MARGIT PAUL
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro Margit Paul · Königsteiner Str. 22 · 01796 Pirna

Mgr. Michal Chuchut, LL.M.

im Auftrag von
Marketa Jaklova und Ilona Rajtotova

Namesti Junkovych 2772/1

**15500 Prag 5 - Stodulky**

Dipl.-Ing.-Ök. **Margit Paul**
Immobilienwirtin (Diplom VWA)
CIS HypZert (F)
gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte
Sachverständige für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Königsteiner Straße 22 · 01796 Pirna
**Tel.** (0 35 01) 58 50 71
**Fax** (0 35 01) 58 50 73
**Mobil** (01 71) 19 22 265
**Mail** info@immowert-paul.de
**Web** www.immowert-paul.de

Datum: 04.03.2025
AZ.: 003/2025

# GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Pirna, Blatt 6672 eingetragenen **50,32/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 01796 Pirna, Kohlbergstr. 8,10, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie** dem vorbehaltenen **Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz/Beet im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 29.01.2025 ermittelt mit rd.

**110.000 €.**

**Ausfertigung Nr. 1**
Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. 13 Anlagen.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **4** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **7** |
| 2.1 | Lage | 7 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 7 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 8 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 9 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 9 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 10 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 11 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 11 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 12 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 12 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 13 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 13 |
| 2.8 | Nutzung und Vermietungssituation | 14 |
| **3** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen** | **15** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 15 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus Kohlbergstr. 8, 10 | 15 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 15 |
| 3.2.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 15 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 16 |
| 3.2.4 | Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 16 |
| 3.3 | Außenanlagen | 17 |
| 3.3.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum | 17 |
| 3.3.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet | 17 |
| 3.3.3 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet | 17 |
| 3.4 | Sondereigentum an der Wohnung | 17 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 17 |
| 3.4.2 | Raumausstattung und Ausbauzustand der Wohnung | 18 |
| 3.4.3 | Zustand des Sondereigentums | 19 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 19 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 19 |
| 3.7 | Eigentumswohnung Zusammenfassende allgemeine Angaben | 19 |
| 3.8 | Einheiten | 20 |
| 3.9 | Gebäudestandard | 20 |
| 3.10 | Relevante Modernisierungen | 21 |
| 3.11 | Energieeffizienz | 21 |
| 3.12 | Wertrelevante Merkmale | 21 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **23** |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 23 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 23 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 24 |
| 4.3.1 | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks | 24 |
| 4.3.2 | Beschreibung des Gesamtgrundstücks | 24 |
| 4.3.3 | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks | 24 |

4.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 25
4.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums ... 26
4.4 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 26
4.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichskaufpreisen ... 27
4.4.2 Ermittlung des Vergleichswertes ... 27
4.4.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise ... 28
4.4.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors ... 30
4.4.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors ... 31
4.4.6 Vergleichswert ... 32
4.4.7 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung ... 32
4.5 Ertragswertermittlung ... 35
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 35
4.5.2 Ertragswertberechnung ... 36
4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 36
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 41
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 41
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 41
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ... 42
4.6.4 Plausibilität ... 42
4.7 Verkehrswert ... 44

**5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 46**
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 46
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 47
5.3 Verwendete fachspezifische Software ... 47

**6 Verzeichnis der Anlagen ... 48**

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus; insgesamt 50,32/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Pirna Flurstück 1423, 1424, Kohlbergstr. 8, 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Ein vorbehaltenes Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 8 bezeichneten Stellplatz/Beet ist dem Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 zugewiesen. |
| Objektadresse: | Kohlbergstr. 10<br>01796 Pirna |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Pirna, Blatt 6672, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Pirna, Flurstück 1424, zu bewertende Fläche 490 m²;<br>Gemarkung Pirna, Flurstück 1423, zu bewertende Fläche 830 m²;<br>Die Identität des Bewertungsgrundstücks und der Bewertungswohnung wurden anhand des vorliegenden Wohnungsgrundbuchauszuges, des Lageplans, der Darstellung des Grundstücks in der Liegenschaftskarte, der Aufteilungs- und Grundrisspläne sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug wurde anhand der Darstellung des Grundstücks in der Liegenschaftskarte plausibilisiert. |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Mgr. Michal Chuchut, LL.M.<br>im Auftrag von Marketa Jaklova und Ilona Rajtotova<br>Namesti Junkovych 2772/1<br>15500 Prag 5 – Stodulky<br><br>Auftrag vom 14.01.2025 (Datum des Sachverständigenvertrages) |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Kauf eines hälftigen Miteigentumsanteils |
| Wertermittlungsstichtag: | 29.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 29.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 29.01.2025<br><br>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Sonder- und Gemeinschaftseigentum konnten dabei in einem ausreichenden Umfang in Augenschein genommen werden. Besichtigt wurden das Grundstück mit den Außenanlagen und der Gebäudeteil Kohlbergstraße 10. Im Gebäude wurde in |

Augenschein genommen:
- die Eigentumswohnung
- das Erschließungstreppenhaus
- im Kellergeschoss der Zugangsflur, die Gemeinschaftsräume und der der Eigentumswohnung zugeordnete Kellerraum

Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden: Gemeinschaftseigentum Gebäude Kohlbergstraße 8.

Die in Augenschein genommenen Teilbereiche des Objektes bilden einen für die Bewertung ausreichenden repräsentativen Querschnitt des Gesamtobjektes ab.

**Hinweis**

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin: Mieterin der Eigentumswohnung und Begleitpersonen; die unterzeichnende Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 10.01.2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2018
- Fremdrechtserbschein vom 15.11.2022
- Mietvertrag vom 14.09.2010 mit Nachtrag vom 30.10.2012
- Teilungserklärung UR-Nr. 474-1994 W des Notars Robert Wagenknecht in Bielefeld vom 10.10.1994
- Ergänzung zur Teilungserklärung UR-Nr. 2314-1994 des Notars Dr. Georg Liessem in Pirna vom 08.11.1994
- Ergänzung zur Teilungserklärung UR-Nr. 400-1995 des Notars Dr. Georg Liessem in Pirna vom 02.03.1995
- Hausgeldabrechnung 2022 vom 28.04.2023
- Hausgeldabrechnung 2023 vom 23.05.2024
- Verhandlungsprotokoll Miete vom 21.09.2022
- Versammlungsprotokolle Eigentümerversammlungen vom 24.08.2022, 23.05.2023, 18.06.2024
- Beschlusssammlung 2022-2024
- Wirtschaftsplan 2024 vom 10.05.2024
- Energieausweis vom 12.03.2018
- Begehungsprotokoll vom 05.04.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Fotos zum Bewertungsgegenstand vom 29.01.2025
- Übersichtskarte im Maßstab 1:100.000 vom 16.01.2025
- Stadtplan im Maßstab 1:10.000 vom 16.01.2025
- Orthofoto der on-geo GmbH vom 16.01.2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.02.2025
- Auskunft aus dem Geoportal www.geoportal.sachsen.de vom 17.01.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste Sachsen des Landesamtes für

Denkmalpflege zu Kulturdenkmalen unter www.lfd.sachsen.de vom 17.01.2025

- Auskunft aus dem Geoportal www.boris.sachsen.de zum Bodenrichtwert, Stichtag: 01.01.2024
- Auskunft aus dem Geoportal www.gis.pirna.de zu Planungsrecht vom 17.01.2025
- Leitungsauskünfte der Stadtwerke Pirna GmbH und der Stadtwerke Pirna Energie GmbH vom 17.01.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Pirna vom 03.06.1994 mit Aufteilungsplänen
- Grundrisse Erd- und Kellergeschoss des Dipl.-Ing. (FH) Architekt Dieter Meier vom 27.04.1994 mit Angaben zu Wohnflächengrößen der Einzelräume im Erdgeschoss
- Berechnung der Wohnfläche
- Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Stand: 2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 14.02.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pirna vom 18.02.2025
- Auskunft aus der Grundakte des Grundbuchamtes Pirna zu UR-Nr. 2100/1995 Notar Dr. Liessem

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Sachsen |
| Kreis: | Sächsische Schweiz- Osterzgebirge |
| Ort und demografische Zahlen: | • Ort: Pirna, Einwohnerzahl: 39.351[1];<br>• Bevölkerungsbestand Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: 245.148 Einwohner[2];<br>• Bevölkerungsentwicklung Pirna 2011 -2022: 3,9 %[3];<br>• Bevölkerungsvorausberechnung Pirna 2021 – 2040 (untere Variante): - 4,2 %[4];<br>• Demografietyp 2: Alternde Städten und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen[5];<br>• Arbeitslosenquote Agenturbezirk Pirna: 5,3 %[6];<br>• Kaufkraftindex Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge (BRD=100): 91,3[7] |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01) | • nächstgelegene größere Städte:<br>Dresden, ca. 20,0 km entfernt;<br>Heidenau, ca. 6,5 km entfernt;<br>• Landeshauptstadt:<br>Dresden;<br>• Bundesstraße:<br>B 172 nach Dresden und Tschechische Republik, ca. 0,5 km entfernt;<br>• Autobahnzufahrt:<br>A17 AS Pirna, ca. 6,5 km entfernt;<br>• Bahnhöfe:<br>Bahnhof Pirna, ca. 1,0 km entfernt;<br>• Flughafen:<br>Dresden-Klotzsche, ca. 31,0 km entfernt; |

Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit der Großen Kreisstadt Pirna liegt südöstlich von der Landeshauptstadt Dresden. Im Norden grenzen der Kreis Bautzen und Meißen an, im Südwesten der Kreis Mittelsachsen. Der Kreis erstreckt sich über das Gebiet südlich von Dresden bis zur tschechischen Grenze. Landschaftlich geprägt wird die Region vom Elbsandsteingebirge, dem Erzgebirge und von Ausläufern des Lausitzer Berglandes. Die Große Kreisstadt Pirna ist das charakteristische Mittelzentrum der Region. Die BAB A17 (verbindet die Städte Dresden und Prag) und die BAB A4 stellen wichtige

[1] Quelle: Statistik Sachsen, Bevölkerungsbestand, Stand: 30.09.2024
[2] Quelle: Statistik Sachsen, Bevölkerungsbestand, Stand: 30.09.2024
[3] Quelle: www.wegweiser-kommune.de, Stand: 2022
[4] Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand: 06/2023
[5] Quelle: Bertelsmann Stiftung 2020, Demografietypisierung 2020
[6] Quelle: Statistik Bundesagentur für Arbeit; Stand: 12/2024
[7] Quelle: MB Research Kaufkraft 2024 in Deutschland

internationale Verkehrswege dar. Die Bundesstraßen B6, B170, B172, B173 und die Staatsstraße S177 erschließen den Landkreis verkehrstechnisch gut. Entlang der Elbe verläuft die Hauptstrecke der Bahn Dresden - Decin - Prag, hinzu kommen die Nebenstrecken der Müglitztalbahn, der Sebnitztalbahn und die Bahnstrecke Pirna-Kamenz. Der Bahnhof Bad Schandau ist Grenzbahnhof und Haltepunkt internationaler Züge. Der Regionale Busverkehr wird durch die OVPS-Oberelbische Verkehrsgesellschaft Pirna-Sebnitz mbH gesichert. Wirtschaftlich zeichnet sich der Landkreis unter anderem durch die Glashütter Uhrenindustrie, Firmen der Metallerzeugung und -bearbeitung sowie Papiererzeugung aus. Aber auch das traditionelle Handwerk und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nehmen vor allem in den ländlichen Gebieten einen hohen Stellenwert ein. Die Landwirtschaft der Region ist vom Anbau von Obst und Gemüse geprägt. Der Tourismus ist ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Zudem haben sich klein- und mittelständische Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in den Gewerbegebieten angesiedelt.

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 02)

- linkselbisch im südwestlichen, innerstädtischen Stadtgebiet von Pirna, ca. 2,5 km vom Altstadtkern gelegen;
- ca. 2,0 km bis zur Stadtbrücke (Verbindung über die Elbe);
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Ärzte und Dienstleistungen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar;
- Grund- und Oberschulen, Gymnasien und Behörden befinden sich im Stadtgebiet Pirna;
- Die nächste Haltestelle des Öffentlichen Nahverkehrs liegt ca. 150 m entfernt. Über die Buslinien 205, 207a, 219 und Z sind der Bahnhof Pirna in wenigen Minuten erreichbar.
- Bebauung und Nutzung in der Umgebung:
  Mehrfamilienhäuser, Kleingartenanlagen, Fluss Seidewitz.

Pirna ist über die Autobahn A17 und die Bundesstraße B172 verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bushaltestelle „Zehistaer Str." liegt nur wenige Meter entfernt. Der Bahnhof Pirna mit S- und Regionalbahnanschluss u. a. nach Dresden ist in 1,0 km Entfernung. In Dresden sind Bahnhöfe mit nationaler und internationaler Eisenbahntrasse sowie mit ICE-Anbindung.
Das Grundstück liegt linkselbisch im südwestlichen Stadtgebiet von Pirna an der stark befahrenen, innerörtlichen Verbindungsstraße „Kohlbergstraße". Die Bundesstraße B 172 (Königsteiner/Dresdner Straße) nach Dresden bzw. in die Tschechische Republik liegt ca. 500 m entfernt.
Entlang der Kohlbergstraße befinden sich Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise. Östlich des Grundstücks fließt die Seidewitz. Das Grundstück liegt nicht in einem rechtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, war jedoch vom Hochwasser 2002 betroffen.
Öffentliche Parkplätze sind in beschränktem Maße an der Straße vorhanden.

| | |
|---|---|
| | Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld. Grund- und Oberschulen, Gymnasien und Kindergärten, Dienstleistungen, Ärzte, Gaststätten und Behörden sowie Fachgeschäfte sind im Stadtzentrum von Pirna in gutem Umfang vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Maßnahmen der Infrastruktur sind vor Ort insgesamt gut ausgebaut. Die Wohnlage wird als durchschnittlich eingeschätzt. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend 3 – 4 geschossige Bauweise;<br>Innenstadtbebauung, Zeilen- und Reihenhausbebauung |
| Beeinträchtigungen: | überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr);<br>Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Kohlbergstraße ist stark. Die Wohnnutzung ist für die Räume mit Fensteröffnungen zur Straße beeinträchtigt.<br><u>Wertbeeinflussung:</u><br>Die Immissionen durch die Straße sind für die Wohnnutzung wertmindernd. Die Lagebesonderheiten werden in den Ansätzen gewürdigt. |
| Topografie: | relativ eben;<br>Tallage |

