

## Sachverständige für Grundstücksbewertung



Dipl.-ING.(TU)

**BARBARA KUMMER**

Zillplatz 2  
09337 Hohenstein- Ernstthal  
tel. 03723-47254  
fax. 03723-47239

Amtsgericht Zwickau  
Abteilung für Zwangsversteigerungs-  
und Zwangsverwaltungssachen  
Pölbitzer Straße 9  
08058 Zwickau

Datum: 07. März 2024

AZ.: 11K 170/23

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren  
für das mit einem

**Wohnhaus (Einfamilienhaus) bebaute Grundstück, Gemarkung Hartenstein, Flurstück 73,  
Wiesenstraße 8 in 08118 Hartenstein, Grundbuch von Hartenstein, Blatt 142**



### **Der Verkehrswert des Grundstücks**

wird zum Stichtag  
08.02.2024 ermittelt mit rd.

**7.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 44 Seiten mit 14 Anlagen.  
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3-4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4-5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	tatsächliche Eigenschaften .....	5
2.1.1	großräumige Lage.....	5
2.1.2	kleinräumige Lage.....	5-6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließungszustand, Baugrund etc. ....	6
2.4	privatrechtliche Situation .....	7
2.5	öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Wohnhaus - derzeitiger Zustand.....	10-11
3.3	Nebengebäude.....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.5	Flächen- und Massenangaben.....	11
3.6	Angaben zur Mietsituation.....	11
3.7	Zusammenfassende Beurteilung.....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung .....	13
4.4	Ertragswertermittlung.....	14
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	15-16
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	16-17
4.4.4	Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung.....	17-19
4.5	Ertragswert nach dem Liquidationsverfahren .....	20
4.6	Sachwertermittlung.....	20
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....</b>	<b>22</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnhaus (Einfamilienhaus)
Objektadresse:	Wiesenstraße 8 08118 Hartenstein
Grundbuchangaben:	Hartenstein, Blatt 142
Katasterangaben:	Flurstück 73

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Zwickau Pölbitzer Straße 9 08058 Zwickau Auftrag vom 18.01.2024
---------------	--

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Wüstenrot Bausparkasse AG, W&W-Platz 1, 70806 Kornwestheim, Gz.: 09 614 0568
- Freistaat Sachsen, vertr. d. d. Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen, Brückenstraße 12, 09111 Chemnitz, Eigentümer zu ½
- der Eigentümer zu ½

### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>08.02.2024</b>
Qualitätstichtag:	08.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	08.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl. Ing. Ulrich Kummer und die Sachverständige
vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:	Grundbuchauszug, Amtlicher Ausdruck vom 14.11.2023, letzte Änderung: 14.11.2023, Seiten 1-7/10
vom Freistaat Sachsen:	vom 31.01.2024: Objektschlüssel, Grundbuchauszug, Erbschein, Bauzeichnungen
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Erhebungen der Sachverständigen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtskarte, M 1:150.000; Straßenplan, M 1:10.000 vom 02.03.2024, geoport;</li><li>• Liegenschaftskarte, M 1:1.000, Vermessungsamt LK-Zwickau vom 31.01.2024;</li><li>• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, LK-Zwickau, Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vom 12.02.2024;</li><li>• schriftliche Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand, Denkmalschutz und Erschließungsbeiträgen, Stadt Hartenstein, Bauamtsleiter vom 06.02.2024;</li></ul>

- schriftliche Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster, LK-Zwickau, Umweltamt vom 31.01.2024;
- persönliche Einsicht in die Bauunterlagen, Stadt Hartenstein am 08.02.2024;
- Auskunft zum Bodenrichtwert per Internet vom 05.03.2024, Gutachterausschuss, LK-Zwickau;
- schriftliche Auskunft zum Abwasseranschluss vom 07.03.2024, Erlmühlenstraße 15, 08066 Zwickau; Herr Möckel;
- schriftliche Auskunft zum Trinkwasseranschluss vom 06.03.2024, Wasserwerke Zwickau GmbH, Erlmühlenstraße 15, 08066 Zwickau;
- schriftliche Auskunft zum Gasanschluss vom 07.03.2024, inetz GmbH, Straße der Nationen 140, 09113 Chemnitz;
- Abbruchangebot vom 21.02.2024, BT Konstruktiv, Björn Tenschert, Herrmann-Sachse-Weg 6, 08118 Hartenstein
- interaktive Karte der festgesetzten Überschwemmungsgebiete;
- aktueller Grundstücksmarktbericht;
- Baupreisindex per Internet

### 1.5 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

1. Die Eigentümer des Grundstücks wurden nachweislich postalisch mit ESR vom Ortstermin informiert.
2. Zum Ortstermin am 08.02.2024 hatte ich Zutritt zum Gebäude. Das Obergeschoss habe ich nicht betreten, siehe Foto 16 (Geschosstreppe nicht mehr sicher).
3. Auf dem Grundstück steht ein nicht unterkellertes 2 ½ -geschossiges Wohnhaus, Baujahr geschätzt vor 1900 mit einem zweigeschossigen östlichen Anbau von 1929. Das Erdgeschoss des Anbaus wurde in den anstehenden Hang als Keller gebaut. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück eine angebaute Garage und ein Holzschuppen. Das gesamte Grundstück ist nach Südost stark ansteigend (massiver Felsen) und war zum Ortstermin nicht begehbar.
4. Das Gebäude, Wiesenstraße 8 ist laut vorliegendem Erbschein seit April 2020 oder länger unbewohnt. Im Erdgeschoss befindet sich Baumaterial und es wurden einige Bauaktivitäten durchgeführt. Die Arbeiten wurden jedoch abgebrochen. Grundstück und Gebäude sind relativ ungepflegt und vermüllt.
5. Derzeit besteht noch keine Gefahr für den öffentlichen Verkehrsraum.
6. **Es handelt sich um eine unrentierliche bauliche Anlage.**
7. **Die Wertermittlung für diesen Fall wird zuerst im Investitionsmodell durchgeführt.**  
Für die Wertermittlung werden durchgeführte Investitionen (nur grobe Schätzung, ausschließlich zur Wertermittlung) in die bauliche Anlage unterstellt. Die Bewertungsansätze beziehen sich auf den Zustand der baulichen Anlagen nach Durchführung der Investitionen. Die Investitionssumme wird als sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstand im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.
8. **Zur Plausibilisierung werden:**
  1. **der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt**, möglicherweise ist aus dem unbebauten Grundstück eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung (ein **Abbruchangebot** wird dem Gutachten gesondert beigelegt)
  2. **der Verkehrswert laut aktuellem Marktbericht** für unsanierte-kaum sanierte Einfamilienhäuser, freistehend, Baujahr bis 1945, Restnutzungsdauer ≤ 10 Jahre entnommen
9. Für das Grundstück, Flurstück 73 ist **keine Baulast** eingetragen, siehe Anlage 10.
10. Das Gebäude ist **kein gelistetes Kulturdenkmal gemäß SächsDSchG**, siehe Anlage 11.

