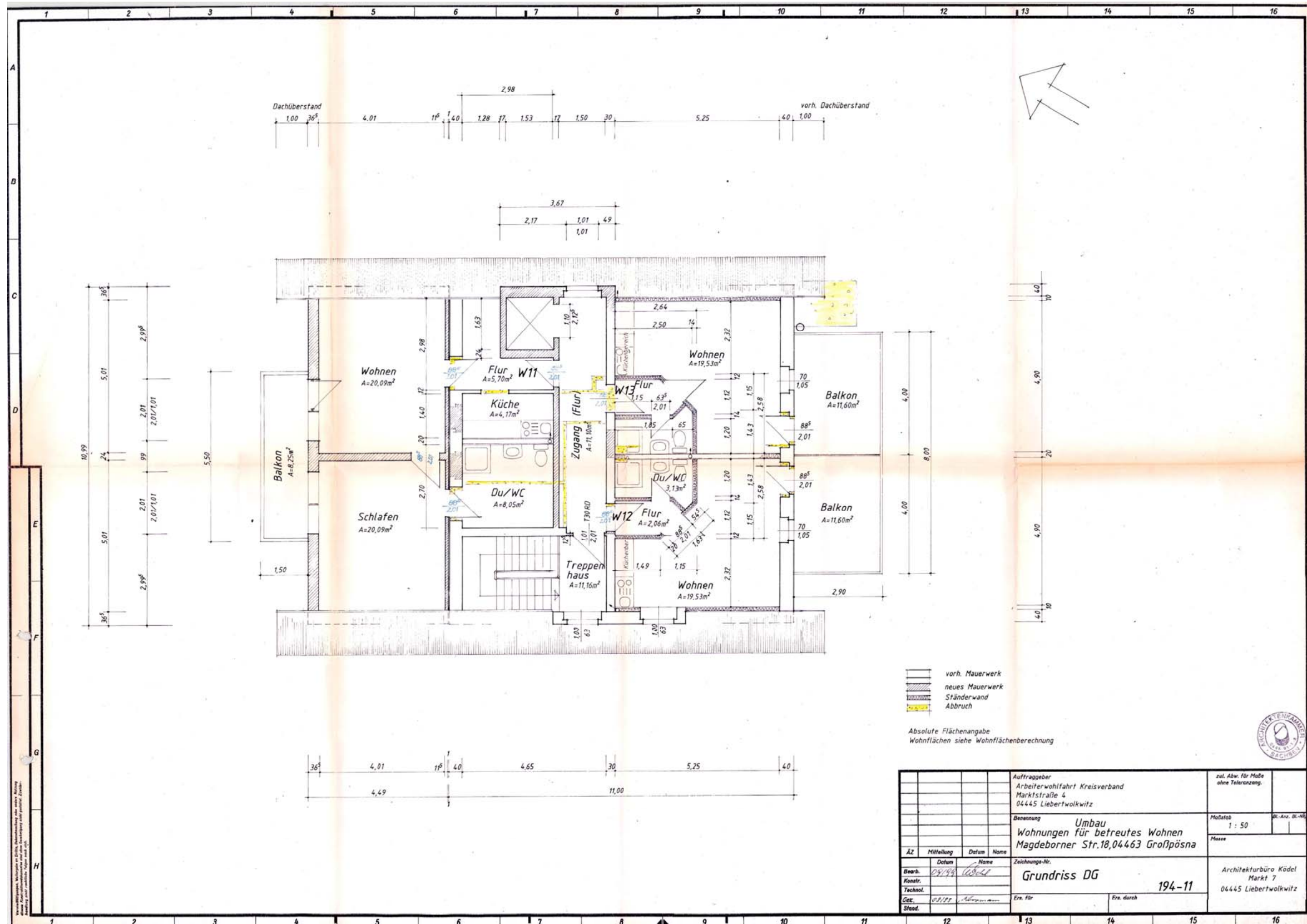
(Maßstab verändert)



Auftraggeber Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Marktstraße 4 04445 Liebertwolkwitz		zul. Abw. für Maße ohne Toleranzang.	
Benennung Umbau Wohnungen für betreutes Wohnen Magdeborner Str.18,04463 Großpösna		Maßstab 1 : 50	
AZ		Masse	
Beprh. 09/98	Datum 09/98	Zeichnungs-Nr. Grundriss 2.OG 194-10	
Konstr.	Name	Architekturbüro Ködel Markt 7 04445 Liebertwolkwitz	
Technol.		Ers. durch	
Gez. 09/99			
Stand.			