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form:<br>(vgl. Anlage 03) | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 32 m;<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 40 m;<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 1320,00 m²;<br><br><u>Bemerkungen:</u><br>fast rechteckige Grundstücksform |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen über die Kohlbergstraße, eine innerörtliche Verbindungsstraße mit regen Durchgangsverkehr. |
| Straßenausbau: | ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden;<br>durchschnittlicher Zustand |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung (vgl. Anlage 07): | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | einseitige Grenzbebauung des Wohnkomplexes Kohlbergstr. 8, 10;<br>eingefriedet durch Zaun |

| | |
|---|---|
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | Gemäß Geoportal Sachsenatlas (Online-Auskunft) besteht Hochwassergefahr. Das Grundstück befindet sich nicht in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.<br>Gemäß Auskunft des Mieters zur Ortsbesichtigung war das Grundstück vom Hochwasserereignis im Jahr 2002 betroffen. Das Grundstück und der Kellerbereich waren überflutet.<br>Werteinfluss:<br>Aufgrund des Risikos von erhöhtem Grundwasser bei Hochwasser durch den in der Nähe des Grundstücks vorbeiführenden Fluss Seidewitz wird von erschwerten Baugrundverhältnissen ausgegangen. Dieser Umstand wird im Bodenwertansatz angemessen gewürdigt.<br><br>In dieser Wertermittlung ist ansonsten eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Für die Verkehrswertermittlung lag weder ein Baugrundgutachten vor, noch wurde ein solches im Zusammenhang mit der Grundstückswertermittlung angefertigt. Weitere Aspekte ggf. vorliegender Baugrundrisiken wurden bei diesem Gutachten ausgeklammert. |
| Altlasten: | Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts, insbesondere der Gebäude und von Baumaterialien sowie des Grund und Bodens im Hinblick auf jegliche Art von Kontaminierungen und schädlichen Bodenveränderungen gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.<br>Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb einer Bebauung mit Wohngebäuden und Gartenanlagen. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Auch haben sich im Rahmen der Recherche und vor Ort keine Hinweise auf Verdachtsmomente ergeben. Für die Bewertung wird auf Basis der vorliegenden Informationen ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Eine Haftung hierfür wird von der Unterzeichnerin nicht übernommen.<br>Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu Altlasten von den jeweils zuständigen Stellen weiterführende schriftliche Auskünfte einzuholen.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass ältere Gebäude, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende Schadstoffe in der Bausubstanz enthalten können. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.02.2025 vor.<br>Hinweis:<br>Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das oder die Grundstücke bzw. grundstücksgleichen Rechte, die Gegenstand dieses Gutachtens sind. |

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:
lfd. Nr. 1: 50,32/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Pirna Flst. 1423, 1424 Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Kohlbergstr. 8, 10 mit insgesamt 1.320 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 6671 bis Bl. 6690); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen des Gegenstand und des Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10.10.1994, URNr 474/94 W, Notar Wagenknecht sowie Bewilligung vom 08.11.1994/02.03.1995, URNr. 2314/1994 und 400/1995, Notar Dr. Liessem, Pirna.
Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert:
Das vorbehaltene Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 8 bezeichneten Stellplatz/Beet ist nunmehr dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 zugewiesen. Gem. Bewilligung vom 16.11.1995, URNr. 2100/1995, Notar Dr. Liessem, Pirna.

Abteilung II
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Pirna, Blatt 6672, keine wertbeeinflussende Eintragung (vgl. Anlage 05).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Der Bewertungsgegenstand ist vermietet.
Sonstige nicht eingetragene Lasten und z.B. begünstigende Rechte, besondere Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis werden die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde geführt, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.
Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.02.2025 vor (vgl. Anlage 08).
Darin wird festgestellt, dass bezüglich der Flurstücke 1423, 1424 Gemarkung Pirna keine Baulast i.S.d. § 83 SächsBO eingetragen ist. In dieser Bewertung wird deswegen Baulastenfreiheit zu Grunde gelegt.

| | |
|---|---|
| Denkmalschutz: | Denkmalschutz besteht nach Auskunft aus der Denkmalliste des Freistaates Sachsen vom 17.01.2025 als Kulturdenkmal. Die Denkmalliste der Stadt Pirna verzeichnet auf den Flst. 1423, 1424, 1425 Gemarkung Pirna, Kohlbergstraße 8, 10, 12 folgende Eintragung: *"Mietshaus (mit drei Eingängen) baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung; ein Gründerzeithaus mit Balkonen, im oberen Bereich Zierfachwerk; Datierung bez. 1904".*<br>Werteinfluss:<br>Bei geplanten Baumaßnahmen besteht eine Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG.<br>Für das Bewertungsobjekt sind somit die Regelungen, Verpflichtungen des SächsDSchG einzuhalten. Objekte unter Denkmalschutz sind auf Dauer zu erhalten und im Sanierungs- und Renovierungsfall erhöhten Auflagen unterworfen. Baumaßnahmen sind von der Unteren Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen, Verzögerungen der Planungs- und Bauzeit sind dadurch möglich. Zudem ist erfahrungsgemäß mit erheblich höheren Baukosten zu rechnen. Dies stellt eine deutliche Einschränkung dar. Dem gegenüber stehen ein gewisser Image-Gewinn und ein Mehrwert für Liebhaber von unverfälschter Baukunst. Zudem können einem Erwerber individuelle Steuervorteile im Erstankauf nach Sanierung entstehen, die in der Bewertung allerdings nicht berücksichtigt werden. Gemäß Eindruck im Ortstermin erfolgte die Sanierung des Mehrfamilienhauses weitgehend unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes. Beeinträchtigungen in der Nutzbarkeit sind nicht zu erwarten.<br><br>Vor- und Nachteile aus dem Denkmalschutz heben sich gegeneinander nahezu auf. Es verbleibt ein erhöhter Instandhaltungsbedarf, der in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt wird. |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---|---|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach haben sich Objekte u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. |
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.<br>Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. |

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Erschließungszustand
Das Grundstück ist durch die Kohlbergstraße erschlossen. Gemäß der vorliegenden Angaben und Eindrücke vor Ort ist das Grundstück medienseitig ausreichend erschlossen.

Erschließungsbeiträge
Den bereitgestellten Unterlagen sowie den Aussagen der am Ortstermin beteiligten Person ist nicht zu entnehmen, dass Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 123 bis 135 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 135 a bis c, 200 a oder sonstige Beiträge bzw. Abgaben für Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsnetze (z.B. Kanalanschlussbeiträge) zu entrichten sind.

Straßenausbaubeiträge nach Straßenbaubeitragssatzung
Es liegen keine Angaben über durchgeführte oder geplante Erneuerungen abgenutzter oder Umbauten vorhandener Verkehrsanlagen vor. Straßenausbaubeiträge werden gegenwärtig in der Stadt Pirna nicht erhoben.

Es wurden vom Auftraggeber keine Unterlagen oder Informationen über die abgabenrechtliche Situation bereitgestellt. Auch haben sich im Rahmen der Recherche und vor Ort keine Hinweise auf Verdachtsmomente ergeben.
Werteinfluss: Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungsbeiträge abgegolten sind.

Hinweis:
Diese Wertermittlung basiert hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands auf obigen Informationen. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird deshalb nicht übernommen.

Für die Bewertung wird auf Basis der vorliegenden Informationen ein bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfreier Zustand unterstellt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 06, 08);
Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 2 Hauseingängen, welches in Wohnungseigentum nach WEG innerhalb einer Eigentümergemeinschaft aufgeteilt ist, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
In dem Haus Kohlbergstraße 10 befinden sich 8 Wohnungen und im weiteren Hauseingang der Eigentumsanlage befinden sich 11 Wohnungen und 1 kleine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Auf dem Grundstück sind 16 Außenstellplätze. Eine Zuordnung der Stellplätze als Sondernutzungsrecht ist erfolgt.
Bewertungsgegenstand sind insgesamt 50,32/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Pirna Flurstück 1423, 1424, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst dem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.
Die Bewertungswohnung ist im Haus Kohlbergstraße 10 gelegen. Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 8 bezeichneten Stellplatz/Beet.

Die zu bewertende Wohnung und der dazugehörige Kellerraum sowie der Außenstellplatz sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Ein Mietvertrag vom 14.09.2010, Mietnachtrag vom 30.10.2012 und Aktennotiz zum Mietverhältnis vom 21.09.2022 liegen vor. Die tatsächliche NKM-Miete der vermieteten Wohnung incl. Stellplatz beträgt insgesamt 3.432,00 €/p.a. Die Ist – Miete der Wohnung incl. Stellplatz liegt bei einer Wohnfläche von 51,00 m² bei rd. 5,61 €/m² Wfl.

Gemäß Wohnungsgrundbuch Blatt 6672 ist das vorbehaltene Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 8 bezeichneten Stellplatz/Beet dem Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 zugewiesen. Das begründete Sondernutzungsrecht am Stellplatz/Beet (vgl. Anlage 09) stimmt nicht mit der derzeitigen Nutzung überein. Gemäß URNr. 2314/1994 des Notars Dr. Liessem ist auch die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit nicht geprüft. Die Stellplätze können jedoch als Garten/Beete genutzt werden. Gemäß Mietvertrag ist der Außenstellplatz Nr. 13 zugeordnet. Zur Ortsbesichtigung wurde von der Mieterin ein anderer Stellplatz als gemäß Sondernutzungsplan der notariellen Urkunde zur Wohnung gehörig, aufgezeigt. Dieser in Nutzung befindliche Stellplatz ist in dem Plan der Stellplatznutzung gem. Anlage der URNr. 2314/94 Notar Dr. Liessem nicht enthalten.
<u>Werteinfluss:</u>
Die Neuzuordnung der PKW-Stellplätze als Sondernutzungsrechte gem. der vorhandenen Nutzung erfordert eine notarielle Vereinbarung als Ergänzung zur Teilungserklärung. Die Klärung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der Stellplätze ist erforderlich.
Aufgrund der offenen Rechtslage wird in dieser Bewertung das Sondernutzungsrecht nicht als Außenstellplatz, sondern als der Wohnung zugeordnete Gartenfläche bewertet. Die Aufwendungen zur Zusammenführung des Nutzungszustandes mit der rechtlichen Vereinbarung des Sondernutzungsrechtes werden pauschal in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Gemäß Ortsbesichtigung und Mietvertrag ist ein auf halber Treppe befindlicher Abstellraum (ehemals WC) mitvermietet und wird von der Mieterin als Abstellraum genutzt. Dieser Abstellraum ist gemäß Aufteilungsplan nicht Bestandteil des Sondereigentums und gemäß vorliegender Wohnflächenangaben pro Zimmer vom 27.04.1994 auch nicht Bestandteil der Wohnfläche der Bewertungswohnung. Der Abstellraum ist damit Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. In dieser Bewertung erfolgt keine Berücksichtigung des Raumes im Rahmen des Sondereigentums. Ein weiterer Werteinfluss wird nicht eingeschätzt.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus Kohlbergstr. 8, 10

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus mit 2 Hauseingängen;<br>Viergeschossig (III Geschosse und ausgebautes Mansardgeschoss);<br>voll unterkellert;<br>nicht ausgebautes Dachgeschoss (den Wohnungen 15 – 19 als Sondernutzungsrecht zugewiesen)<br>Reihenhausbebauung |
| Baujahr: | ca. 1905 (gemäß Angaben aus Unterlagen) |
| Modernisierung: | Das Gebäude wurde 1995 überwiegend saniert und modernisiert: Dachdeckung und -klempner, Fassadenanstrich, neue Heizung, Elektroleitungen in Gemeinschaftseigentum und Wohnung erneuert, Treppenhaus, Erneuerung Hauseingangs- und Wohnungstüren, Sanierung Elektroleitungen in der Wohnung, Sanierung Wohnungsbäder, überwiegend Erneuerung Fenster;<br>In den letzten 15 Jahren: kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.<br>Sondereigentum: ab 2010 tlw. Erneuerung Fußböden |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen, im Mansardgeschoss Fachwerkverblendung |

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | massive Bauweise |
| Keller: | Nutzung: Abstellräume der Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Hausanschlussraum, Heizungsraum,<br>Wände Ziegelmauerwerk, Fußboden Estrich |

| | |
|---|---|
| Umfassungswände: | massiv |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecken und massive Kappendecken |
| Treppen: | Geschosstreppe:<br>Stahlbeton mit Anstrich, verziertes Geländer |
| Hauseingangsbereich: | Eingangstüren aus Holz und Kunststoff mit Glasfeldern, Türöffner, Briefkastenanlage, Hauseingang gepflegt |
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>Holzkonstruktion<br>Dachform<br>Mansardwalmdach<br>Dacheindeckung:<br>Dachsteine |

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | Hauszuleitung und zentraler Zählerplatz im Keller, in Wohnung mittlere Ausstattung;<br>Lichtauslässe, Steckdosen, Verteiler entsprechen typischen Standard zum Gestehungs- bzw. Modernisierungszeitpunkt;<br>Starkstromanschluss, Telefonanschluss |
| Heizung: | Zentralheizung auf Basis Gas, Flachheizkörper mit Thermostatventilen |
| Lüftung: | herkömmliche Fensterlüftung |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

### 3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | - |
| Baumängel und Bauschäden: | Der Objektzustand ist im Wesentlichen üblich instandgehalten.<br>An über die Alterswertminderung hinaus gehenden Baumängel/-schäden waren erkennbar:<br>- Fassadenschäden<br>- Keine Dämmung Kellerdecke<br>- In Gemeinschaftsbereichen überalterte Holzfenster<br>- Gem. Protokoll Eigentümerversammlung sind einige Fenster im verbrauchten Zustand<br>Weitere wurden auf Nachfrage nicht benannt. |

| | |
|---|---|
| | Wertbeeinflussung:<br>Ein gesonderter Ansatz der wertmindernden Aufwendungen für die Beseitigung der Bauschäden im Gemeinschaftseigentum erfolgt nicht, da die Annahme getroffen wird, dass die Aufwendungen der Eigentümergemeinschaft zur Schadensbeseitigung im Rahmen der Erhaltungsrücklage beglichen werden. |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | Das Gebäude entspricht u.a. aufgrund nicht zeitgemäßer Dämmungen nicht den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz. |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gebäude hat einen dem Baualter und Bauweise entsprechenden durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. |

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;

Einfache Wege- und Zufahrtsbefestigung, Wäscheplatz, Mülltonnenplatz, befestigte PKW-Stellplätze, Carport aus Holz als Unterstand und Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen;

Einfriedung

### 3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

vorbehaltenes Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 8 bezeichneten Stellplatz/Beet

### 3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

vorbehaltene Sondernutzungsrechte an den mit Nr. 6 – 7, 9- 21 bezeichneten Stellplätzen/Beeten

## 3.4 Sondereigentum an der Wohnung

### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

| | |
|---|---|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum an den Wohnräumen liegt im EG links im Haus Kohlbergstr. 10. Das Sondereigentum an der Wohnung ist gekennzeichnet mit 1. Das Sondereigentum am Abstellraum im Untergeschoss im Keller ist gekennzeichnet mit 1. – Kennzeichnung vgl. Anlage 08. |
| Wohnfläche: | Eine Wohnflächenberechnung des Architekten Meier vom 27.04.1994 mit Angaben der Raumgrößen stand der Sachverständigen zur Verfügung. Die Wohnflächenberechnung wurde auf der Basis des Grundrisses von der Sachverständigen plausibilisiert (vgl. Anlage 11). Die Wohnfläche erscheint plausibel und beträgt rd. 51,00 m². Gemäß Mietvertrag ist dem Mietverhältnis eine Wohnfläche von 50,30 m² zugrunde gelegt. In dieser Bewertung wird als Wohnfläche der Wohnung 51,00 m² zugrunde gelegt. |
| Raumaufteilung/Orientierung: | Die Wohnung hat folgende Räume: 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Abstellraum; außerhalb der Wohnung: 1 Abstellraum im Keller<br><br>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: |