11. Das Grundstück ist **nicht im Sächsischen Altlastenkataster** als Altlastenverdachtsfläche registriert, siehe Anlage 12.
12. Inventar **wurde nicht vorgefunden**.
13. **Fremdeigentum:** Auf dem Grundstück befindet sich ein Tabakautomat. Der **Nutzungsvertrag** wird dem Grundstück gesondert beigelegt.
14. In Sachsen wurde als bisher einziges deutsches Bundesland eine landesweite Kartierung des geogenen Radonpotenzials in Form von Erwartungswerten der Radonkonzentration in der Bodenluft durchgeführt. Radioaktive Edelgase kommen in allen Regionen im Erdreich vor. Die Radonkonzentration im Baugrund kann nur durch spezielle Messungen autorisierter Firmen über einen längeren Zeitraum ermittelt werden. Bei Überschreiten von zulässigen Grenzwerten können im Laufe der Jahre Gesundheitsschäden auftreten. Für Radonkonzentrationen in Innenräumen ist ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> Raumluft gesetzlich festgeschrieben (§ 124 Strahlenschutzgesetz).  
Auskünfte über besonders gefährdete Regionen können bei den zuständigen Ämtern eingeholt werden. Eine Messung für mögliche Radonbelastung wurde hier nicht durchgeführt.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Landkreis Zwickau
Ort/ Einwohnerzahl:	Hartenstein: mit 4.486 EW (Stand 31.12.2022) Kernstadt, 3 Ortsteile (Hartenstein, Thierfeld, Zschocken, Stein)

**Hartenstein** ist eine Landstadt südöstlich von Zwickau, an der Zwickauer Mulde im Landkreis Zwickau gelegen.

Auf der Gemarkung Hartenstein befindet sich der Standort des stillgelegten Schachts 371 das SDAG-Wismut.  
Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org).

überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

nächstgelegene größere Orte:	Zwickau	ca. 16 km
	Chemnitz	ca. 28 km
Landeshauptstadt:	Dresden	
Bundesstraße:	B 93, B 169	
Autobahnzufahrt:	A 72 mit der Anschlussstelle Hartenstein	
Bahnhof:	ca. 1,5 km, Bahnstrecke Schwarzenberg-Zwickau mit DB-Erzgebirgsbahn	
Flughäfen:	international: Halle/ Leipzig ca. 125 km (über Autobahn)	
	international: Dresden ca. 106 km	

**2.1.2 kleinräumige (innerörtliche) Lage:** (vgl. Anlage 4)

Wohn- und Geschäftslage:	am südöstlichen Stadtzentrumsrand gelegen, ca. 5 Gehminuten vom Rathaus entfernt, Geschäfte zum Einkaufen des täglichen Bedarfs, medizinische Betreuung, Schulen, Sportgelegenheiten und Verwaltungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und im Stadtzentrum
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	II ½-geschossige Bebauung
Beeinträchtigungen: Topografische Grundstückslage:	zum Ortstermin keine spürbar nach SO stark ansteigend

**2.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form (siehe Anlage 6):	<b>Flurstück 73</b>  Reihengrundstück
<u>Straßenfront:</u>	Wiesenstraße: ca. 22 m
<u>Grundstückstiefe:</u>	ca. 40 m
<u>Grundstücksgröße:</u>	403 m <sup>2</sup>
<u>Bemerkungen/ Form:</u>	unregelmäßig, hängig mit Felsen

**2.3 Erschließungszustand, Baugrund etc. (Wiesenstraße)**

Straßenart:	Durchgangs- und Anliegerstraße
Straßenausbau:	asphaltiert, ausgebessert, einseitiger Fußweg, mit Parkmöglichkeiten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Versorgungsträger (elektrischer Strom-oberirdisch, Wasser, Gas) liegen in der Anliegerstraße Wiesenstraße an. Das Gebäude verfügt über einen aktiven Gasnetzanschluss. Der Trinkwasseranschluss besteht noch, er wurde nur stillgelegt. Ich gehe davon aus, das gilt auch für den Elektroanschluss. Laut Aussage der Wasserwerke Zwickau ist der AW-Anschluss Wiesenstraße 8 vermutlich vorhanden. Ein Neuanschluss an den Mischwasserkanal in der Wiesenstraße ist jederzeit möglich.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu Grundstück 72
Baugrund, Grundwasser:	zum Ortstermin augenscheinlich ersichtlich keine Probleme Laut Aussage der Stadtverwaltung Hartenstein, Herr Schönherr trat durch den Thierfelder Bach in den letzten Jahren kein Hochwasser auf. Laut interaktiver Karte der festgesetzten Überschwemmungsgebiete liegt das Grundstück nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

**Anmerkung:**

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausragende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Es fand keine Einsicht in ein Baugrundgutachten statt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

- Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde eingesehen, eine Kopie wurde auftragsgemäß nicht beigelegt.
- Grundbuchrechtlich abgesicherte Belastungen: Grundbuchrechtlich abgesicherte Belastungen in Abteilung II und Schuldverhältnisse in Abteilung III werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung II:  
1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Zwickau, AZ.: 11K 170/23); eingetragen am 14.11.2023.
- Bodenordnungsverfahren: 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 (siehe auch Negativbescheid der Stadt Hartenstein, Anlage 11.
- nicht eingetragene Lasten und Rechte: Für weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) wurden von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: (siehe Anlage 10)  
Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragung.
- Denkmalschutz: (siehe Anlage 11)  
Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hartenstein vom 06.02.2024 ist das Grundstück nicht Bestandteil der Denkmalliste.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht (siehe Anlage 11)

- Darstellung im Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan für das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
- Festsetzung im Bebauungsplan: Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Sanierungsgebiet: Das Flurstück liegt nicht in einem Sanierungsverfahren.
- Das Flurstück liegt nicht in Umlegungs- oder sonstigem Entwicklungsgebieten und ist auch nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens.
- Das Grundstück liegt im Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt.
- Erschließungszustand: Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG stehen derzeit für die Wiesenstraße 8 nicht an, Anlage 11

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens, der vorliegenden Bauzeichnungen und der Erkenntnisse zum Ortstermin durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht ausführlich geprüft.

Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzungen vorausgesetzt.

Der Sachverständigen lagen folgende Unterlagen vor, siehe Anlage 9:

- Bauliche Veränderungen von 1929: Giebelansicht, Schnitt, Grundrisse EG und OG

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern) mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte und Beschreibungen.

Das Gebäude und die 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 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich 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, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### **Energieeffizienz:**

Der Bundestag hat am 08.09.2024 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet.

Die Neufassung des GEG gilt ab 01.01.2024. Die Änderungen gelten zunächst nur für Neubauten. Für den Gebäudebestand kommt das neue WPG zum Tragen. Mit dem WPG wird eine flächendeckende und verbindliche Wärmeplanung eingeführt. Wer zukünftig vom WPG (Gesetz zur Wärmeplanung) betroffen ist, hängt davon ab, ob für seine Kommune bereits eine solcher Wärmeplan vorliegt.