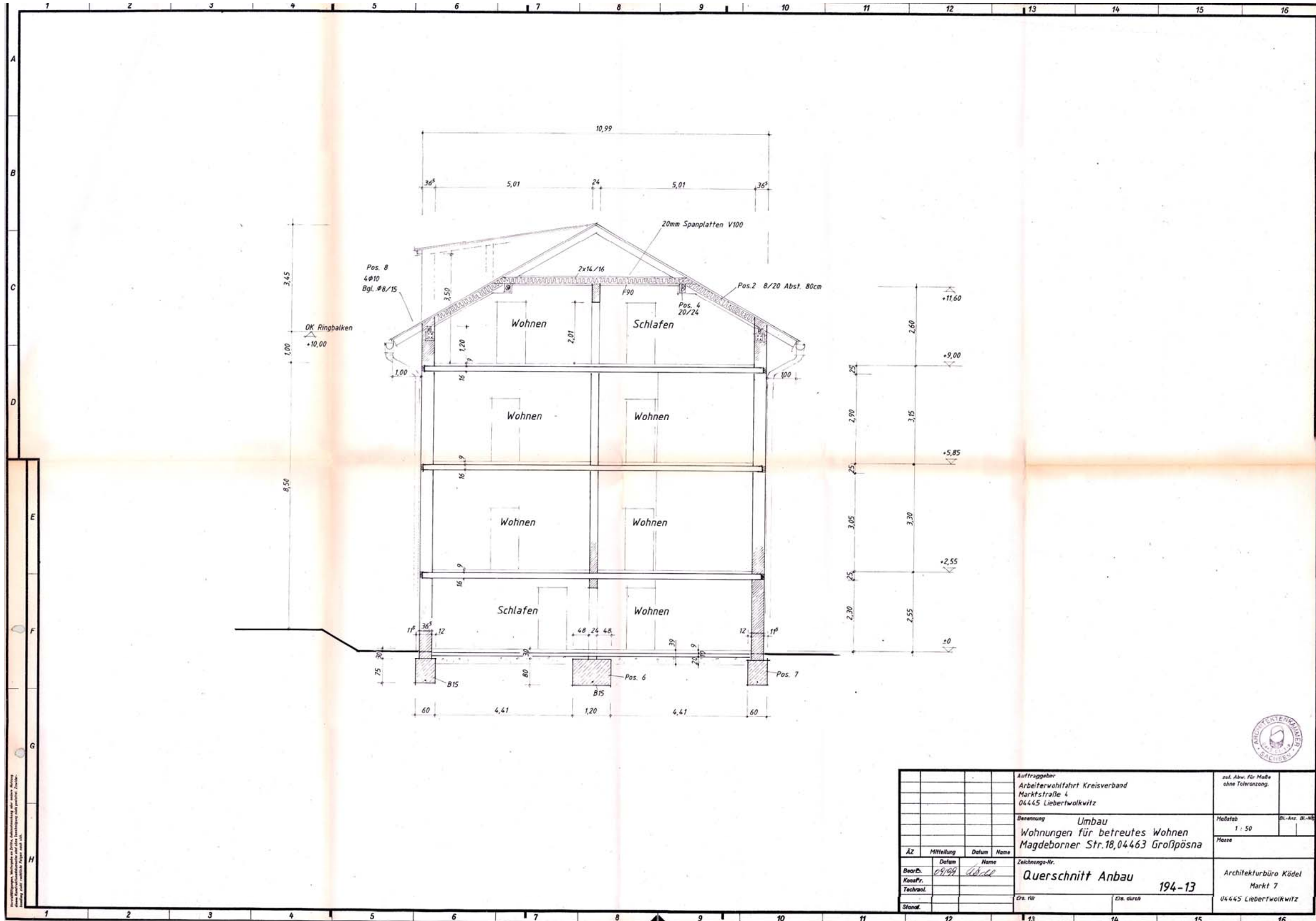
Grundriss Dachgeschoss

(Maßstab verändert)



Schnitt

(Maßstab verändert)



Auftraggeber Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Marktstraße 4 04445 Liebertwolkwitz		zul. Abw. für Maße ohne Toleranzang.	
Benennung Umbau Wohnungen für betreutes Wohnen Magdeborner Str.18,04463 Großpösna		Maßstab 1:50	Bl.-Anz. Bl.-Nbr.
AZ		Masse	
Bearb. 09/99	Datum 10.11.99	Zeichnungs-Nr. Querschnitt Anbau 194-13	
Konstr.	Name	Architekturbüro Ködel Markt 7 04445 Liebertwolkwitz	
Technol.		Dra. für	
Stempel		Dra. durch	