- Wohnzimmer, rd. 14,00 m², straßenseitig gelegen;
- Schlafzimmer, rd. 11,00 m², straßenseitig gelegen;
- Küche, rd. 12,00 m,² hofseitig gelegen;
- Flur, rd. 5,00 m², innenliegend;
- Bad, rd. 8,00 m², hofseitig gelegen;
- Abstellraum, rd. 1,00 m², hofseitig gelegen;

| | |
|---|---|
| Grundrissgestaltung: | funktional und zweckmäßig, hohe Räume (ca. 3,40 m), kein Balkon |
| Besonnung/Belichtung der Wohnung: | durchschnittlich |

### 3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand der Wohnung

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | Wohnräume Laminat, Fliesen im Bad und Küche |
| Wandbekleidungen: | glatter, einfacher Putz mit Tapeten, Bad gefliest, Küche mit Fliesenspiegel |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz mit Tapete |
| Fenster: | Holzfenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden |
| Türen: | Eingangstür:<br>Holztür<br>Zimmertüren:<br>Holzwerkstofftüren aus dem Sanierungsjahr;<br>durchschnittliche Schlösser und Beschläge;<br>Holzzargen |
| sanitäre Installation: | Bad:<br>1 Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; mit Fensterlüftung<br>mittlere Ausstattung und Qualität |
| besondere Einrichtungen: | keine |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | An über die Alterswertminderung hinaus gehenden Baumängel/-schäden waren erkennbar:<br>- Laminat beschädigt<br>- Abflussrohr Bad temporär verstopft<br>Werteinfluss:<br>Allgemein gilt: Wurde die Instandhaltung des Bewertungsobjektes während der Nutzungsdauer vernachlässigt und sind dadurch Reparaturkosten notwendig, die über die gewöhnlichen regelmäßigen Instandhaltungen hinausgehen, um die volle Gebrauchsfähigkeit des Bewertungsobjektes über die eingeschätzte Restnutzungsdauer wiederherzustellen, sind diese entsprechend zu ermitteln und vom Wert der Bausubstanz abzuziehen. |

Die Instandsetzungsmaßnahmen der Schäden entsprechen Maßnahmen, die über die gewöhnliche regelmäßige Instandhaltung hinausgehen und deren Behebung für die Marktfähigkeit des Bewertungsobjektes notwendig ist. Es wird ein pauschaler Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

### 3.4.3 Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der Zustand des Sondereigentums ist in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. |

## 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|---|---|
| Sondernutzungsrechte: | - 5 Sondernutzungsrechte an Dachräumen (nicht der Bewertungswohnung zugeordnet)<br>- s. Außenanlagen |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine |
| Erhaltungsrücklage: | Die Erhaltungsrücklage beträgt gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2023 rd. 754,80 €/Jahr. Sie liegt innerhalb üblicher Sätze. |

## 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.

## 3.7 Eigentumswohnung Zusammenfassende allgemeine Angaben

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Eigentumswohnung |
| **Baujahr** | 1905 |
| **Anbauart (Gesamtgebäude)** | Reihenmittelhaus |
| **Anzahl Wohneinheiten (Gebäude Nr. 10)** | 8 |
| **Anzahl Gewerbeeinheiten (Gebäude Nr. 10)** | 0 |
| **Wohnfläche** | 51,00 m² |
| **Anzahl der Geschosse (ohne Dach und Keller)** | 4 |
| **Aufzug** | nein |

## 3.8 Einheiten

| *Bezeichnung* | *Nutzung* | *Fläche* | *Anzahl* | *Geschosslage* | *Balkon* | *Garten-Nutzung* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eigentumswohnung Nr. 1 | W | 51,00 m² | 1 | Hochparterre | nein | ja |

## 3.9 Gebäudestandard

**Gebäudestandard (klassifiziert)** mittel bis gehoben (3,0)

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

| | |
|---|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen |
| Deckenkonstruktion | |
| Standardstufe 3 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |

| | |
|---|---|
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

### 3.10 Relevante Modernisierungen

| | |
|---|---|
| **Modernisierungsgrad (klassifiziert)** | mittlerer Modernisierungsgrad (8,0 Modernisierungspunkte) |

### 3.11 Energieeffizienz

| | |
|---|---|
| **Energieeffizienzklasse (Energieausweis)** | D |
| **Energieausweis vom** | 12.03.2018 |
| **Energieausweisart** | Verbrauchsausweis |
| **Endenergie** | 110 kWh/(m²·a) |
| **Primärenergie** | 121 kWh/(m²·a) |
| **Erläuterungen** | Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt. |

### 3.12 Wertrelevante Merkmale

| | |
|---|---|
| **Gesamtnutzungsdauer (GND)** | 80 Jahre |
| **Restnutzungsdauer (RND)** | 32 Jahre |

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Für das Mehrfamilienhaus wird in der Wertermittlung eine GND von 80 Jahren berücksichtigt.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

**Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ermittelt sich aus der unterstellten GND, dem Baujahr und dem Zustand zum Stichtag unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen und wird für das Bewertungsobjekt auf ca. 32 Jahre geschätzt.

# 4 Ermittlung des Verkehrswerts

## 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 50,32/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 01796 Pirna, Kohlbergstr. 8, 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG , nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz/Beet im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Pirna | 6672 | 1 |
| Gemarkung | Flurstücke | Fläche |
| Pirna | 1424 | 490 m² |
| Pirna | 1423 | 830 m² |
| Fläche insgesamt: | | **1.320 m²** |

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-( und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

## 4.3 Bodenwertermittlung

### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 62804318) **111,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 750 m² |
| Zusatz | = | Mehrfamilienhäuser |
| Baugrund | = | üblich |

### 4.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 29.01.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.320 m² |
| Zusatz | = | Mehrfamilienhäuser |
| Baugrund | = | Hochwassergefährdung |

### 4.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| **I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts** | = | frei | |
| **beitragsfreier Bodenrichtwert** (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | **111,00 €/m²** | E01 |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 29.01.2025 | × | 1,00 | E02 |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lage | Zone 62804318 | Immissionen | × | 0,98 | E03 |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × | 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 108,78 €/m² | |
| Fläche (m²) | 750 | 1.320 | × | 1,00 | E04 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 | |
| Bauweise | offen | offen | × | 1,00 | |
| Zusatz | Mehrfamilienhäuser | Mehrfamilienhäuser | × | 1,00 | |
| Baugrund | üblich | Hochwassergefährdung | × | 0,98 | E05 |
| **vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | | | = | **106,60 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | = | **106,60 €/m²** | |
| Fläche | × | 1.320 m² | |
| **beitragsfreier Bodenwert** | = | 140.712,00 € | |
| | **rd.** | **140.712,00 €** | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 insgesamt **140.712,00 €**.

### 4.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E01**

Der Bodenrichtwert wird als zutreffend beurteilt (geeigneter Bodenrichtwert).

**E02**

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag sollen möglichst mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 18 Absatz 1 ImmoWertV 21). Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden Indexreihen im Grundstücksmarktbericht 2024 ausgewiesen.

Die Bodenwerte für Bauflächen sind in den letzten Jahren gestiegen. Eine Abkehr von diesem Trend ist zum Bewertungsstichtag erkennbar. Seit der letzten Bodenrichtwertermittlung wird deswegen von einer gleichbleibenden Bodenwertdynamik ausgegangen. Die Bodenwertentwicklung wird mit keinem Zu-/Abschlag gewürdigt.

**E03**

Das Grundstück ist durch Immissionen der Straße betroffen. Die sich aus den Erschwernissen durch die Immissionen ergebenden Beeinflussungen werden mit einem 2 %-igen Abzug am Bodenrichtwert berücksichtigt.

**E04**

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten für Flächenunterschiede abgeleitet. Auf dem Grundstück, bestehend aus 2 Flurstücken, befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 2 Hauseingängen. Die vorhandene Grundstücksgröße ist bauweisetypisch. Eine Anpassung des Bodenwertes bezüglich der Flächenunterschiede ist deswegen nicht marktrelevant.

**E05**

Im Bodenrichtwert ist die Besonderheit der Hochwassergefährdung nicht berücksichtigt. Die Zustandsanpassung erfolgt auf der Basis der in Sprengnetter, Marktdaten Teil 9 Kapitel 17 dargestellten empirisch abgeleiteten Lagewertunterschieden nach Grad der Überschwemmungsgefährdung. Der Wertabzug wegen Überschwemmung begründet sich dabei insbesondere in den Unterhaltungs- und Herstellungsmehrkosten für eine "hochwasserfeste" Bebauung, den Nutzungserschwernissen eines hochwassergefährdeten Grundstücks und dem merkantilen Minderwert wegen der nicht sicher abschätzbaren Häufigkeit und Intensität der Überschwemmungen und deren Folgen. Es wird ein Abschlag in Höhe von 2 % vorgenommen.

**E06**

Die weiteren wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks entsprechen in etwa den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks.

### 4.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50,32/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| **Ermittlung des anteiligen Bodenwerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| Gesamtbodenwert | 140.712,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 140.712,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 50,32/1.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 7.080,63 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| **anteiliger Bodenwert** | = 7.080,63 €<br>**rd. 7.081,00 €** | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 **7.081,00 €**.

## 4.4 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichskaufpreisen

Der Vergleichswert zeigt die Marktsituation für hinreichend gleichartig bebaute Grundstücke aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, die sich in der Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden und einen etwa gleichen Bauzustand verkörpern.

Die Kaufpreise wurden nach folgenden Kriterien selektiert:

- Tag der Auskunft 14.02.2025
- Lage Pirna
- Nutzung Wohneigentum in Mehrfamilienhäuser
- Teilmarkt Weiterverkauf
- Bauperiode 1900 bis 1960
- Jahr Kaufverträge ab 01/2024 bis 12/2024
- Geschossart Erdgeschoss bis Dachgeschoss

In der Kaufpreissammlung waren 9 geeignete Kauffälle enthalten. Aufgrund der ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen kann die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen, wenn die zur Verfügung stehenden Daten hinreichend sind. Dabei können Abweichungen sachverständig berücksichtigt werden.

Folgende Vergleichsfälle werden verwendet:

| Lfd.Nr. | Gemarkung | Lage | Datum | Art | Baujahr | Geschosslage | vermietet/unvermietet | Ausstattung einfach (e), mittel (m), gut (g) | Saniert (s) oder teilsaniert (ts) | Wohnfläche in m² | Stellplatz/sonstiges | Balkon/Terrasse/Gartenfläche | Abstellräume außerhalb WE Anzahl | Kaufpreis pro m² Wfl. in €/m² | Kaufpreis in € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hinterjessen | Altjessen | Jan 24 | ETW | 1900 | EG | EN | m | u | 56,00 | STP | ja | 1,00 | 1.875,00 | 105.000 |
| 2 | Pirna | Klosterstr. | Jan 24 | ETW | 1900 | 1. OG | v | k. A. | s 1998 | 62,00 | - | nein | 1,00 | 2.330,65 | 144.500 |
| 3 | Hinterjessen | Altjessen | Feb 24 | ETW | 1916 | 1.OG | v | m-g | k. A. | 45,00 | STP | ja | 1,00 | 1.222,22 | 55.000 |
| 4 | Pirna | Fritz-Ehrlich-Str. | Mrz 24 | ETW | 1950 | 1. OG | v | m | s 1995 | 54,00 | STP | nein | 2,00 | 1.092,59 | 59.000 |
| 5 | Pirna | Prof.-Joliot-Curie-Str. | Apr 24 | ETW | 1950 | 1. OG | v | m | ts | 51,66 | - | nein | 2,00 | 2.365,47 | 122.200 |
| 6 | Pirna | Karl-Liebknecht-Str. | Aug 24 | ETW | 1890 | 1. OG | v | k. A. | k. A. | 63,34 | - | ja | 1,00 | 2.988,63 | 189.300 |
| 7 | Pirna | Fritz-Ehrlich-Str. | Okt 24 | ETW | 1955 | 1. OG | v | k. A. | k. A. | 52,35 | - | nein | 2,00 | 2.884,43 | 151.000 |
| 8 | Pirna | Karl-Liebknecht-Str. | Nov 24 | ETW | 1890 | 1. OG | v | k. A. | k. A. | 37,14 | - | ja | 1,00 | 2.988,69 | 111.000 |
| 9 | Pirna | Karl-Liebknecht-Str. | Dez 24 | ETW | 1890 | 1. OG | v | k. A. | k. A. | 74,31 | - | ja | 1,00 | 2.988,83 | 222.100 |

Von den oben aufgeführten Kauffällen wurde kein Fall als direkter Vergleichswert verworfen.