Eine genaue Beurteilung zur Energieeffizienz kann der Energieausweis liefern.

**Wer eine Immobilie vermieten oder verkaufen will, benötigt ab dem 1. Mai 2014 einen Energieausweis, und zwar zwingend.**

#### **Energetische Qualität:**

Energieausweis:

Für das Gebäude lag kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklasse:

Nachrüstungsverpflichtungen:

Barrierefreiheit:

### 3.2 Wohnhaus-derzeitiger Zustand

nur Erdgeschoss gesehen, Keller im Anbau war vollgestellt, Foto 12, Geschosstreppe wurde nicht betreten

	Wohnhaus als Einfamilienhaus, 2 ½-geschossig, nicht unterkellert, seitlicher, zweigeschossiger Anbau, Erdgeschoss als Kellergeschoss, Einspanner
Baujahr:	vor 1900, Anbau 1929
Sanierung, Modernisierungen:	Schrittweise, auch nach 1990
Erweiterungsmöglichkeiten:	nur mit Baugenehmigung
<b>Ausführung und Ausstattung:</b>	
Konstruktionsart:	massiv
Gründung:	Naturstein, Beton
Außenwände:	Mauerwerk laut Bauplan: EG ca. 40 , OG 25
Sockel:	Ziegelmauerwerk mit Altputz
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk wird unterstellt
Geschossdecken:	Keller im Anbau: Stahlträger Betondielen, Geschosse: Holzbalkendecken
Geschosstreppe:	Holztreppe, gewandelt
Fenster:	DG. Holzfenster, alt OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung nach 1990 EG. Holzfenster, alt
Innentüren/Wohnungstüren:	alte Original-Holztüren
Haustür:	einflügelige Holztür mit Glasausschnitten
Außenwandbekleidung:	Putzfassade
Innenwandbekleidung:	Putz, Tapete und Anstrich - Altbeläge
Deckenbeläge (Fußböden):	Altbeläge, teilweise ohne
Deckenbekleidungen:	Altverkleidungen
Dachkonstruktion:	Zimmermannsdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Schiefer

#### Technische Ausstattung/ Installationen

Elektroinstallation: Neuinstallation wurde begonnen, siehe Foto 11, Anschluss derzeit stillgelegt

Sanitäre Installation: es wird unterstellt, dass ein WC und ein Bad im OG vorhanden ist

Küchenausstattung:

Heizung: Festbrennstoffheizung, Fabrikat nicht festgestellt

Warmwasserversorgung:

**Besondere Betriebseinrichtungen:** keine

**Besondere Bauteile:** keine

**Raumaufteilung:** vgl. Anlage 9

Dachgeschoss: nicht ausgebaute Kammern  
Obergeschoss: unterstellt: Flur mit Geschosstreppe, Küche, Essen, Bad, WC, Wohnen, Schlafen

Erdgeschoss: Hausflur, Geschosstreppe, Keller, Heizung, Hauswirtschaft/Abstellen

**Bauschäden und Baumängel:**

**Gebäude unsaniert**

- Dachdeckung überprüfen
- Dachrinnen kaputt
- Gebäude nicht beräumt, Keller vermüllt
- Geschosstreppe sanieren
- fehlender Deckenputz im EG
- aufsteigende Feuchtigkeit und Putzabplatzungen im Sockelbereich
- ungenügende technische Gebäudeausrüstung
- ungenügender Wärmeschutz

**Zustand:**

Grundrissgestaltung:

dem Baualter entsprechend

Belichtung und Besonnung:

normal

Allgemeinbeurteilung, derzeit:

Vermietbarkeit: unmöglich

Verwertbarkeit: schwierig

**3.3 Nebengebäude**

Garage

Holzschuppen

**3.4 Außenanlagen**

- Versorgungs- Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz – vorwiegend derzeit stillgelegt
- Innenhof verwildert

**3.5 Flächen- und Massenangaben**

verwendete Unterlagen: grob berechnet anhand der Baupläne, Anlage 9, ein Aufmaß fand nicht statt

**Bruttogrundfläche und umbauter Raum**

Geschoss	BGF (m²)		Geschoss- höhe (m)	u.R. (m³)
<b>Wohnhaus</b>				
<b>KG</b>	6,10 x 3,05=	18,30	2,70	49,41
<b>EG</b>	8,40 x 6,30 + 1,20 x 2,00=	55,32	2,70	149,36
<b>OG</b>	8,40 x 6,30 + 1,20 x 2,00 + 6,00 x 3,00=	73,32	2,45	179,63
<b>DG1</b>	8,40 x 6,30=	52,92	3,5/2	92,61
<b>DG2</b>	6,00 x 3,00=	18,00	1,80	32,40
<b>Garage, rd.</b>	3,00 x 5,00=	15,00	3,00	45,00
<b>Schuppen, rd.</b>	3,00 x 5,00=	15,00	2,50	37,50
				585,91
<b>gesamt</b>		<b>247,86</b>		<b>rd. 586,00</b>

**Wohnflächen**

Geschoss	Plausibilitätsberechnung anhand der Brutto-Außenmaße	Wohnfläche (m²)
<b>Wohnhaus</b>		
<b>EG, h=2,23 m</b>	8,40 x 6,30 x 0,71 (Bj. bis 1925, einspannig)	37,57
<b>OG</b>	8,40 x 6,30 x 0,71 + 6,00 x 3,00 x 0,74	50,89
<b>DG</b>	8,40 x 6,30 x 0,5 (Giebel 8,4 m, Drenpelhöhe 0,2 m, DN 45°)	26,46
		114,92
<b>gesamt</b>	niedrige Geschosshöhen im Bestand, x 0,9	103,43
		<b>rd. 100 m²</b>

**3.6 Angaben zur Mietsituation**

Das gesamte Grundstück ist seit ca. 2020 oder länger ungenutzt.