Ansicht von Norden

(Maßstab verändert)



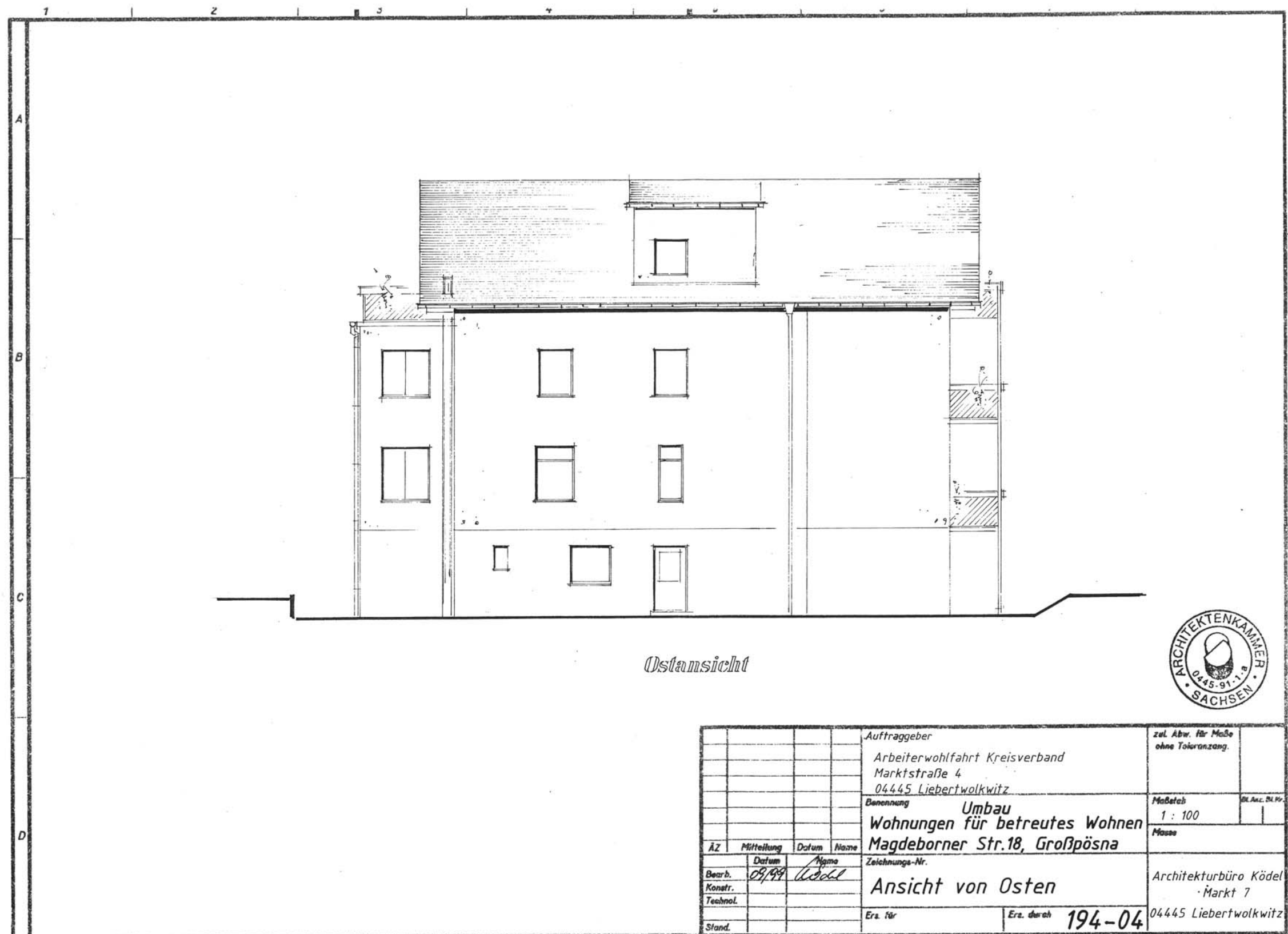
Nordansicht



				Auftraggeber		zul. Abw. für Maße ohne Toleranzang.	
				Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Marktstraße 4 04445 Liebertwolkwitz			
				Benennung		Maßstab	
				Umbau		1 : 100	
				Wohnungen für betreutes Wohnen Magdeborner Str.18, Großpösna		Messen	
ÄZ	Mitteilung	Datum	Name	Zeichnungs-Nr.		Architekturbüro Köde	
				Ansicht von Norden		Markt 7	
Bearb.	09/99		Köde	Erz. für		Erz. durch 194-07	
Konstr.						04445 Liebertwolkwitz	
Technol.							
Stand.							