### 4.4.2 Ermittlung des Vergleichswertes

In der Regel wird der Wert aus dem Mittelwert der Vergleichsfälle bestimmt. Hierbei wird das arithmetische Mittel errechnet, welches sich aus der Summe der Einzelwerte geteilt durch die Anzahl der Fälle ergibt. Die Genauigkeit eines arithmetischen Mittelwertes ergibt sich aus der Standardabweichung und dem mittleren Fehler des Mittelwertes (Variationskoeffizient). Beträgt die Höhe der Standardabweichung einen Prozentsatz des Mittelwertes von unter 30 % (Variationskoeffizient unter 0,3), kann von einer ausreichenden Datengenauigkeit ausgegangen werden. Liegt die Standardabweichung über 30 % des Mittelwertes, sind die Vergleichswerte erneut auf ihre Vergleichbarkeit zu untersuchen. Zusätzlich wird die Spanne um den Mittelwert in der Breite von der zweifachen Standardabweichung ermittelt. Liegt kein Wert außerhalb der Spanne, ist eine gute Verteilung erreicht.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche für Wohnungseigentum ermittelt.

| Lfd.Nr. | Kaufpreis in € | bereinigter Kaufpreis pro m² Wfl. in €/m² (ohne Stellplatzanteil, sonstiges) | bereinigter Kaufpreis in € | Faktor Konjunktur | konj. Anpassung in €/m² | Anpassungsfaktor Lage | Lageanpassung in €/m² | Anpassungsfaktor Ausstattung | Ausstattungsanpassung in €/m² | Anpassung Geschosslage | | Anpassung Wohnfläche | | Anpassung Vermietung | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 105.000 | 1.830,36 | 102.500 | 0% | 1.830,36 | 1,00 | 1.830,36 | 0,95 | 1.738,84 | 1,025 | 1.781,60 | 1,01 | 1.799,06 | 1,02 | 1.835,05 |
| 2 | 144.500 | 2.330,65 | 144.500 | 0% | 2.330,65 | 1,00 | 2.330,65 | 1,00 | 2.330,65 | 1,000 | 2.330,65 | 1,01 | 2.353,49 | 1,00 | 2.353,49 |
| 3 | 55.000 | 1.166,67 | 52.500 | 0% | 1.166,67 | 1,00 | 1.166,67 | 0,90 | 1.050,00 | 1,000 | 1.050,00 | 0,98 | 1.030,00 | 1,00 | 1.030,00 |
| 4 | 59.000 | 1.027,78 | 55.500 | 0% | 1.027,78 | 1,00 | 1.027,78 | 1,00 | 1.027,78 | 1,000 | 1.027,78 | 1,00 | 1.027,78 | 1,00 | 1.027,78 |
| 5 | 122.200 | 2.346,11 | 121.200 | 0% | 2.346,11 | 1,10 | 2.580,72 | 1,00 | 2.580,72 | 1,000 | 2.580,72 | 1,00 | 2.580,72 | 1,00 | 2.580,72 |
| 6 | 189.300 | 2.988,63 | 189.300 | 0% | 2.988,63 | 0,90 | 2.689,77 | 0,95 | 2.555,28 | 1,000 | 2.555,28 | 1,02 | 2.605,88 | 1,00 | 2.605,88 |
| 7 | 151.000 | 2.865,33 | 150.000 | 0% | 2.865,33 | 1,00 | 2.865,33 | 1,00 | 2.865,33 | 1,000 | 2.865,33 | 1,00 | 2.865,33 | 1,00 | 2.865,33 |
| 8 | 111.000 | 2.988,69 | 111.000 | 0% | 2.988,69 | 0,90 | 2.689,82 | 0,90 | 2.420,84 | 1,000 | 2.420,84 | 0,96 | 2.330,34 | 1,00 | 2.330,34 |
| 9 | 222.100 | 2.988,83 | 222.100 | 0% | 2.988,83 | 0,90 | 2.689,95 | 0,95 | 2.555,45 | 1,000 | 2.555,45 | 1,03 | 2.632,11 | 1,00 | 2.632,11 |

### 4.4.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

Bestehende Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken werden wie folgt ausgeglichen bzw. gewürdigt:

**Besondere Merkmale**
Die Vergleichsfälle verfügen über unterschiedliche Merkmale. Alle Wohnungen haben einen Abstellraum im Keller. Die Kauffälle 4, 5 , 7 haben einen zusätzlichen Abstellraum. Die Kaufpreise wurden um pauschale Anteile für die zusätzlichen Merkmale bereinigt. Die zusätzlichen Abstellräume werden mit je 1.000 € berücksichtigt. In Kaufpreisen von 3 Vergleichsfällen sind Anteile für Außenstellplätze enthalten. Die Kaufpreise mit Außenstellplätzen werden mit je 2.500,00 € bereinigt.

**Konjunktur**
Durch den zuständigen Gutachterausschuss werden Indexreihen in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesen. Danach stieg der durchschnittliche Preisindex im Landkreis für Wohnungseigentum bis 2022 um 1,3 (Basis 2016 = 1,00). 2022 bis 2023 ist eine fallende Tendenz erkennbar. Aus der Kaufpreissammlung des GAA SOE für Eigentumswohnungen in Pirna Jahres ergibt sich für die Kauffälle aus dem Jahr 2023 ein durchschnittlicher, unbereinigter Wert von 2.252 Euro/m², der mit dem durchschnittlichen, unbereinigten Wert aus dem Jahr 2024 nahezu übereinstimmt. Damit ist keine Wertentwicklung der selektierten Kauffälle ableitbar, die konjunkturelle Anpassung ist neutral.

**Lage**
Sämtliche Vergleichsobjekte liegen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts bzw. in vergleichbaren Lagen. Die Vergleichsfälle 6, 8, 9 haben eine bessere Lage. Für diese Fälle wird eine Anpassung mit einem Faktor von 0,90 vorgenommen. Der Vergleichsfall 5 hat eine schlechtere Lage. Für diesen Fall wird eine Anpassung mit einem Faktor von 1,10 vorgenommen. Die weiteren Vergleichsobjekte liegen in gleichen Lagen. Eine Anpassung ist deswegen nicht erforderlich.

**Gebäude, Baujahr, Sanierungsjahr, Ausstattung**
Die Vergleichsobjekte befinden sich in Wohngebäuden in einer gleichen Bauperiode. Gebäudesanierungen/-modernisierungen erfolgten vor dem Jahr 2000. Die Wohnungen 1, 3, 6 haben einen Balkon/Terrasse. Die Wohnungen 3, 9 haben einen Gartenanteil. Die unterschiedlichen Ausstattungen mit Balkonanteilen werden sachverständig geschätzt und mit Anpassungsfaktoren auf eine Wohnung ohne Balkon und ohne Gartenanteil quantifiziert.

**Anpassung Wohnfläche und Geschosslage**

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge werden keine Anpassungsfaktoren bzw. Umrechnungskoeffizienten für Wohnflächen sowie Geschosslagen ausgewiesen.
Da keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Geschosslage und Wohnfläche abgeleitet und veröffentlicht sind, werden bundesdurchschnittliche Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Wohnungsgröße und Geschosslage gemäß Sprengnetter in [1, Kapitel 3.32, 3.33] angewendet. Die Anpassung der Vergleichsfälle erfolgt auf die Geschosslage 1. OG und die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsfälle.

**Verfügbarkeit**

Die Vergleichswohnungen sind gemäß Auszug aus der Kaufpreissammlung und Auskunft des Gutachterausschusses überwiegend vermietet (8 WE). Ertrags-, bzw. Renditeobjekte werden im Landkreis zu höheren Kaufpreisen veräußert. Für die eigengenutzte Wohnung wird deswegen ein Zuschlag in Höhe von 2 % vorgenommen.

**Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium ±30,00 % gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach

| | |
|---|---|
| * Korridor zul. Einzelwerte (MW +/-30%) | 1.498,05 € |
| | 2.782,10 € |

und in einer weiteren Verprobung

| | |
|---|---|
| ° Korridor zul. Einzelwerte (MW +/-30%) | 1.672,72 € |
| | 3.106,48 € |

| Lfd.Nr. | Ausreiser +/- 30% * | Kaufpreise innerhalb der Spanne in €/m² | Ausreiser +/- 30% ° | Kaufpreise innerhalb der Spanne in €/m² | Flächen der zulässigen Kauffälle |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | nein | 1.835,05 | nein | 1.835,05 | 56,00 |
| 2 | nein | 2.353,49 | nein | 2.353,49 | 62,00 |
| 3 | ja | | ja | | |
| 4 | ja | | ja | | |
| 5 | nein | 2.580,72 | nein | 2.580,72 | 51,66 |
| 6 | nein | 2.605,88 | nein | 2.605,88 | 63,34 |
| 7 | ja | | ja | | |
| 8 | nein | 2.330,34 | nein | 2.330,34 | 37,14 |
| 9 | nein | 2.632,11 | nein | 2.632,11 | 74,31 |

Die angepassten Vergleichswerte/-preise 3, 4, 7 unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen.

| | Angepasste Kaufpreise in €/m² | Kaufpreise nach Bereinigung der Ausreiser in €/m² | Wohnflächen der zulässigen Kauffälle in m² |
|---|---|---|---|
| Summen | 19.260,87 | 14.337,60 | 344 |
| Mittelwert | 2.140,08 | 2.389,60 | 57 |
| Anzahl Kaufpreise für arithmetisches Mittel | 9 | 6 | 6 |

| | |
|---|---|
| Mittelwert | 2.389,60 |
| Standardabweichung | 301,48 |
| Variationskoeffizient | 0,13 |
| 2fache Standardabweichung | 602,97 |
| obere Grenze des Intervalls | 2.992,57 |
| untere Grenze des Intervalls | 1.786,63 |

Der Mittelwert beträgt 2.389,60 €/m² bei einem Variationskoeffizienten von 0,13, was eine hinreichende Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Alle Kauffälle liegen innerhalb der Intervallbreite.

Daraus ergibt sich ein vorläufiger relativer Vergleichswert in Höhe von gerundet **2.390,00 €/m²** Wohnfläche.

Weitere Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind erforderlich:

### 4.4.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

| | | Erläuterung |
|---|---|---|
| **Vergleichswert** (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = **2.390,00 €/m²** | |

| **II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 31.12.2024 | 29.01.2025 | × 1,00 | E01 |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | |
| Ausstattung | Einfach/mittel | Einfach/mittel | × 1,00 | E02 |
| Geschosslage | 1. OG | Hochparterre | × 0,99 | E03 |
| Aufzug | nicht vorhanden | nicht vorhanden | × 1,00 | |
| Wohnfläche [m²] | 57,00 | 51,00 | × 1,02 | E04 |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | × 1,00 | E05 |
| Vermietung | vermietet | vermietet | × 1,00 | E06 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gartennutzung | nein | ja | × | 1,02 | E07 |
| Balkon | nein | nein | × | 1,00 | |
| angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor | | | = | 2.461,69 €/m² | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge<br>insgesamt — 0,00 €/m² | | | — | 0,00 €/m² | |
| **vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis** | | | **=** | **2.461,69 €/m²** | |

### 4.4.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

**E01**
Der Vergleichsfaktor zum 31.12.2024 stellt aufgrund der Zeitnähe zum Stichtag des Bewertungsobjekts das aktuelle Wertniveau dar. Eine Anpassung an den Bewertungsstichtag ist nicht notwendig.

**E02**
Unterschiede in der Ausstattung bestehen nicht.

**E03**
Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Geschosslage gemäß Sprengnetter in [1, Kapitel 3.32, 3.33]. (Vergleichsfall 1. OG ohne Aufzug = 1,00, Bewertungsobjekt Hochparterre ohne Aufzug = 0,99, Umrechnungskoeffizient = 0,99)

**E04**
Durch den Gutachterausschuss werden keine Umrechnungskoeffizienten für Wohnflächenanpassungen im zum Stichtag gültigen Grundstücksmarktbericht ausgewiesen. Die Größenunterschiede werden mit den Sprengnetter Umrechnungskoeffizienten (vgl. [1], Band 4, Abschnitt 3.32.1.) angepasst (Vergleichsfall = 1,02, Bewertungsobjekt = 1,04, Umrechnungskoeffizient = 1,02).

**E05**
Alle Kauffälle sind aus dem Teilmarkt Weiterverkauf. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

**E06**
Unterschiede in der Vermietungssituation bestehen nicht.

**E05**
Die Möglichkeit zur Nutzung eines Garten(anteils) wirkt sich i.d.R. positiv auf den Kaufpreis aus, sodass bei Vorliegen dieses Merkmals eine marktgerechte Berücksichtigung erfolgen muss. Sprengnetter hat für eine vorhandene Gartennutzung einen entsprechenden Zuschlag ermittelt, der an dieser Stelle angesetzt wird.

### 4.4.6 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | | 2.461,69 €/m² | |
| Zu-/Abschläge relativ | + | 0 €/m² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = | 2.461,69 €/m² | |
| Wohnfläche | × | 51,00 m² | |
| Zwischenwert | = | 125.546,19 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 125.546,19 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | | 0,00 € | E1 |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 125.546,19 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - | 15.200,00 € | E2 |
| **Vergleichswert** | = | 110.346,19 € | |
| | **rd.** | **110.000,00 €** | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd. **110.000,00 €** ermittelt.

### 4.4.7 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

**E1 - Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung der Vergleichspreise bzw. des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu prüfen. Eine zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der Zeitnähe der Vergleichsfälle nach sachverständiger Würdigung im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

**E2 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

## Einzelaufstellung

| *Bezeichnung* | *Wert* | *wird berücksichtigt im* |
|---|---|---|
| Mietabweichung<br>$E_{boG}1$ | – 12.000 € | Ertragswertverfahren,<br>Vergleichswertverfahren |
| Instandhaltungsstau Sondereigentum<br>$E_{boG}2$ | – 2.000 € | Ertragswertverfahren,<br>Vergleichswertverfahren |
| Klärung Sondernutzungsrecht<br>$E_{boG}3$ | – 500 € | Ertragswertverfahren,<br>Vergleichswertverfahren |
| Denkmalbesonderheiten<br>$E_{boG}4$ | – 700 € | Ertragswertverfahren,<br>Vergleichswertverfahren |
| Summe | - 15.200 € | |

Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

**$E_{boG}1$**

Besondere Ertragsverhältnisse, wie eine Mehr- oder Mindermiete, gehören gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV zu den sogenannten besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmalen (boG). Aus Modellkonformitätsgründen sind diese nach der Marktanpassung insbesondere durch marktübliche Zu-/Abschläge zu berücksichtigen. Die im Bewertungsfall vorliegende Mietabweichung ist mithilfe der Barwertdifferenzmethode durchgeführt worden, die in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Seiten 9/62/4.1/1 - 9/62/4.3/2 näher beschrieben ist.

Mietabweichungen

## Eigentumswohnung

| *Mieteinheit* | *Miete* | *jährlicher Dynamik-zinssatz der Miete* | *Dauer der Mietab-weichung* | *Kapitali-sierungszins-satz* | *Zahlungs-weise der Miete* | *Nettokalt-miete pro Jahr (angesetzt)* | *Barwert-faktor* | *Barwert* | *Barwert-differenz* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eigentums wohnung Nr. 1 | markt-üblich erzielbare Miete | 2,56 % | 11,70 Jahre | 2,1 % | monatlich vor-schüssig | 5.202,00 € | 11.872321 | 61.759,81 € | -12.020,68 € |
| Eigentums wohnung Nr. 1 | tatsäch-lich erzielbare Miete | 6,27 % | 11,70 Jahre | 2,1 % | monatlich vor-schüssig | 3.433,32 € | 14.487181 | 49.739,13 € | -12.020,68 € |

Barwertdifferenz (tatsächlich - marktüblich erzielbar) = ger. -12.000,00 €

**$E_{boG}2$**

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden am Sondereigentum werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d.h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. In der Bewertung werden in Anbetracht des oben beschriebenen Bauzustands pauschal marktangepasst 2.000 € in Abzug gebracht. Dieser Abschlag kann ohne eingehende Untersuchung der Schadensursachen und -ausmaße nicht näher eingegrenzt werden. Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz und die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten) ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Angaben über Kosten für die Beseitigung von Bauschäden oder Mängeln beruhen auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kostenrichtwerten. Der angesetzte Abschlag entspricht lediglich dem Abschlag, den ein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten handelnder Marktteilnehmer dem beschriebenen Sachverhalt beimessen dürfte.

Hinweis:

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungs-kosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

**$E_{boG}3$**

vgl. Erläuterungen Pkt. 2.8.