**3.7 Zusammenfassende Beurteilung**

Das Gebäude ist unsaniert. Der derzeitige bauliche Zustand ist ungenügend.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem ehemaligen Wohnhaus bebaute Grundstück in 08118 Hartenstein, Wiesenstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag am 08.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
<i>Hartenstein</i>	142		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hartenstein</i>		73	403 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27-30 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Grundstück: Wiesenstraße 8, Gemarkung Hartenstein, Flurstück 73

Der zonale Bodenrichtwert (BRW-Zone 52409190) Bodenrichtwert, beitragsfrei zum 01.01.2022 beträgt:

**50,00 €/m<sup>2</sup>.**

baureifes Land, gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung), offene Bauweise, Geschosszahl II, f600

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **08.02.2024** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	50,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.02.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m <sup>2</sup>	E2
Fläche	600 m <sup>2</sup>	403 m <sup>2</sup>	× 1,08	<b>E3</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Mi	W	× 1,00	
Bauweise	o	o	× 1,00	
sonstiges		Hang mit Felsen	× 0,90	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	48,60 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>48,60 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>48,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	403 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>		=	19.585,80 € <b>rd. 19.600,00 €</b>	

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 08.02.2024 **rd. 19.600,00 €.**

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** seit dem Richtwertstichtag 31.12.2020 sind keine wesentlichen Bodenwertveränderungen eingetreten

**E2** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

**E3** Grundstücksmarktbericht **S. 103**

Umrechnung: f 600 Faktor 1,00  
f 403 Faktor 1,08

**E3= 1,08/1,00 = 1,08**

**E4** Hang

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV 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 (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 gelten 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. § 24 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

#### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeter Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar 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)**

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 u. § 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 (§ 28 ImmoWertV)**

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

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 ImmoWertV). 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.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen						
<b>Summe</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### nach Sanierung, Holzschuppen abgerissen

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	Mietertag-tatsächlich (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete)		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Garage	Wohnen	100		6,00	600,00 40,00	7.200,00 480,00
<b>Summe</b>					<b>640,00</b>	<b>7.680,00</b>

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht in Ansatz gebracht, da davon ausgegangen wird, dass nach Sanierung kurzfristig vermietet wird.

Die tatsächliche Nettokaltmiete beträgt 0,00 €

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**7.680,00 €**

<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters), Seite 18/44	–	<b>1.884,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.795,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,5 % von <b>19.600,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	<b>490,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>5.305,40 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> bei $p = 2,5\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 72$ Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>33,24</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>176.351,50 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>19.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>195.951,50 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> , S. 19/44	–	<b>223.800,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>- 27.848,50 €</b> <b>rd. 1,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Ertragswertansätzen

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächen wurden der Anlage 9 entnommen und von mir auf Plausibilität geprüft, siehe Seite 14/62. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### 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 mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

Die marktübliche erzielbare Nettokaltmiete wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen wie folgt geschätzt:

##### Wohnen

Hartenstein hat keinen Mietspiegel (Qualifizierter Mietspiegel), nach dem für das Objekt, eine nachhaltige ortsübliche Miete abgelesen werden kann.

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- Internetrecherche für Hartenstein aktuell (basieren auf gelisteten Mietwohnungen):
  - Wohnungsboerse.net: Mietspiegel Hartenstein 2024, Ø 6,11 €/m<sup>2</sup>
  - Mietpreis.info: aktuell, Ø 5,97 €/m<sup>2</sup>
  - Immo Scout24: aktuell Ø 5,86 €/m<sup>2</sup>
  - ImmoWert-Mietspiegel 2024: 80-100 m<sup>2</sup>: Ø 5,80 €/m<sup>2</sup>; min. 100 m<sup>2</sup>: 6,20 €/m<sup>2</sup>

**hier: 6,00 €/m<sup>2</sup> (Neubau)**

### **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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw.

Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05/4/3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

(1) Bewirtschaftungskosten nach EW-RL und Nr.3.4 Abs. 3 RL EW-BB Ansätze für 2024

a) Verwaltungskosten

jährlich je Wohnung bzw. EFH: 1 x 351,00 € = 351,00 €

b) Instandhaltungskosten

13,80 €/m<sup>2</sup>WF x 100 m<sup>2</sup> WF = 1.380,00 €

c) Mietausfallwagnis

2 % x 7.680,00 € = 153,60 €

1.884,60 €, rd. 24,5 %

### **Liegenschaftszinssatz- nach Sanierung**

laut aktuellem Marktbericht Seite 106

Einfamilienhäuser, freistehend, gesamter Landkreis, RND ≥ 45 Jahre von 1,9 bis 3,3 im Mittel **2,5 %**

### **Gesamtnutzungsdauer** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Einfamilienhaus 80 Jahre**

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Davon abweichend kann die RND bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

**RND = 0,9 x 80 Jahre = 72 Jahre**

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

Mietabweichungen	nicht berücksichtigt
Bauschäden/Instandhaltungsrückstau <b>(1)</b>	213.796,00 €
Garage, rd.	10.000,00 €
Summe:	<b>rd. 223.800,00 €</b>

### Einfamilienhaus

**(1)** Bauschäden/Instandhaltungsrückstau  
auf Wohn-/Nutzflächen bezogene Kostentabellen  
Modernisierungs- und Instandhaltungskosten:  
Pauschalsätze für das Gesamtgebäude

**Tab. 2.1-1:** Pauschalsätze für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punkterastermethode (Kostenstand 2010, inkl. 18 % BNK, gehobener Ausstattungsgrad)

**nach Punkterastermethode 3.02.4/2:** Modernisierungspunkte: 20

Modernisierungselemente	Punkte, maximal	Punkte, tatsächlich
Dacherneuerung	3	3
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme	2	2
zeitgemäße Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	2
Einbau von Bädern/WC's	3	3
Modernisierung des Innenausbau	3	3
wesentliche Änderung-Grundrisse	3	3
gesamt	20	20

Kernsanierung: 1.665,00 €/m<sup>2</sup> WF, einschließlich Abriss Schuppen und Herstellen der Außenanlagen

gilt für: Normgebäude vom Typ 1.01

Tab. 2.1-2: abweichender Gebäudetyp 1.31 zu 2010 x 0,65

Tab. 2.1-3: abweichende Wohnfläche x 1,103

aktueller Baupreisindex zu 2010 x 1,791

1.665,00 €/m<sup>2</sup> x 0,65 x 1,103 x 1,791 = 2.137,96 €/m<sup>2</sup>

2.137,96 €/m<sup>2</sup> WF x 100 m<sup>2</sup> WF

= 213.796,00 €

#### 4.5 Ertragswert nach dem Liquidationsverfahren

Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind, der Rohertrag <0,00 € ist
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Der Ertragswert nach dem Liquidationsverfahren ermittelt sich wie folgt:

<b>vorläufiger Bodenwert</b> in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag	19.600,00 €
Zwischensumme <b>(1) Bodenwert (wie unbebaut)</b>	19.600,00 €
<b>(2)</b> Abzug wegen Freilegungskosten	- 23.324,00 €
<b>Liquidationswert</b>	- 3.724,00 €
<b>± Marktanpassung</b>	1,00
<b>Verkehrswert</b>	rd. 1,00 €

**(1)** Der **Bodenwert** (nach Pkt. 4.3) wurde als planungsadäquater Bodenwert (d.h. auf die planungsrechtlich zulässige wirtschaftlichste Nachfolgenutzung) abgestellt.

**(2) Abbruchangebot** vom 21.02.2024 (BT Konstruktiv, Björn Tenschert, Hermann-Sachse Weg 6, 08118 Hartenstein)

Abbruch und Entsorgung, Medientrennung, Baustelleneinrichtung, Sperrung öffentlicher Bereich:  
**brutto 23.324,00 €**

**Der Abbruchantrag ist zu stellen, Schachtscheine sind einzuholen!**

#### 4.6 Sachwertermittlung

Führt das Ertragswertverfahren mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zum Liquidationswertverfahren, so ergibt die ergänzende Anwendung des Sachwertverfahren grundsätzlich keinen Sinn, da ja nachgewiesen wurde, dass den baulichen Anlagen kein über den Bodenwert (abzüglich Freilegungskosten) hinausgehender Wert beizumessen ist.