Ansicht von Osten

(Maßstab verändert)

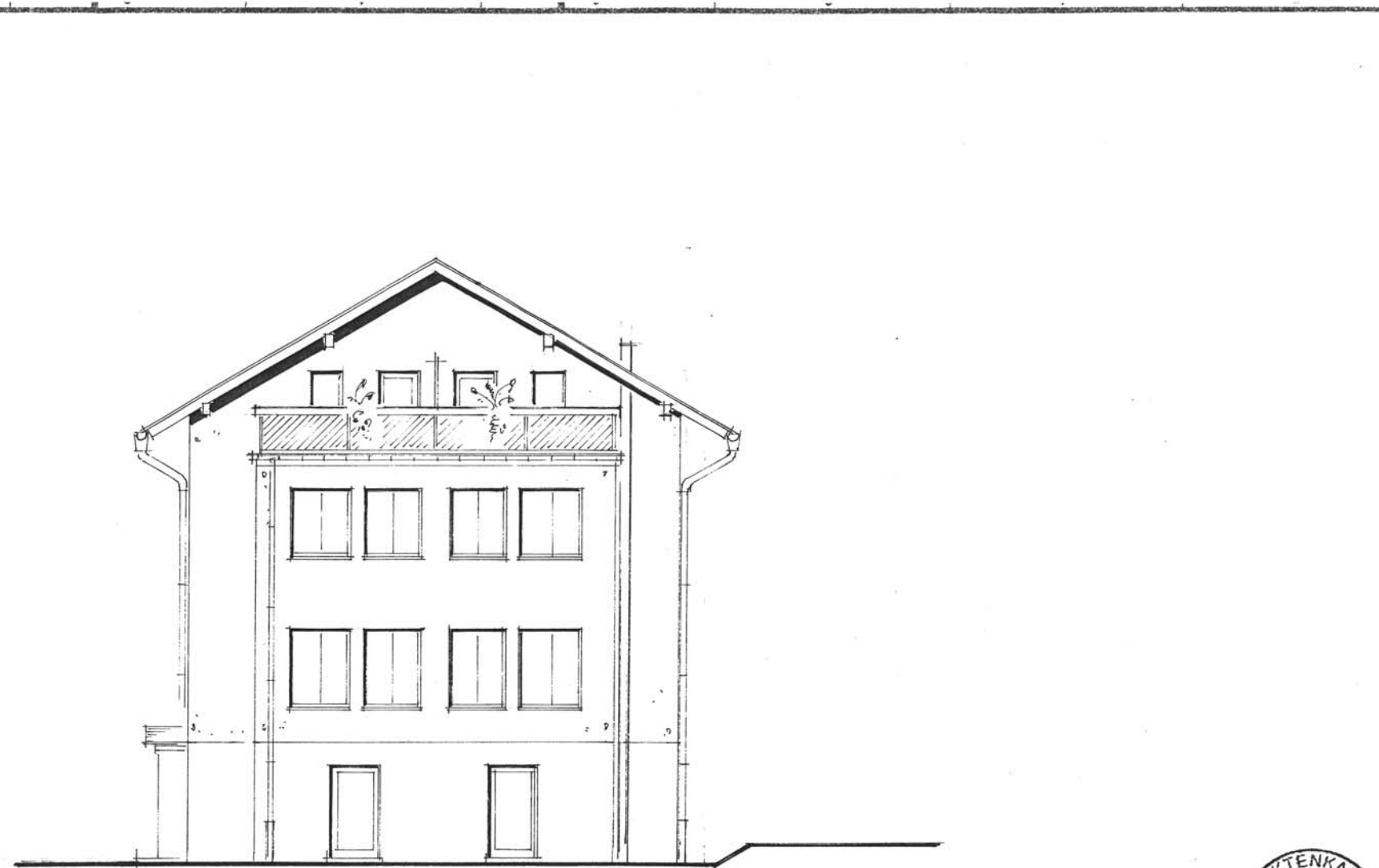


Ostansicht

				Auftraggeber		zul. Abw. für Maße ohne Toleranzang.	
				Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Marktstraße 4 04445 Liebertwolkwitz			
				Benennung		Maßstab	
				Umbau Wohnungen für betreutes Wohnen Magdeborner Str.18, Großpösna		1 : 100	
				Zeichnungs-Nr.		Masse	
				Ansicht von Osten			
				Ers. für		Ers. durch	
						194-04	
						Architekturbüro Ködel Markt 7 04445 Liebertwolkwitz	
ÄZ	Mitteilung	Datum	Name				
Bearb.		08/99	Ködel				
Konstr.							
Technol.							
Stand.							