**$E_{boG}4$**

Als Wertminderung werden erhöhte Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen wegen Einsatz von denkmalgerechten Materialien in Ansatz gebracht. Die ortsüblichen Bewirtschaftungskosten werden schätzungsweise um 0,50 €/m² Wfl. erhöht und auf der Basis der durchschnittlichen Restnutzungsdauer (32 Jahre) und Liegenschaftszinssatz (0,912 %) kapitalisiert = 0,50 €/m² x 51,00 m² x 27,645 = 704,95 €, gerundet 700 €.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.5.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche | Anzahl | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nutzung/Lage | (m²) | (Stk.) | (€/m²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | | Wohnung EG | 51,00 | | 5,61 | 286,11 | 3.433,32 |
| Summe | | | 51,00 | - | | 286,11 | 3.433,32 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nutzung/Lage | (m²) | (Stk.) | (€/m²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | | Wohnung EG | 51,00 | | 8,50 | 433,50 | 5.202,00 |
| Summe | | | 51,00 | - | | 433,50 | 5.202,00 |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.768,68 € ab.** Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

| | | |
|---|---|---|
| **jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | **5.202,00 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)** | – | **1.247,04 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | = | **3.954,96 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **0,912 %** von **7.081,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – | **64,58 €** |
| **Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **3.890,38 €** |
| **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **0,912 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **32** Jahren Restnutzungsdauer | × | **27,645** |
| **vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **107.549,56 €** |
| **anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **7.081,00 €** |
| **vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **114.630,56 €** |
| **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** | + | **4.585,22 €** |
| **marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **119.215,78 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **15.200,00 €** |
| **Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **104.015,78 €** |
| | rd. | **104.000,00 €** |

### 4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

**Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten

* für Wohnen für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus diesbezüglich angestellten Recherchen und Vermietungsangeboten

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Die durchgeführten Auswertungen ergaben folgende Informationen:

| **Wohnen** | | | |
|---|---|---|---|
| **Quelle** | **Beschreibung** | **Spanne €/m²/Pl.** | **Ø Miete €/m²** |
| Mietspiegel Pirna 2022 | Baujahr Altersgruppe bis 1918, Wohnung 50 bis 80 m² | 4,89 – 6,98 | 5,83 |
| GMB SOE 2024 | ETW in Pirna, 2023, Weiterverkauf | 4,76 – 10,29- | 7,23 |
| | ETW in Pirna, 2022, Weiterverkauf | 4,51 – 8,82 | 6,43 |
| Auszug aus der Kaufpreissammlung beim GAA SOE v. 14.02.2024 | Weiterverkauf ETW Pirna, 3 Kauffälle 2024, Baujahre 1900 - 1950 | 5,54 – 7,50 | |
| vdp-Research GmbH Transaktionsdatenbank, Stand 11/2024 | Landkreis SOE, Spanne gesamt<br>mittlere Lage, mittlere Ausstattung | 4,80 - 9,50<br>./. | ./.<br>6,00 |
| | gute Lage, mittlere Ausstattung | ./. | 6,50 |
| eigene Internetrecherche*) | Mietangebote WE, Pirna (Immowelt, Immoscout.de) | 7,00 – 10,00 | 7,23 |

*) Angebotspreise nur bedingt vergleichbar

Für die Wohnung incl. des Beet-/Gartenanteils wird unter Würdigung der Lage und der objektspezifischen Eigenschaften ein marktüblicher Mietzins in Höhe von 8,50 €/m² Wfl. in der Bewertung angesetzt.

**Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

| BWK-Anteil | | | |
|---|---|---|---|
| Verwaltungskosten Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 1 Whg. × 429,00 € | 429,00 € |
| Instandhaltungskosten Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 51,00 m² × 14,00 €/m² | 714,00 € |
| Mietausfallwagnis Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 104,04 € |
| Summe | | | 1.247,04 € |

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge weist folgende Liegenschaftszinssätze aus:

| Quelle | Nutzung | Liegenschaftszinssatz in % |
|---|---|---|
| Grundstücksmarktbericht GAA SOE 2024 | Eigentumswohnung, Weiterverkauf,121 Kauffälle, Ø 63 m² Wfl, Kaltmiete 7,00 €/m², RND 51 Jahre, BWK 27,6 %, RoF 23,1 | -1,5 – 8,6 , Median 2,0 Ø 2,5 |
| | Eigentumswohnung, Weiterverkauf, Rohertrag 4.000 €bis 6.000 €, 57 Kauffälle | Std.Abw 2,0 , Ø 2,4 |

Dabei wurde folgendes Ableitungsmodell gem. GMB 2024 zugrunde gelegt:

| **Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes** | |
|---|---|
| **räumlicher Anwendungsbereich** | Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge |
| **Datengrundlage** | Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses |
| **zeitlicher Bezug** | Der Stichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die jeweils ermittelten sonstigen Daten beziehen. Ist das Ergebnis als Wert dargestellt, ergibt sich der Stichtag als mittlerer Wert (Median) aus den Kaufzeitpunkten der in der zur Ermittlung des Wertes verwendeten Stichprobe. Handelt es sich bei dem Ergebnis um einen funktionalen Zusammenhang (z. B. Regressionsformel), bei dem der Kaufzeitpunkt als unabhängige Variable eine Einflussgröße darstellt, kann der Stichtag innerhalb des Zeitraumes, in dem Kaufpreise der Stichprobe liegen, festgesetzt werden. |
| **sachlicher Anwendungsbereich** | Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolge für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Dieser wurde nach den Gebäudearten gemäß Anlage 4 II ImmoWertV untergliedert. In Abhängigkeit verfügbarer Daten wurden für die unter 6.5. 2 angegebenen Teilmärkte Liegenschaftszinssätze abgeleitet. |
| **Kenngröße** | Minimum, Maximum, Median (Mittelwert) |
| **Größe der Stichprobe** | 403 |
| **Zeitraum der Kauffälle** | 01.01.2023 bis 31.12.2023 |
| **Grundsätze** | Die in der Stichprobe verwendeten Einzelliegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens durch iterative |

| | |
|---|---|
| | Berechnungen nach der Formel unter Nummer 21.(2) ImmoWertA ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert. |
| **statistische Verfahren** | Die dargestellten Ergebnisse sind Mittelwerte (Median bzw. arithmetisches Mittel) der verwendeten Stichproben.<br>Extremwertbereinigung erfolgte mittels 3facher Standardabweichung. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt. |
| **Bodenwert** | zutreffender Bodenrichtwert x Baulandfläche;<br>Bodenrichtwert ist mittels Umrechnungskoeffizienten gem. Kapitel 6.3 an Richtwertgrundstücksgröße anzupassen. |
| **Grundstücksfläche** | marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV; getrennte Ermittlung selbständig nutzbarer Teilflächen entsprechend |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)** | nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. entsprechend bereinigte Kaufpreise |
| **Rohertrag** | marktüblich erzielbarer Ertrag, d. h. auf Marktüblichkeit geprüfte tatsächliche Erträge |
| **Bewirtschaftungskosten** | • nach Anlage 3 ImmoWertV, indiziert auf den 01.01.2023<br>• Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne Anlage 3 ImmoWertV<br>• PKW-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze gemäß Anlage 3 ImmoWertV, so dass ein Kostenansatz entfällt |
| **Wohn- und Nutzflächen** | nach geprüften Angaben, überschlägig berechnet oder andere Quellen (je nach Datenlage) |
| **Baujahr** | Kalenderjahr der Fertigstellung, Kalenderjahr der Nutzungsaufnahme |
| **Gesamtnutzungsdauer** | nach Anlage 1 ImmoWertV |
| **Restnutzungsdauer** | nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt (Tabelle a zu Nr. II.3 der ImmoWertA bleibt unberücksichtigt) |
| **Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer** | nach Anlage 2 ImmoWertV (Tabelle a zu Nr. II.3 der ImmoWertA bleibt unberücksichtigt) |
| **Wertansatz für bauliche Anlagen, sonstige Anlagen** | Diese wurden bei der Ermittlung des Rohertrages berücksichtigt. Ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich. |

Der lage- und objektabhängige Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes wird folgendermaßen ausgewiesen:

| *Liegenschaftszinssatz* | *Stichtag* | *Standardfehler* | *95%-Konfidenzintervall* | *Quelle* |
|---|---|---|---|---|
| 1,048 % | 01.10.2024 | 6,60 % | 0,912 % – 1,184 % | Sprengnetter |

*Modellbeschreibung*

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04) in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 386.873 Kaufpreisen abgeleitet, davon 106.638 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 126 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2024 veröffentlicht am 15.01.2025.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Eigentumswohnung, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Restnutzungsdauer: 32 Jahre, Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten: 8,

Wohnfläche: 51,0 m²) in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Liegenschaftszinssatz zu Grunde:

- Rohertrag: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (keine Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.05, Abschnitt 4 f.); entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV
- Wohnfläche: gemäß WoFlV / WMR
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit vom Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung
- Kaufpreis: bei eigengenutzten und eigennutzungsfähigen Eigentumswohnungen für unvermietete, ansonsten für vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Durchschnittswert über die entsprechend ausgewerteten Kauffälle. Über statistische Kenngrößen, wie beispielsweise der Standardabweichung, kann der Wertermittler den Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Würdigung objektspezifisch nach oben oder unten anpassen. Anpassungen im Rahmen der oben angegebenen Standardabweichung sind grundsätzlich möglich und stellen sicher, dass die Verschiebungen des Liegenschaftszinssatzes innerhalb des Intervalls plausibel bleiben.

Für die Eigenschaften des Bewertungsobjektes erfolgt die sachverständige Anpassung des Liegenschaftszinssatzes auf Basis eigener, örtlicher Marktrecherchen der Sachverständigen, der Verwendung des aktuellen Bodenrichtwertes, unter Berücksichtigung der individuellen Lage- und Objekteigenschaften und des Standardfehlers des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes. Der marktangepasste Ertragswert liegt im Bereich der recherchierten Vergleichsdaten. Diese Einordnung ist plausibel und spiegelt vor allem die Lage, die Objektart, den baulichen Zustand und die Ausstattungsqualität sowie die aktuelle Marktphase angemessen wider.

Als signifikante Einflussfaktoren haben sich die Objektart, die Bauweise und die relative Restnutzungsdauer herausgebildet. Aufgrund der grundstückswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Grundstücksbesonderheiten und unter Berücksichtigung der regionalen Kenntnisse der Sachverständigen wird der Liegenschaftszinssatz mit 0,912 % bestimmt und als marktgerecht angesehen. Die Modellkonformität wurde ebenfalls geprüft und als hinreichend erachtet.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu prüfen. Dazu wurden zusätzliche Analysen durchgeführt.

Der Liegenschaftszinssatz aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 stammt von Kauffällen aus den Jahren 2023. Der lage- und objektabhängige Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf den Stichtag 01.10.2024. Da der Immobilienmarkt aufgrund von Kapitalzinsveränderungen und Baukostensteigerungen Veränderungen ausgesetzt war, wird die Preisentwicklung von 2025 zu 2024 untersucht.

Gemäß vdp-Index Q4.2024 sind im Wohnungseigentumsmarkt im Jahresvergleich 2024 zu 2023 leichte Preisanstiege zu verzeichnen. (vgl. folgende Tabelle).

| Entwicklung | im Jahresvergleich | im Jahresvergleich |
|---|---|---|

| | Q4/2024 zu Q3/2024 | Q4/2024 zu Q4/2023 |
|---|---|---|
| Preise Wohneigentum in Deutschland | + 1,3 % | + 1,01 % |

Quelle: vdp Index Q4.2024

Gemäß Grundstücksmarktberichten des Landkreises SOE sanken die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen von 2020 bis 2023 von durchschnittlich 2,2 % auf 2,0 %. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg bei einer ausreichenden Anzahl an Auswertefällen, was gem. vdp Index dem Bundestrend für Eigentumswohnungen entspricht.

Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Abschläge erforderlich.

| marktübliche Zu- oder Abschläge | Zu- oder Abschlag |
|---|---|
| prozentuale Schätzung: + 4,00 % von (114.630,56 €) | +4.585,22 € |
| Summe | +4.585,22 € |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Kapitel Vergleichswert objektspezifische Grundstücksmerkmale

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Für die durchzuführende Bewertung liegen ausreichend wertermittlungsstichtagsnah realisierte Kaufpreise für Wohneigentum mit Zustandsmerkmalen vor, die mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Die Wertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Basis, d.h. durch Anpassung der einzelnen Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch an die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (genügende Anzahl geeigneter Kaufpreise, Kenntnis der wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte) zur Verfügung.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Mieten, Liegenschaftszinssatz) erforderlichen Daten in guter Qualität zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Vergleichswert dient der Herleitung des Verkehrswertes und wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktorientierten

Wertansätzen ermittelt, weshalb eine weitere Anpassung an den regionalen Markt entfällt. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Für das **Wohneigentum Nr. 1** in **Pirna, Kohlbergstr. 10**
Flurstücksnummer **1423, 1424** Wertermittlungsstichtag: **29.01.2025**

**Bodenwert**

| Bewertungs-teilbereich | Entwicklungs-stufe | beitragsrecht-licher Zustand | rel. BW [€/m²] | Anteilige Fläche gem. MEA [m²] | anteiliger Bodenwert [€] |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum | baureifes Land | frei | 106,60 | 66,42 | 7.081,00 |
| | | Summe: | 106,60 | 66,42 | 7.081,00 |

**Objektdaten**

| Bewertungs-teilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | WF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum | Mehrfamilienhaus | 51,00 | 1905 | 80 | 32 |

**Wesentliche Daten**

| Bewertungs-teilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | |
|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum | 5.202,00 | 1.247,04 € (23,97 %) | 0,912 | |

**Relative Werte**

| | |
|---|---|
| relativer Bodenwert: | 138,84 €/m² WF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -298,04 €/m² WF |
| **relativer Verkehrswert:** | **2.156,86 €/m² WF** |
| **Verkehrswert/Rohertrag:** | **21,15** |
| **Verkehrswert/Reinertrag:** | **27,81** |

**Ergebnisse**

| | |
|---|---|
| Ertragswert: | 104.000,00 € |
| Vergleichswert: | 110.000,00 € |
| **Verkehrswert (Marktwert):** | **110.000,00 €** |
| Wertermittlungsstichtag | 29.01.2025 |

### 4.6.4 Plausibilität

Folgende Marktdaten liegen zur Plausibilisierung vor:

| Wohnen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Quelle** | **Beschreibung** | **Preisspannen [€ oder €/m² Wfl.]** | **Ø Preis [€ oder €/m² Wfl.]** | **Rohertragsfaktoren** | |
| | | | | **Spanne** | **Ø** |
| GMB GAA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024 | Ø Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in Pirna 2023, Weiterverkauf, Wohnfläche zwischen 35 – 77 m², 43 Kauffälle | 823 – 4.315 (38.070 – 293.398) | 2.227 (123.000) | 14,4 – 37,8 | 27,0 |
| GMB GAA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2023 | Ø Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in Pirna 2022, Weiterverkauf, Wohnfläche zwischen 34 – 190 m², 83 Kauffälle | 616 – 3.810 (40.000 – 440.000) | 2.168 (144.000) | 11,9 – 43,1 | 27,1 |
| vdp-Research GmbH Transaktionsdatenbank, Stand 11/2024 | Raumbezug: Lkr. Sächsische Schweiz-Osterzgebirge<br>Objekttyp: Eigentumswohnungen<br>Kriterien: guter Zustand, BJ ab 2014 oder vollständig saniert, 70 m² Wohnfläche,<br>Lage: einfach – sehr gut<br>Ausstattung: einfach – sehr gut<br>Lage: gut/ mittel<br>Ausstattung: mittel | 795 - 2.185<br><br>1.425 – 1.600 | ./. | | |
| eigene Internetrecherche*) | Kaufangebote WE, Q 4/2024 – 01/2025, Pirna (Immowelt, Immoscout.de) | 1.453 – 3.865 | 2.011 | | |

*) Angebotspreise nur bedingt vergleichbar

Der hier ermittelte Verkehrswert für die Bewertungswohnung Nr. 1 mit den folgenden relativen Werten

**relativer Verkehrswert (ohne boG):** **2.461,69 €/m² WF**
**Verkehrswert (ohne boG)/Rohertrag:** **24,13**

liegt in einem marktkonformen Bereich.