## 5 Verkehrswert

### zur Plausibilität:

Laut aktuellem Marktbericht von 2022, Seite 54: Landkreis Zwickau, Einfamilienhäuser, freistehend, Baujahr bis 1945 (16 Kauffälle):  
unsaniert/kaum saniert, Restnutzungsdauer ≤ 10 Jahre, **Kaufpreise von 19.000,00 €** bis 187.500,00 €, Grundstücksgröße 446 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>

Der Ertragswert beträgt **rd. 1,00 €**.

Der Ertragswert nach dem Liquidationsverfahren beträgt **rd. 1,00 €**.

Der Verkehrswert auf der Grundlage des aktuellen Marktberichtes wird mit **mind. 19.000,00 €** angegeben.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 08118 Hartenstein, Wiesenstraße 8

Grundbuch <i>Hartenstein</i>	Blatt 142	lfd. Nr.
Gemarkung <i>Hartenstein</i>	Flur	Flurstück 73

wird nach gutachterlichem Ermessen zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2022 mit rd.

**7.000,00 €**

**in Worten: sieben tausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hohenstein-Ernstthal, den 07.03.2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Barbara Kummer

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.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1:	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung
Anlage 2:	Verwendete Wertermittlungsliteratur
Anlage 3:	Verwendete fachspezifische Software
Anlage 4:	Übersichtskarte
Anlage 5:	Stadtplan
Anlage 6:	Liegenschaftskataster
Anlage 7:	Lageplan mit Fotoübersicht
Anlage 8:	Fotos
Anlage 9:	Bauzeichnungen
Anlage 10:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 11:	Auskunft Bauplanung und Denkmalschutz
Anlage 12:	Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster
Anlage 13:	Auskunft Wismut
Anlage 14:	Auskunft der Versorgungsträger

## **7 Hinweis zum Urheberrecht 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 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und 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 Fall auf maximal 600.000,00 € 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 separat 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.

#### Anlage 1: **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (**BauGB**) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung **ImmoWertV 2021** vom 14. Juli 2021),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 -NHK 95;
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001,
6. Normalherstellungskosten 2010 (**NHK 2010**) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
8. DIN 277-1:2016-01 **Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen** – Teil 1: Hochbau

#### **ImmoWertV 2021**

*Maßgeblich für die Anwendbarkeit der neuen ImmoWertV ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, nicht aber der Wertermittlungstichtag.*

*Die Übergangsregelung bis 31.12.2024: Die Anwendung der Anlage 1 und 2 wird ausgesetzt. Grund ist die vom Bundesinnenministerium bis Ende 2024 geplante Aktualisierung der NHK 2010.*

*Der Regionalfaktor wird auf 1,00 festgelegt.*

**Ziel ist es, die Modellparameter bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze genau zu erkunden, um den Wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – die Modellkonformität - einhalten zu können.**

#### Anlage 2: **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

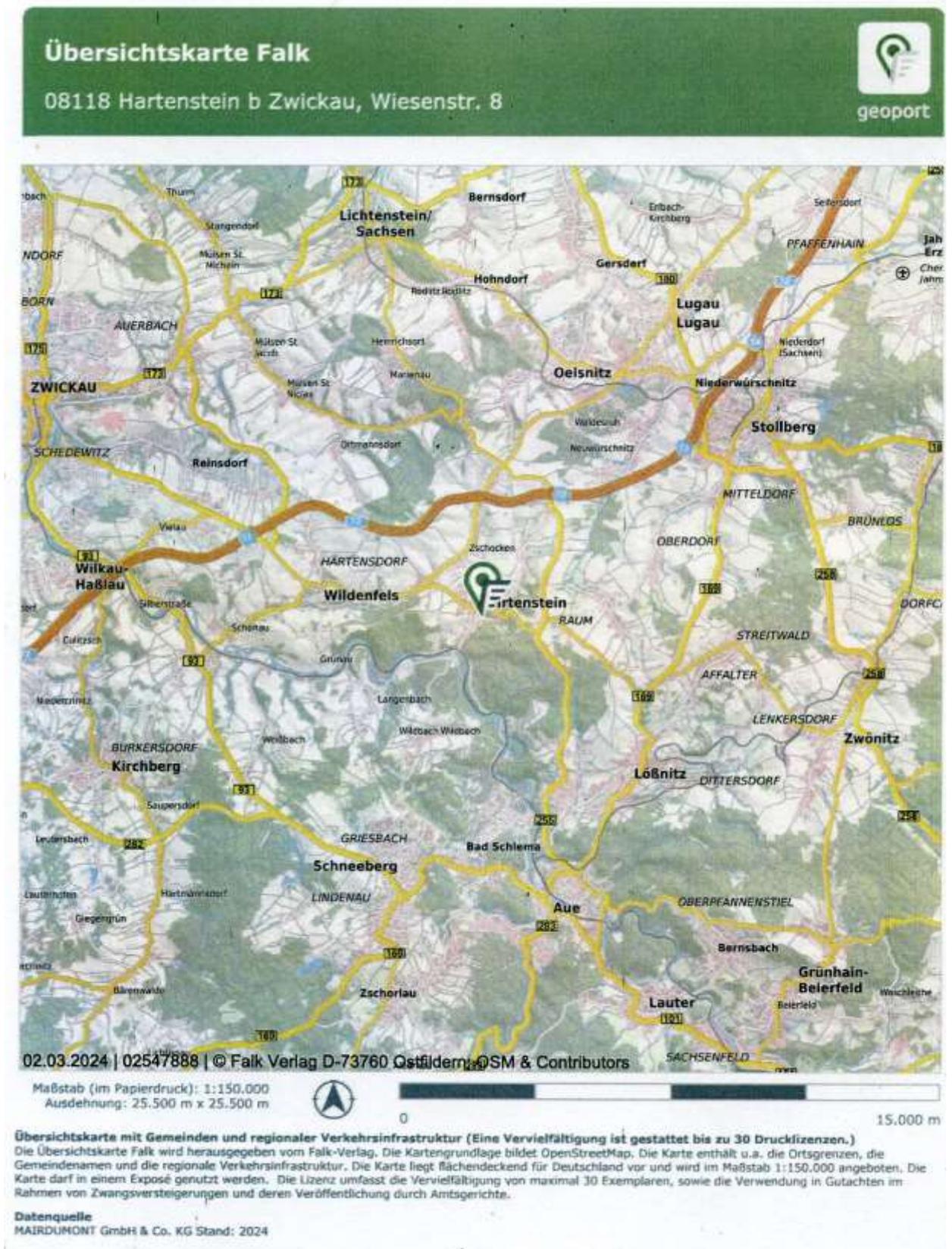
- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 20.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2024