Ansicht von Süden

(Maßstab verändert)



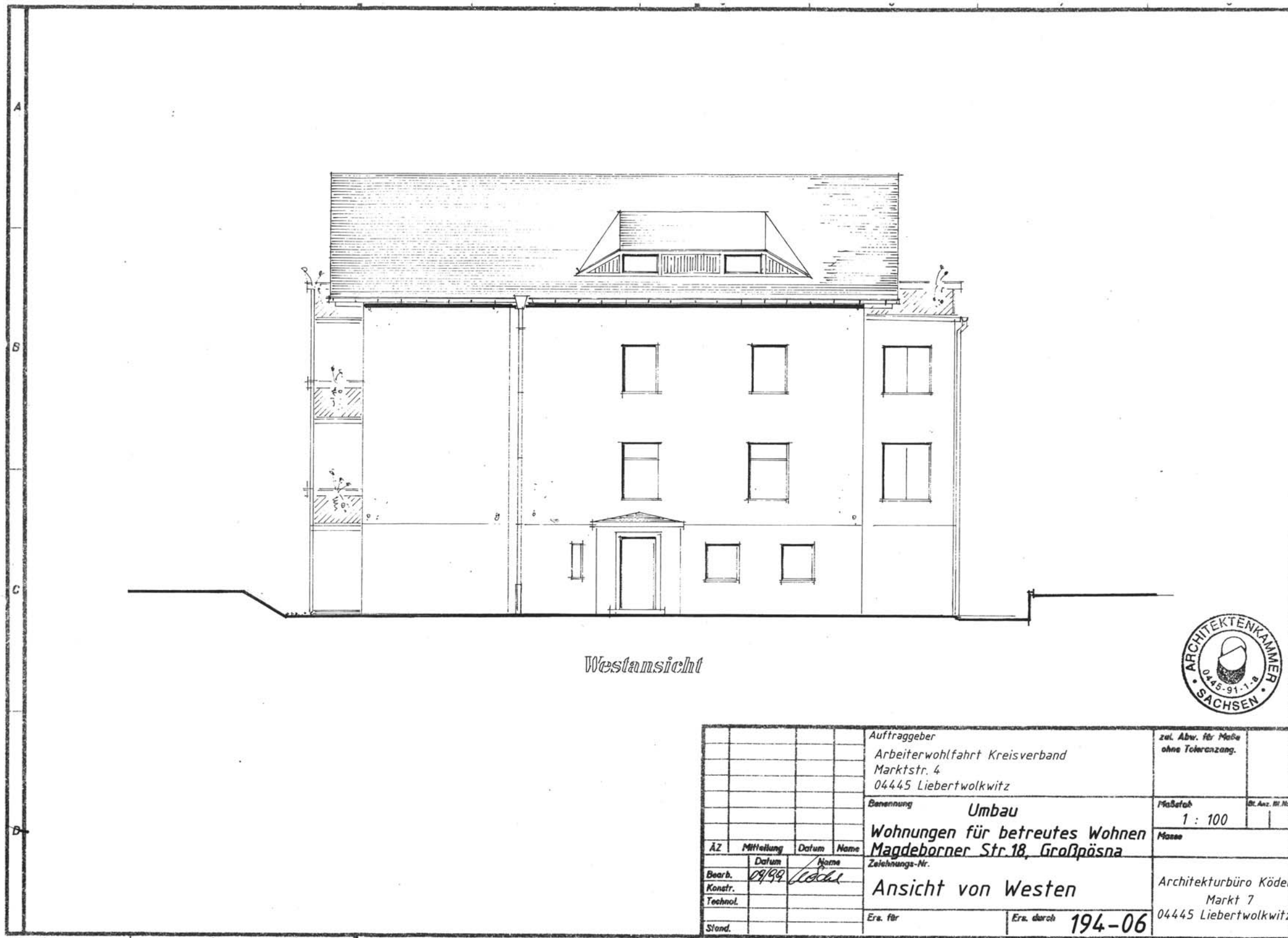
Südaussicht



				Auftraggeber		zul. Abw. für Maße ohne Toleranzang.	
				Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Marktstraße 4 04445 Liebertwolkwitz			
				Benennung		Maßstab	
				Umbau Wohnungen für betreutes Wohnen Magdeborner Str.18, Großpösna		1 : 100	
						Bl. Anz. Bl. Nr.	
						Masse	
ÄZ	Pflichtang.	Datum	Name	Zeichnungs-Nr.		Architekturbüro Ködel	
Bearb.				Ansicht von Süden		Markt 7	
Konstr.						04445 Liebertwolkwitz	
Technol.				Ers. für		Ers. durch 194-05	
Stand.							

Ansicht von Westen

(Maßstab verändert)



Aktenzeichen: F 0423 - III

Objekt: Gebäude für altersgerechtes Wohnen, Magdeborner Straße 18a in 04463 Großpösna



Ansichten Magdeborner Straße / Umfeld / Blickrichtung Nordost