## 4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 50,32/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 01796 Pirna, Kohlbergstr. 8-10 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG nebst einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz/Beet im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Pirna | 6672 | 1 |

| Gemarkung | Flurstücke |
|---|---|
| Pirna | 1424, 1423 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd.

**110.000 €**

**in Worten: einhundertzehntausend Euro**

geschätzt.

Pirna, den 04.03.2025




Margit Paul

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

# 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

## 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**
Baugesetzbuch

**BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**SächsBO:**
Sächsische Bauordnung

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

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

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

**WoFlV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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

**SächsDschG**
Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03. März 1993, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14/ 1993 vom 16.03.1993

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr 2020

[6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2020

[7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr 2018

[8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr 2018

[9] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerte beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Stand 2024

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.01.2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

| | |
|---|---|
| Anlage 01: | Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 100.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts |
| Anlage 02: | Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts |
| Anlage 03: | Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts |
| Anlage 04: | Orthofoto |
| Anlage 05: | Grundbuchauszug – auszugsweise |
| Anlage 06: | Fotos |
| Anlage 07: | Leitungsauskünfte |
| Anlage 08: | Grundriss der Bewertungswohnung und des zugehörigen Kellerraums |
| Anlage 09: | Lageplan mit Sondernutzungsrechten und Kennzeichnung des Sondernutzungsrechts der Bewertungswohnung |
| Anlage 10: | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis |
| Anlage 11: | Berechnung der Wohnfläche |
| Anlage 12: | Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe |
| Anlage 13: | Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe |

## Anlage 01: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 100.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

| | |
|---|---|
| Postleitzahl: | 01796 |
| Ort: | Pirna |
| Straße: | Kohlbergstraße |
| Hausnummer: | 8-10 |




Quelle: TopPlus-Web-Open Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de Stand: 16.01.2025

## Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

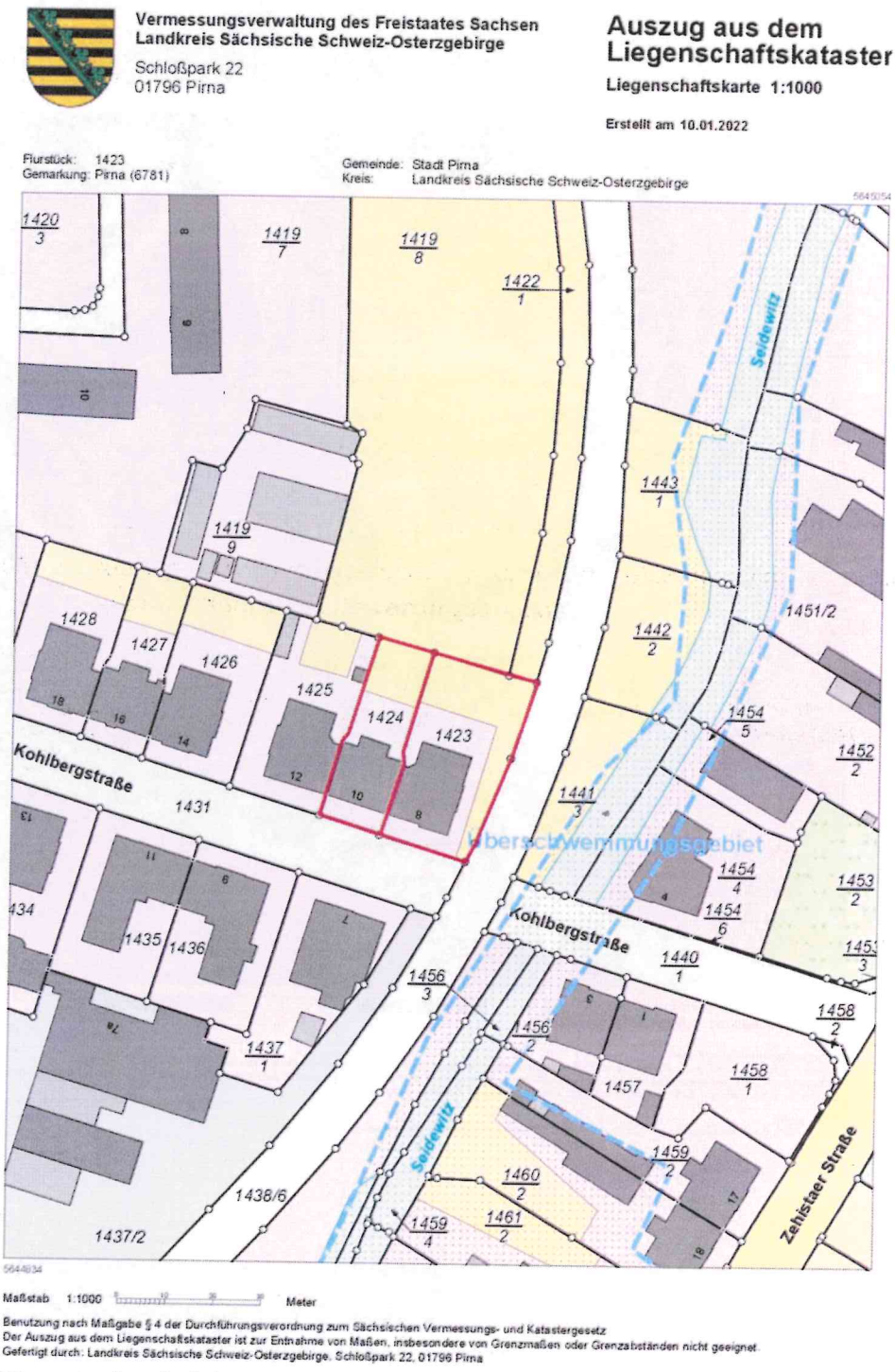
| | |
|---|---|
| Postleitzahl: | 01796 |
| Ort: | Pirna |
| Straße: | Kohlbergstraße |
| Hausnummer: | 8-10 |




Quelle: TopPlus-Web-Open Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Stand: 16.01.2025

## Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1




Quelle: Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Stand: 10.01.2022

## Anlage 04: Orthofoto

Seite 1 von 1




Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: 16.01.2025

**Anlage 05:** **Grundbuchauszug - auszugsweise**



**Grundbuchamt** Pirna

# Grundbuch

**von**

Pirna

**Blatt** 6672

W o h n u n g s g r u n d b u c h

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefaßt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 22.03.1999.

## Anlage 05: Grundbuchauszug - auszugsweise



Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Pirna
Blatt 6672
Bestandsverzeichnis
Einlegebogen 1

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück a/b | Wirtschaftsart und Lage c | Größe m² |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | | 4 |
| 1 | - | 50,32/1.000stel | Miteigentumsanteil an Grundstück | |
| | | 1423 | Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Kohlbergstr. 8 | 8 30 |
| | | 1424 | Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Kohlbergstr. 10 | 4 90 |
| | | verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. | | |
| | | Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Sondereigentümer Nr. 15 an dem mit S 5 bezeichneten Dachraum; Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Sondereigentümer Nr. 16 an dem mit S 4 bezeichneten Dachraum; Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Sondereigentümer Nr. 17 an dem mit S 3 bezeichneten Dachraum; Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Sondereigentümer Nr. 18 an dem mit S 2 bezeichneten Dachraum; Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Sondereigentümer Nr. 19 an dem mit S 1 bezeichneten Dachraum; | | |
| | | für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 6671 bis Bl.6690); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; | | |
| | | wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 10.10.1994, URNr. 474/94 W, Notar Wagenknecht, Bielefeld sowie Bewilligung vom 08.11.1994/02.03.1995, URNr. 2314/1994 und 400/1995, Notar Dr. Liessem, Pirna; | | |
| | | übertragen aus Bl. 1063 von Pirna; eingetragen am 02.03.1995. | | |
| | | Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses eingetragen am 22.03.1999. | | |

## Anlage 05: Grundbuchauszug - auszugsweise



Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Pirna
Blatt 6672
Bestandsverzeichnis
Einlegebogen 1 R

| Bestand und Zuschreibungen | | Abschreibungen | |
|---|---|---|---|
| Zur lfd. Nr. der Grundstücke | | Zur lfd. Nr. der Grundstücke | |
| 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert;<br>das vorbehaltene Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 8 bezeichneten Stellplatz/Beet ist nunmehr dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 zugewiesen.<br>Gemäß Bewilligung vom 16.11.1995; URNr. 2100/1995; Notar Dr. Liessem, Pirna; eingetragen am 20.12.1995.<br>Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 22.03.1999. | | |

Pirna Pirna 6672 · Letzte Änderung: 24.10.2024 · Ausdruck vom 04.02.2025 · Seite 3 von 9

Fortsetzung auf Einlegebogen

## Anlage 05: Grundbuchauszug - auszugsweise

Seite 4 von 5

Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Pirna Blatt 6672 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

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

Pirna Pirna 6672 · Letzte Änderung: 24.10.2024 · Ausdruck vom 04.02.2025 · Seite 6 von 9

## Anlage 05: Grundbuchauszug - auszugsweise



Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Pirna

Blatt 6672 Zweite Abteilung Einlegebogen 1 R

| Veränderungen | | Löschungen | |
|---|---|---|---|
| Lfd. Nr. der Spalte 1 | | Lfd. Nr. der Spalte 1 | |
| 4 | 5 | 6 | 7 |