#### Anlage 3: **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 25.0“ erstellt.

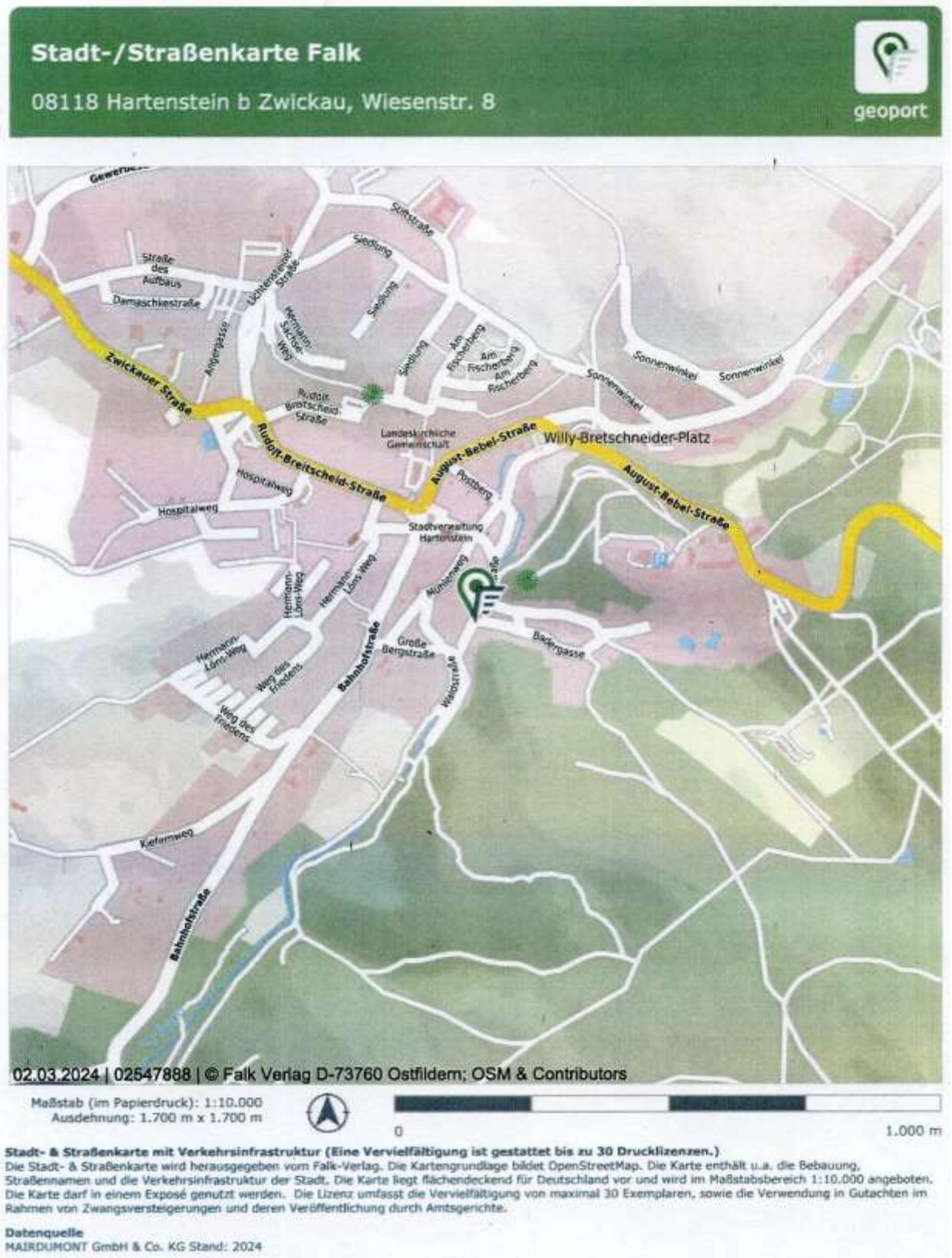
**GUTACHTEN** über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB, nach ImmoWertV) im Zwangsversteigerungsverfahren für das mit einem Wohnhaus (Einfamilienhaus) bebaute Grundstück, Gemarkung Hartenstein, Flurstück 73, Wiesenstraße 8 in 08118 Hartenstein

Anlage 4: **Ausschnitt aus der Übersichtskarte**



Bestellung 02547888 vom 02.03.2024

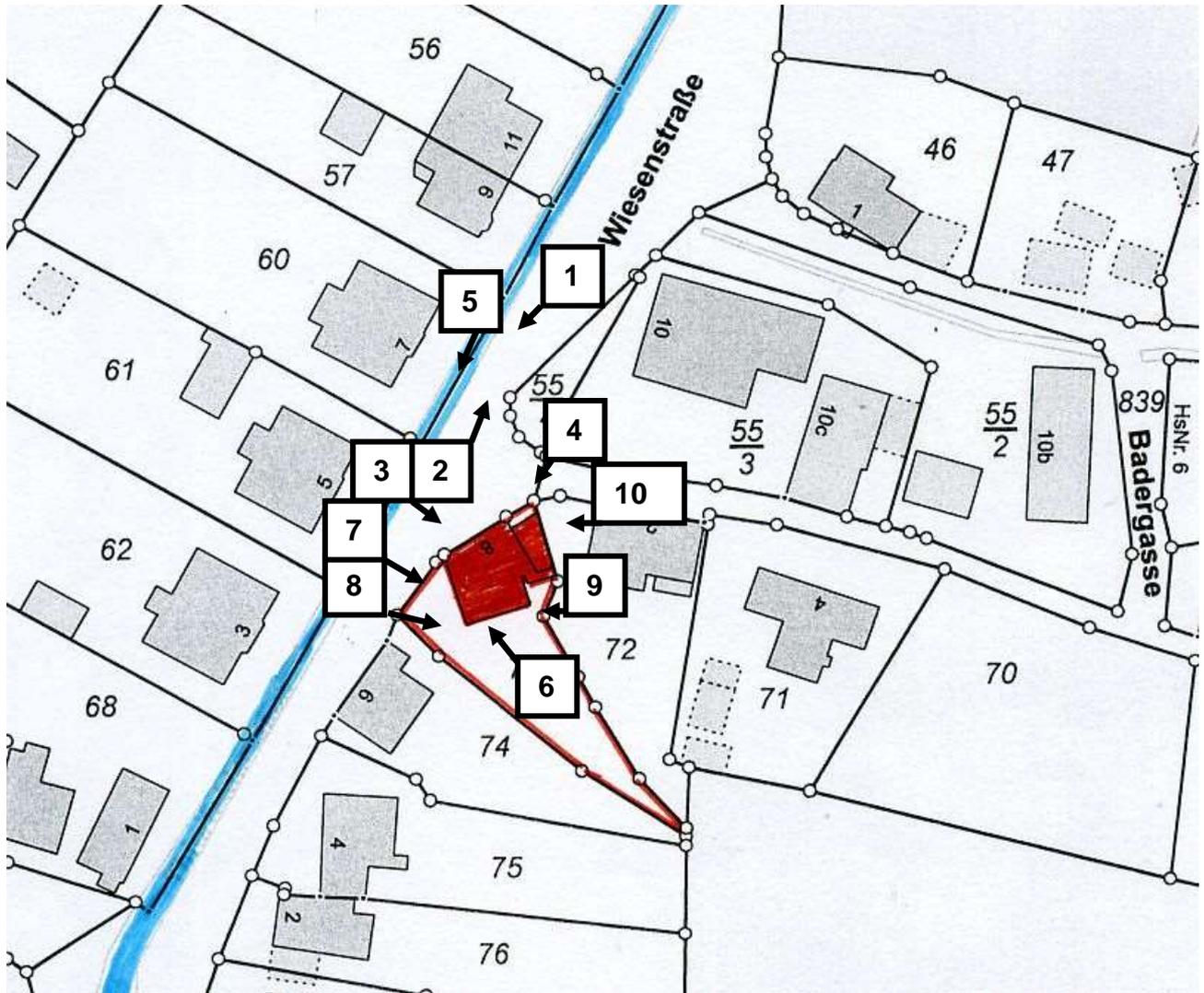
Anlage 5: Lage des Bewertungsobjektes im Ort