Blickrichtung Südwest



Zufahrt zum Grundstück über Flurstück 304/62 / öffentlich gewidmet



Blickrichtungen Nordwest



Blicke zur Straße





Mietshaus Nr. 18a / diverse Ansichten





weitere Ansichten mit Hauseingang





Hinteransichten mit Balkonen



Aktenzeichen: F 0423 - III

Objekt: Gebäude für altersgerechtes Wohnen, Magdeborner Straße 18a in 04463 Großpösna



wie vor





Garagen





Garagen



seitlicher Ausgang



Innenansichten / Flurbereich EG





Personenaufzug



Flurbereich 1.OG



Wohnung OG / Südseite



Loggia



Wohnen mit Küche



Bad



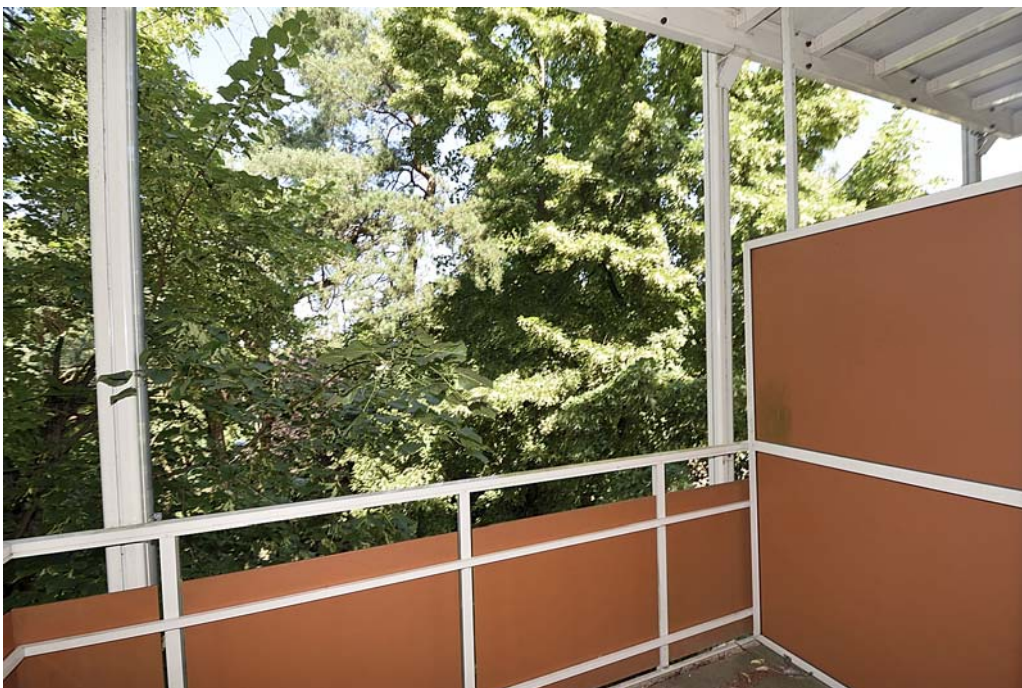
Wohnung 1.OG / Nordseite



Wohnen mit Küche und Balkon



wie vor



Blick vom Balkon



Bad





weitere Wohnung / Nordseite



Wohnen mit Küche und Balkon



Blicke vom Balkon





Bad





Geschoßtreppenhaus