Fortsetzung auf Einlegebogen

## Anlage 06: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht des Reihenhauses und Umgebung



Bild 2: Straßenansicht Kohlbergstraße 10



Bild 3: Giebelseite des Mehrfamilienhauses Kohlbergstraße 8



Bild 4: Hofseite

**Anlage 06:** **Fotos**





Bild 5: Hofansicht



Bild 6: Grundstückszufahrt



Bild 7: Hof mit Stellplätzen



Bild 8: Hoffassade mit Schäden

## Anlage 06: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Fensterbereich der Bewertungswohnung im Hof



Bild 10: Hauseingang Kohlbergstraße 10



Bild 11: Treppenhaus



Bild 12: Wohnungseingang

**Anlage 06:** **Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 12: Wohnungsküche

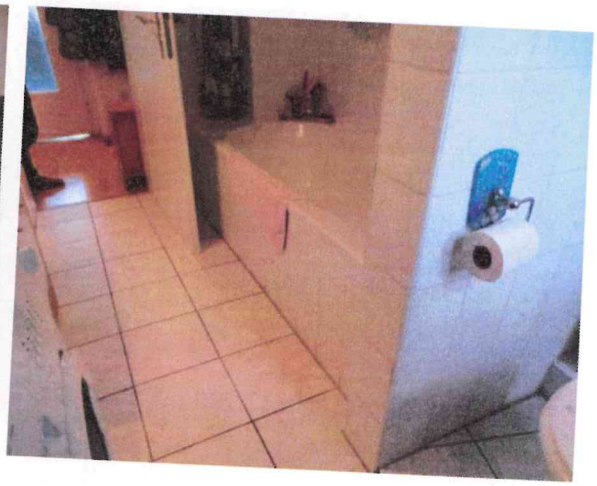


Bild 13: Wohnungsbad



Bild 14: Haustreppe



Bild 15: Hof und Abgrenzung zur Nachbarbebauung

**Anlage 06: Fotos**

Seite 5 von 5

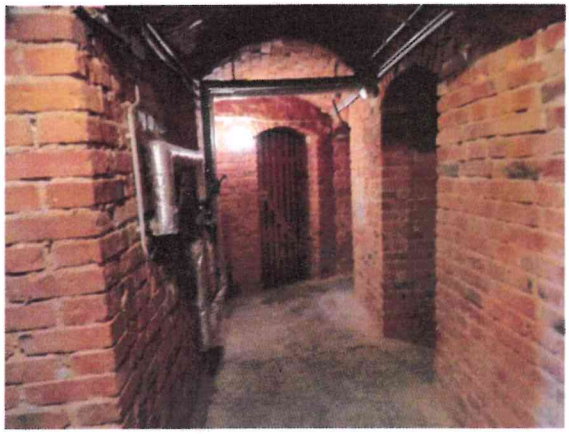


Bild 16: Hauskeller



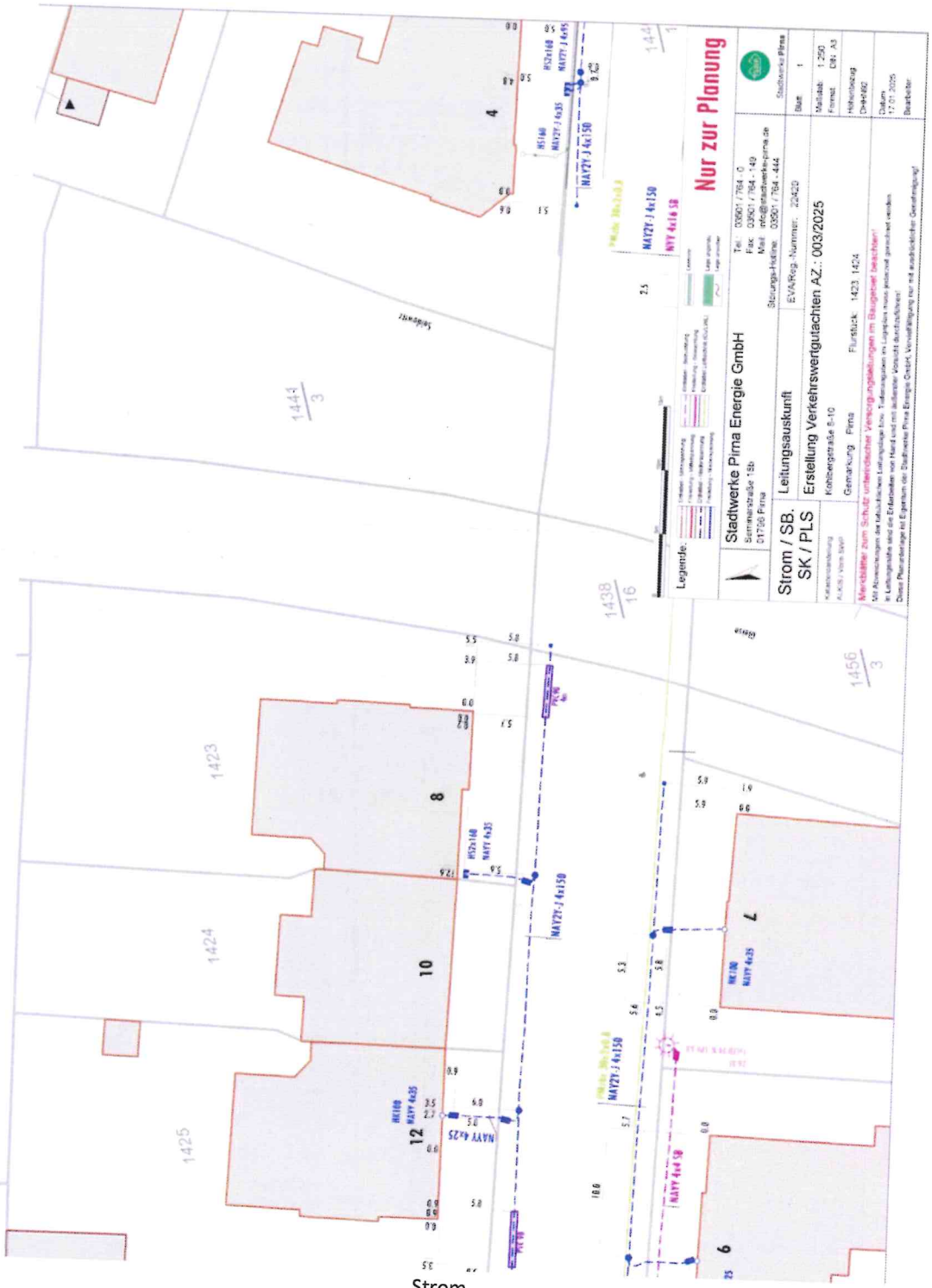
Bild 17: Elektrokasten



Bild 18: Wäscheplatz

## Anlage 07: Leitungsauskünfte

Seite 1 von 4

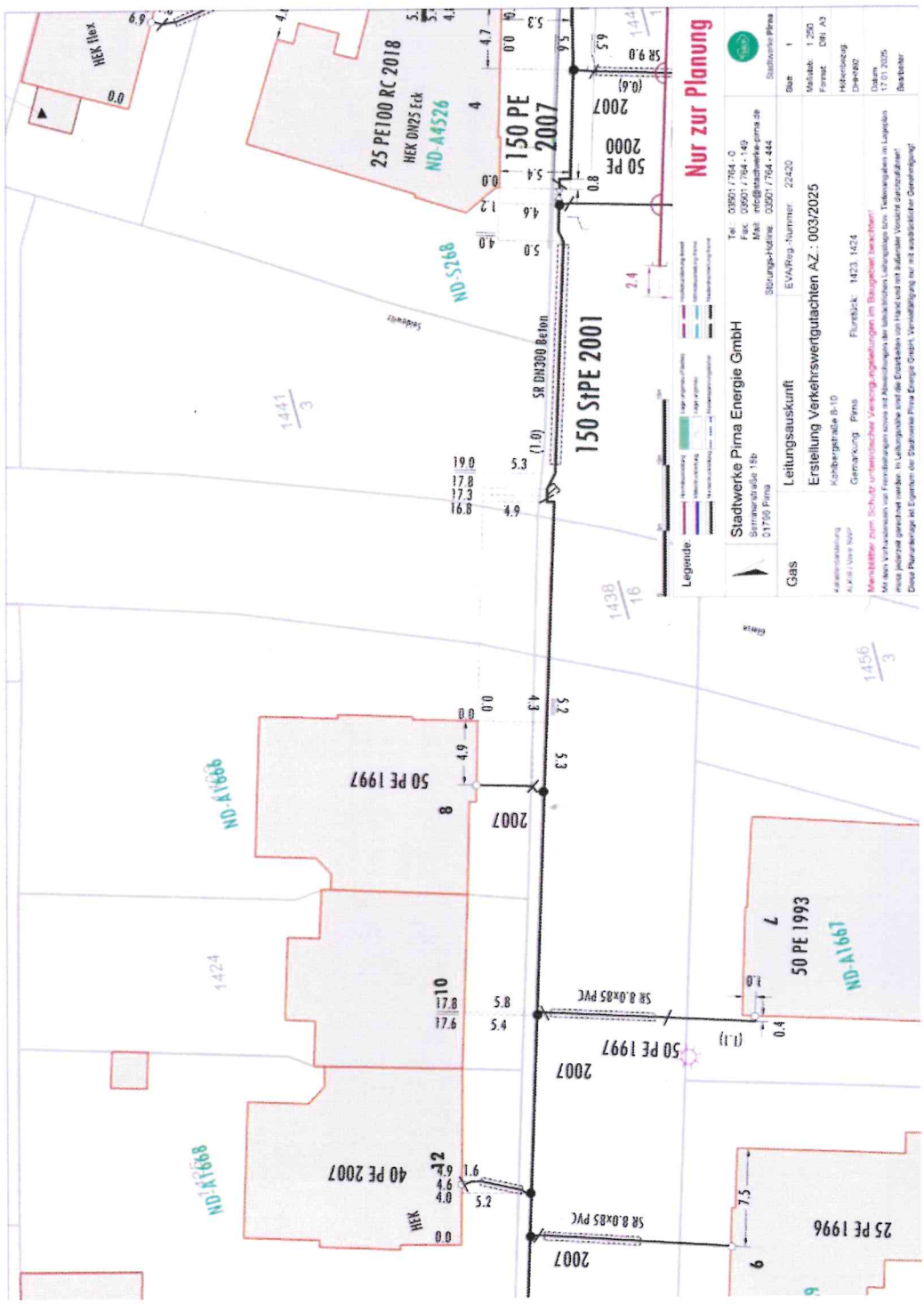



Strom

Quelle: Stadtwerke Pirna Energie GmbH, Stand: 17.01.2025

## Anlage 07: Leitungsauskünfte

Seite 2 von 4

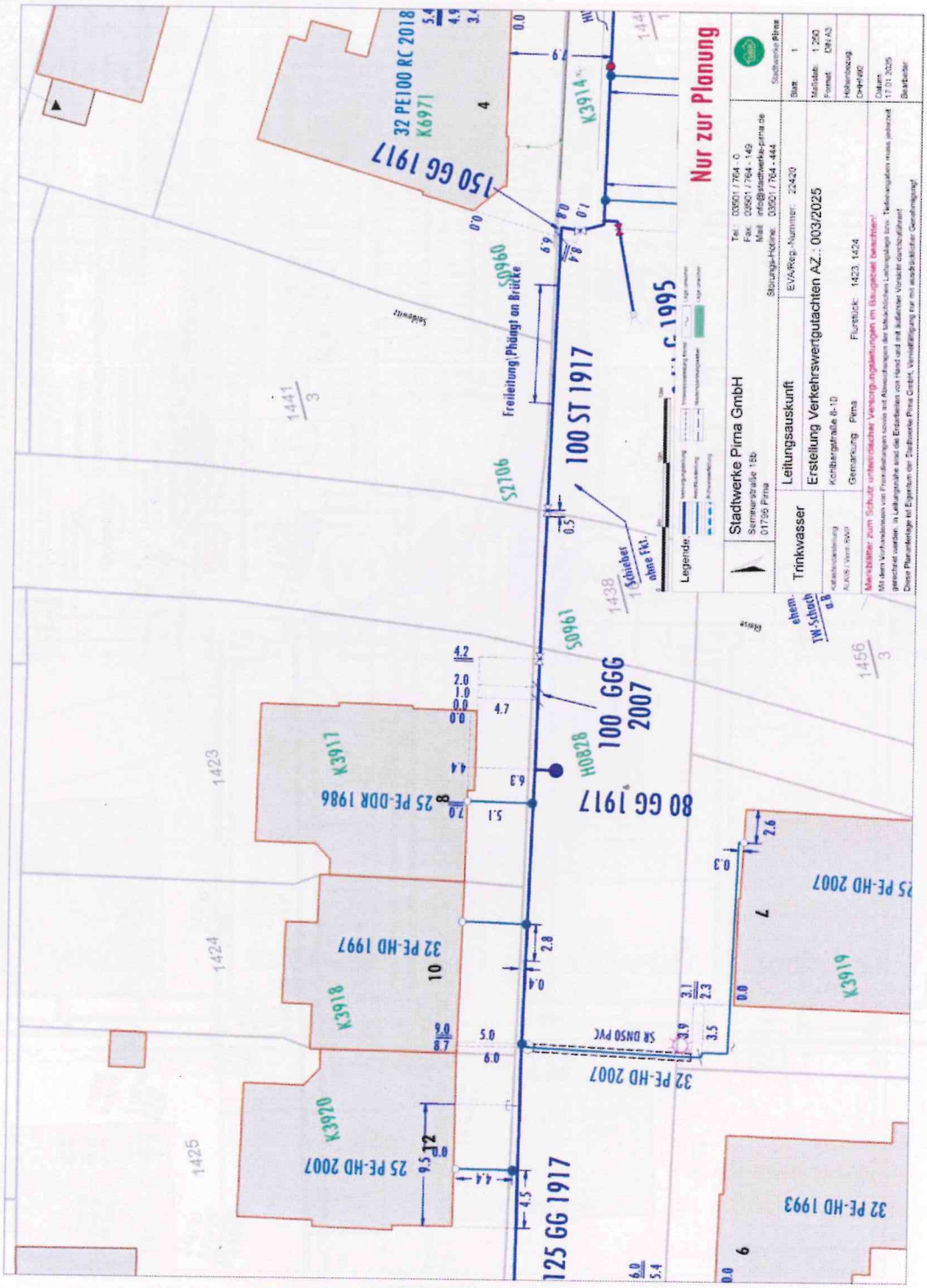



Gas

Quelle: Stadtwerke Pirna Energie GmbH, Stand: 17.01.2025

## Anlage 07: Leitungsauskünfte

Seite 3 von 4

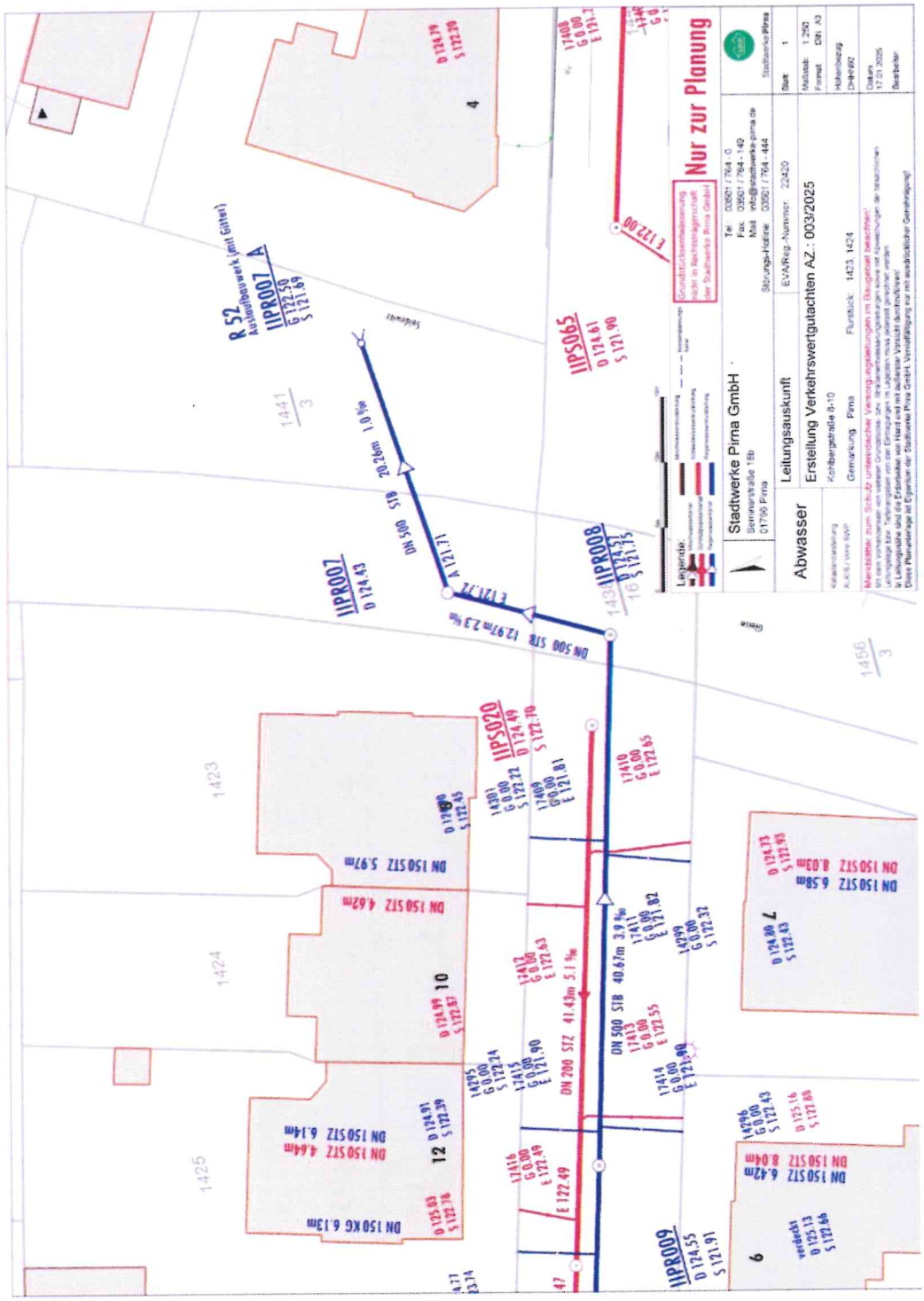



Trinkwasser

Quelle: Stadtwerke Pirma GmbH, Stand: 17.01.2025

## Anlage 07: Leitungsauskünfte

Seite 4 von 4

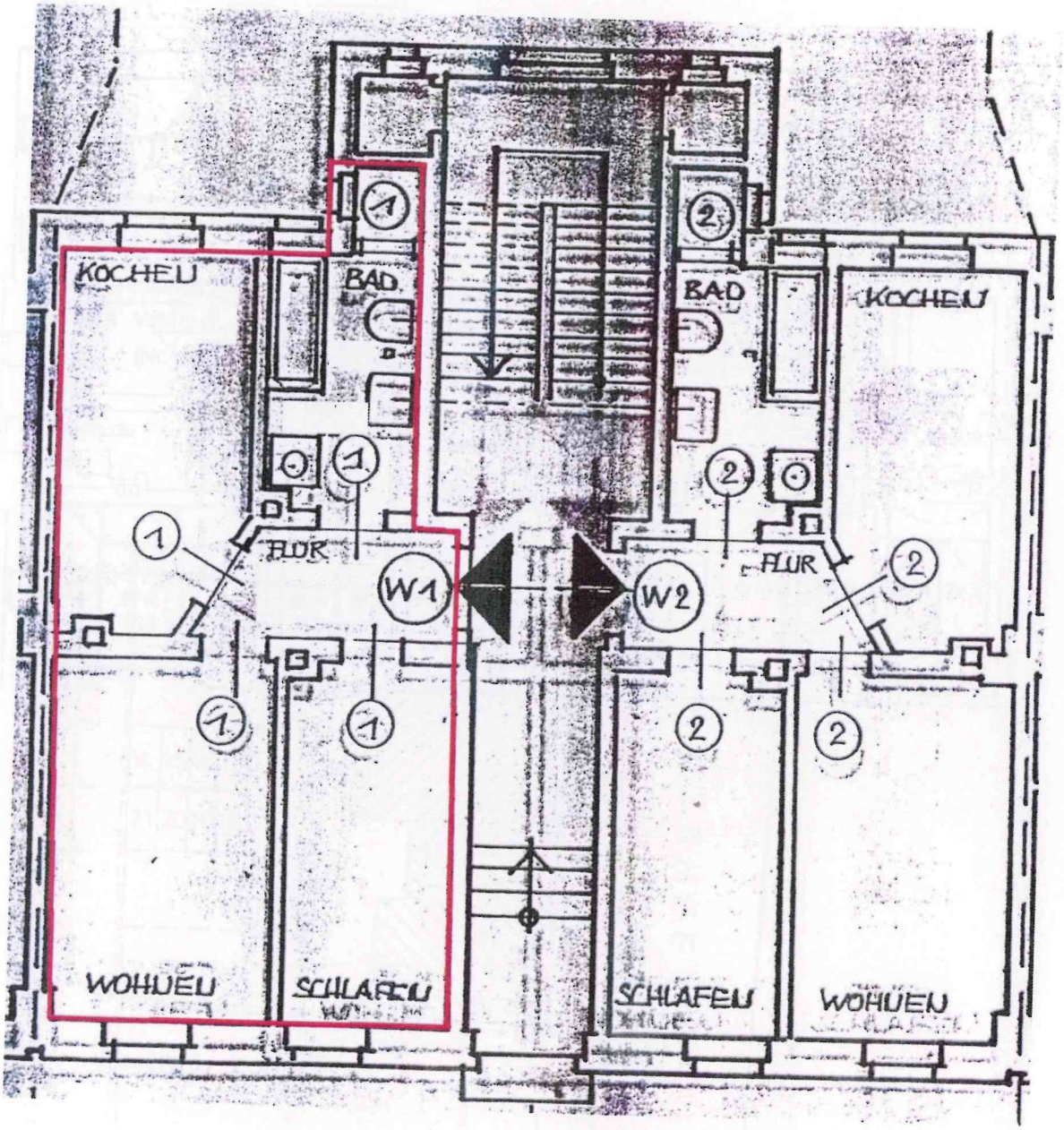



Abwasser

Quelle: Stadtwerke Pirna GmbH, Stand: 17.01.2025

## Anlage 08: Grundriss der Bewertungswohnung und des zugehörigen Kellerraums

Seite 1 von 2

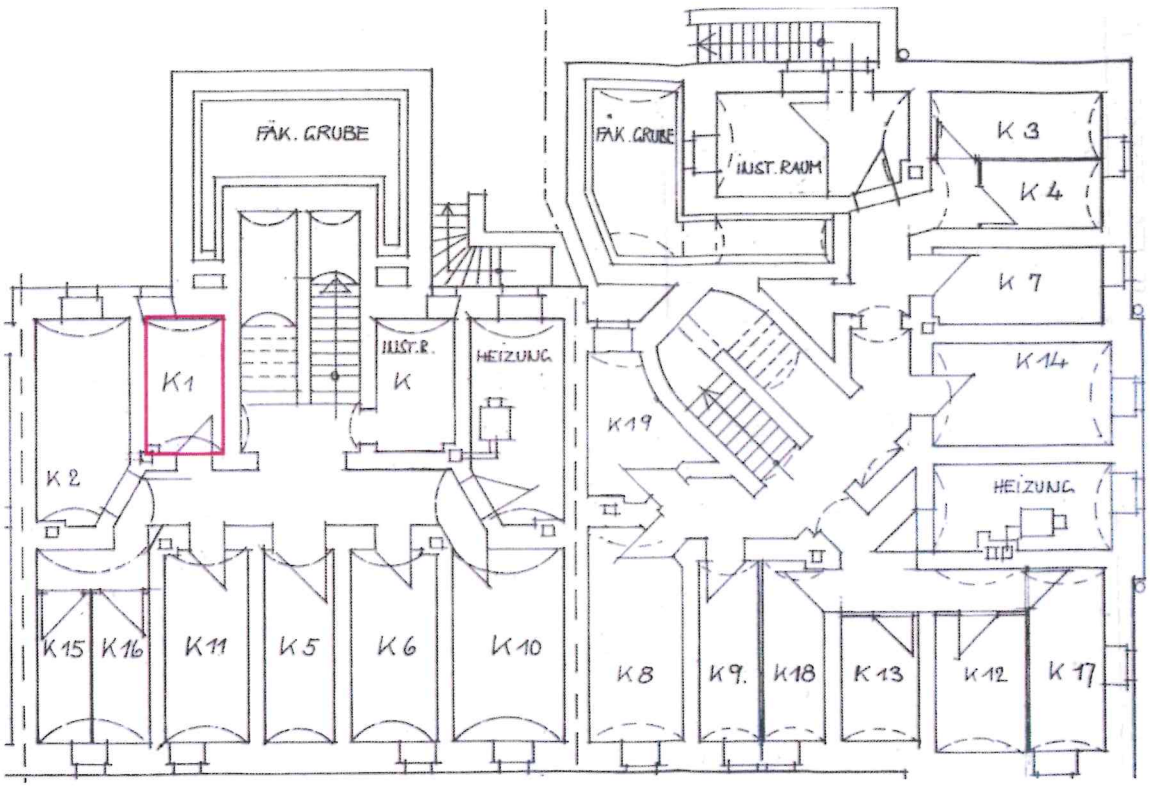



Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss Kohlbergstraße 10 (rot umrandet)

Quelle: Dipl.-Ing. (FH) Architekt Dieter Meier, Stand: 27.04.1994

## Anlage 08: Grundriss der Bewertungswohnung und des zugehörigen Kellerraums

Seite 2 von 2

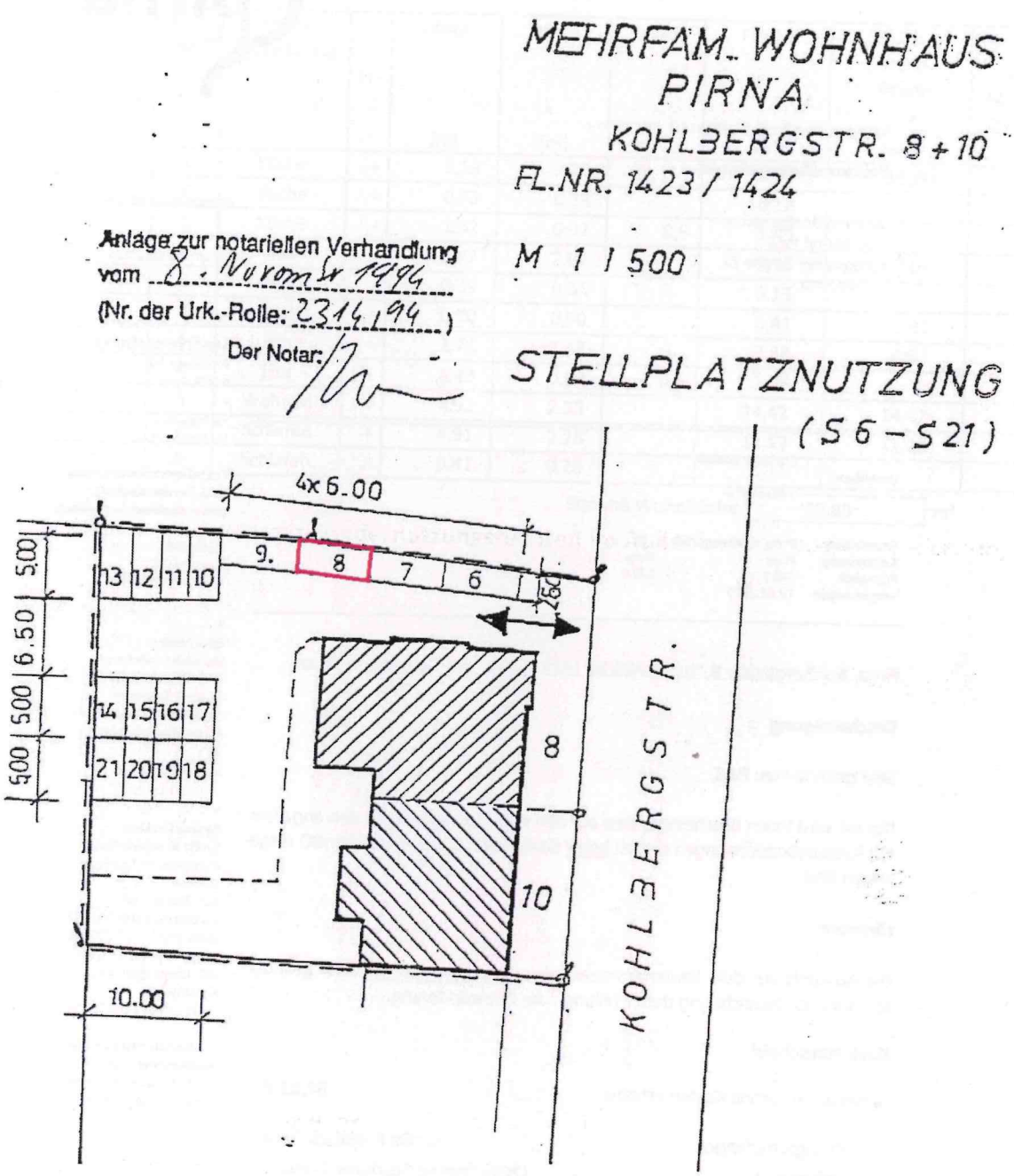



Keller Nr. 1 (rot umrandet)

Quelle: Dipl.-Ing. (FH) Architekt Dieter Meier, Stand: 27.04.1994

**Anlage 09:** **Lageplan mit Sondernutzungsrechten im Außenbereich und Kennzeichnung des Sondernutzungsrechts der Bewertungswohnung**

Seite 1 von 1




Sondernutzungsrecht Nr. 8 - Stellplatz (rot umrandet)

Quelle: UR-Nr. 2314/94 des Notars Dr. Georg Liessem in Pirna vom 08.11.1994

## Anlage 10: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

pirna
Landschaft voller Leben

Stadtverwaltung Pirna · Am Markt 1/2 · 01796 Pirna

**Postzustellungsurkunde**

Sachverständigenbüro
Frau Margit Paul
Königsteiner Straße 22
01796 Pirna

Aktenzeichen: 40-25-07

Datum: 18.02.2025

**Stadtverwaltung**
Am Markt 1/2
01796 Pirna

Fachgruppe
Stadtentwicklung

**Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz**
**Untere Denkmalschutzbehörde**

Bearbeiter:
Stadthaus III
Tel.: 03501 556 338

Sprechzeiten
Mo nach Vereinbarung
Di 8–12 und 13–16 Uhr
Mi keine Sprechzeit
Do 8–12 und 13–18 Uhr
Fr nach Vereinbarung

www.pirna.de

Bankverbindung
Große Kreisstadt Pirna
Ostsächsische Sparkasse Dresden
BLZ: 850 503 00
Konto-Nr.: 3 000 000 452
IBAN: DE72 8505 0300 3000 0004 52
BIC: OSDD DE81 XXX
Gläubiger-ID
DE05 ZZZ 000 000 71756

* Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente www.pirna.de/impressum

| | |
|---|---|
| Vorhaben | Auskunft Baulast<br>2 Flurstücke |
| Grundstück | Pirna, Kohlbergstraße 8, 10 |
| Gemarkung | Pirna Pirna |
| Flurstück | 1423 1424 |
| eingegangen | 13.02.2025 |

Pirna, Kohlbergstraße 8, 10; Flurstücke 1423, 1424, der Gemarkung Pirna

**Bescheinigung**

Sehr geehrte Frau Paul,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den v. g. Flurstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulasten i. S. des § 83 SächsBO eingetragen sind.

**Hinweis:**

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis erfolgt vorbehaltlich einer geänderten Flurstücksbezeichnung durch Teilung oder Grenzänderung.

**Kostenbescheid**

Es werden folgende Kosten erhoben: **82,03 €**

| | |
|---|---|
| Zahlungsempfänger: | Große Kreisstadt Pirna |
| Kreditinstitut: | Ostsächsische Sparkasse Dresden |
| IBAN: | DE72 8505 0300 3000 0004 52 |

european energy award

## Anlage 11: Berechnung der Wohnfläche

Seite 1 von 1

| lfd. Nr. | Geschoss | Raum Nr. | Raum-bezeichnung | +/- | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche (m²) | Wohn-fläche Raum (m²) | Berechnung Architekt Meier Stand 27.04.1994 (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | EG | 1 | Küche | + | 5,19 | 2,67 | | 13,86 | 13,00 | 12,43 |
| 2 | EG | 1 | Küche | - | 0,53 | 0,23 | | 0,12 | | |
| 3 | EG | 1 | Küche | - | 1,62 | 0,92 | 0,5 | 1,49 | | |
| 4 | EG | 2 | Bad | + | 3,47 | 2,07 | | 7,18 | 7,05 | 8,23 |
| 5 | EG | 2 | Bad | - | 0,39 | 0,33 | | 0,13 | | |
| 6 | EG | 3 | ASR | + | 0,90 | 0,90 | | 0,81 | 0,81 | |
| 7 | EG | 4 | Flur | + | 2,71 | 1,43 | | 3,88 | 4,52 | 4,65 |
| 8 | EG | 4 | Flur | + | 1,43 | 0,89 | 0,5 | 1,27 | | |
| 9 | EG | 5 | Wohnen | + | 4,92 | 2,93 | | 14,42 | 14,42 | 14,4 |
| 10 | EG | 6 | Schlafen | + | 4,91 | 2,28 | | 11,19 | 11,08 | 11,04 |
| 11 | EG | 6 | Schlafen | - | 0,41 | 0,28 | | 0,11 | | |

**Summe Wohnfläche** **50,88** **m²**

## Anlage 12: Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Seite 1 von 2

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

## Anlage 12: Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Seite 2 von 2

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

## Anlage 13: Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Seite 1 von 1

**Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).