Bestellung 02547888 vom 02.03.2024



Anlage 7: Lageplan mit Fotoübersicht, unmaßstäblich



Anlage 8: **Fotos** (8 Seiten)



**Foto 1:** Wiesenstraße nach SW



**Foto 2:** Wiesenstraße nach NO



**Foto 3:** NW-Ansicht



**Foto 4:** NO-Ansicht



**Foto 5:** Thierfelder Bach



**Foto 6:** SO-Ansicht mit Hauseingang



**Foto 7:** Tabakautomat-Fremdeigentum



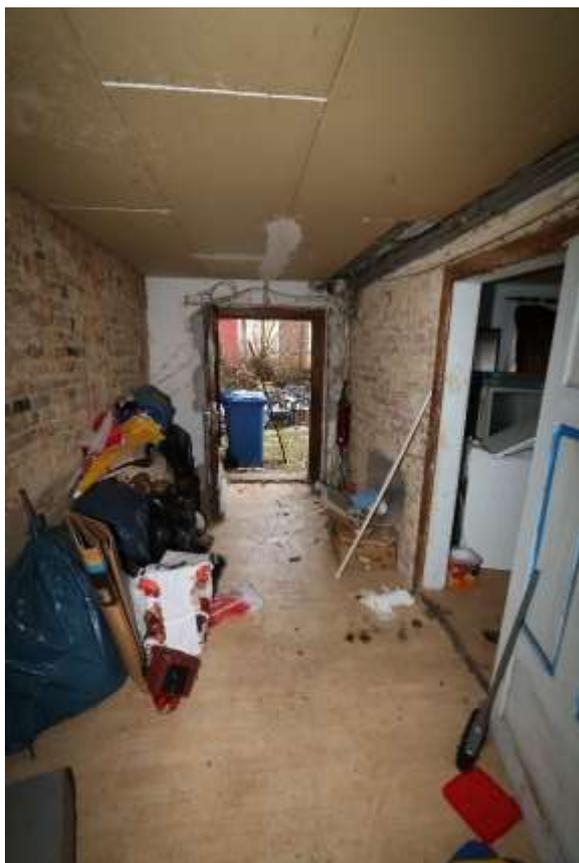
**Foto 8:** Blick zum hofseitigen Hang



**Foto 9:** Blick in den Innenhof



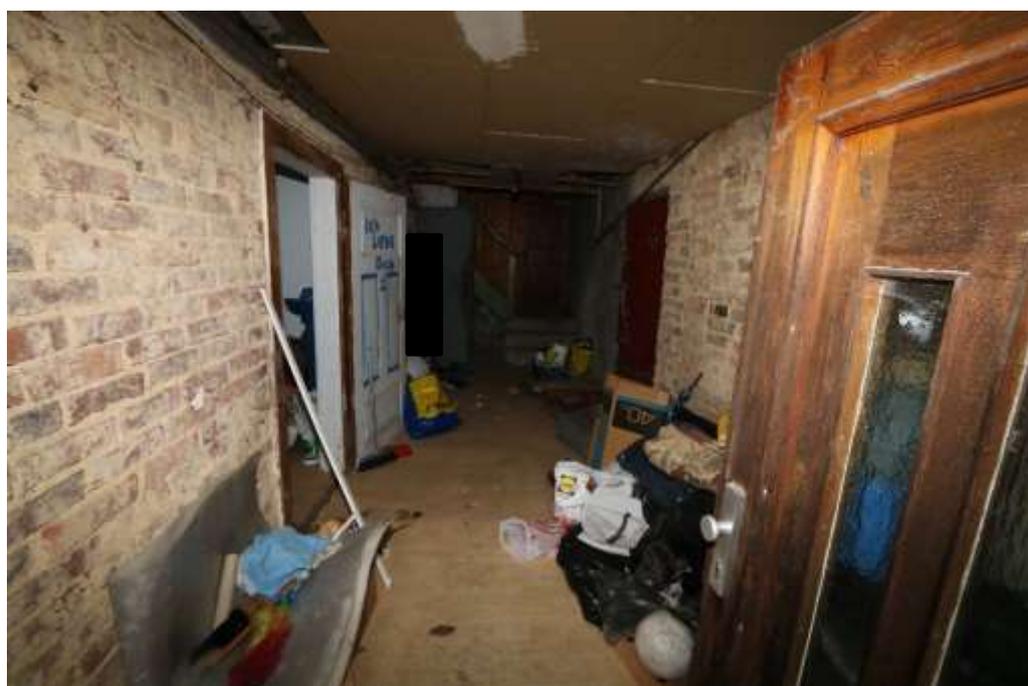
**Foto 10:** Grundstücksgrenze zu Grundstück 72



**Foto 11:** EG, Flur mit Hauseingang



**Foto 12:** Blick in den Keller



**Foto 13:** EG-Flur



**Foto 14:** EG-HWR, Abstellen

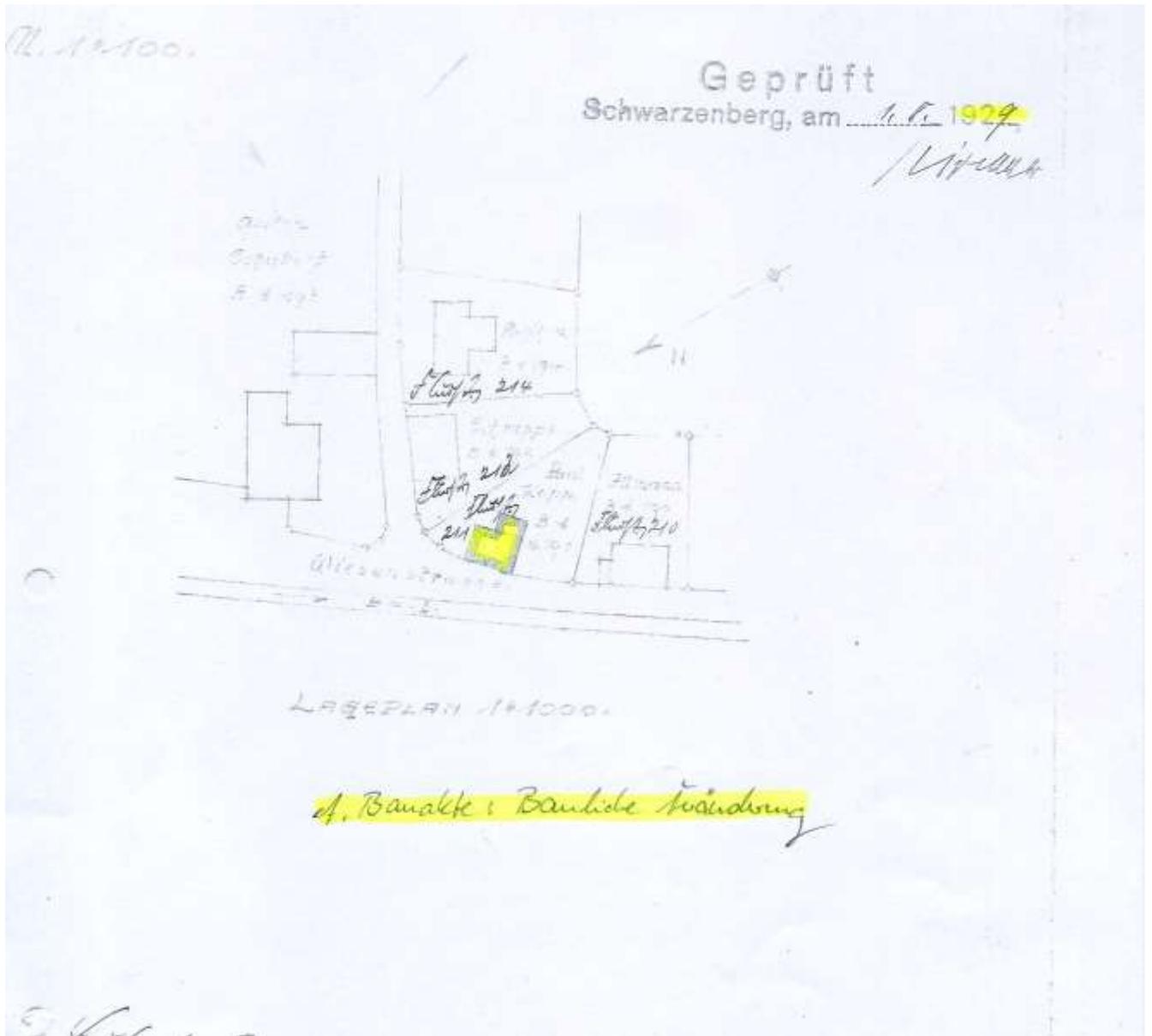


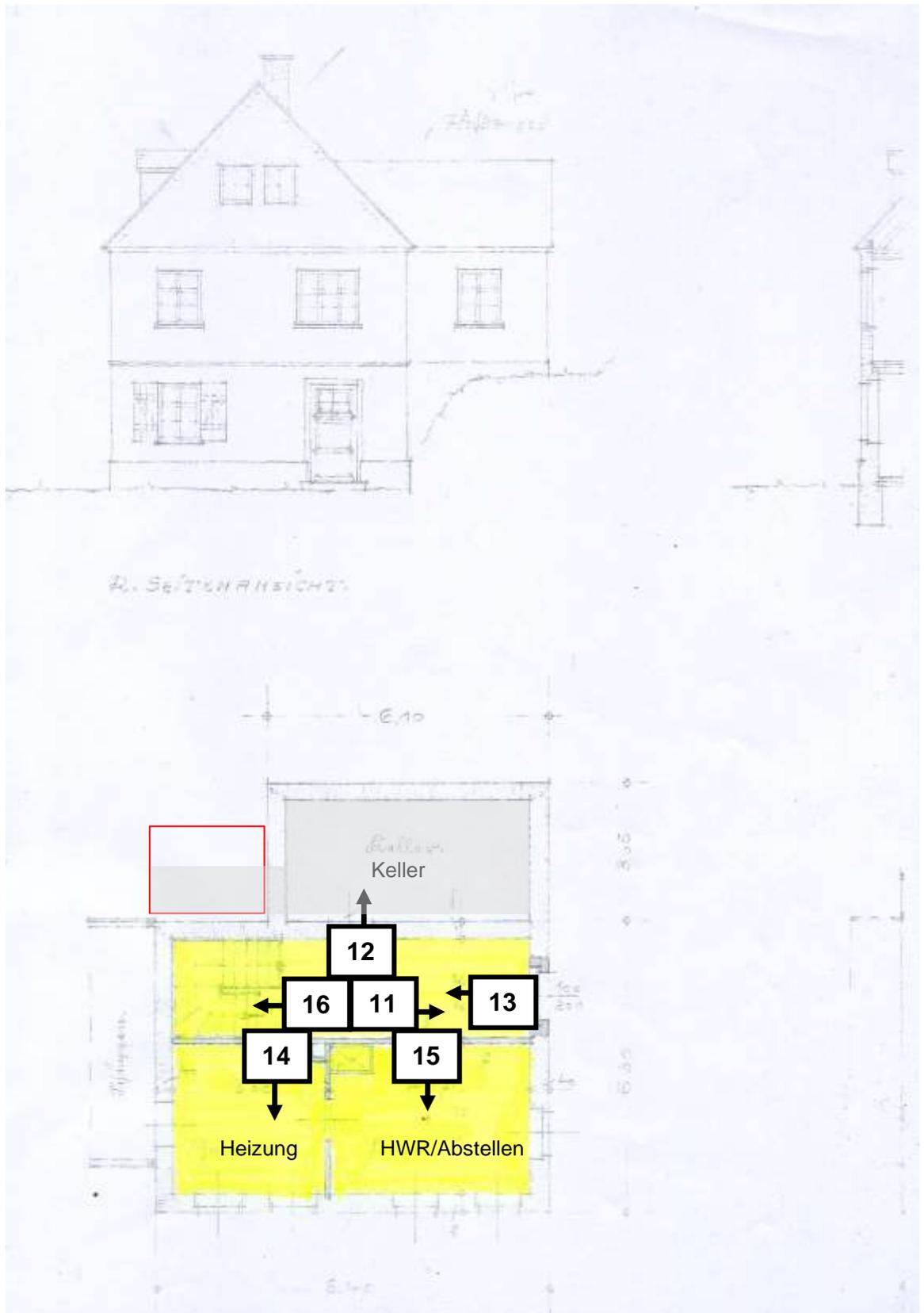
**Foto 15:** EG-Heizung



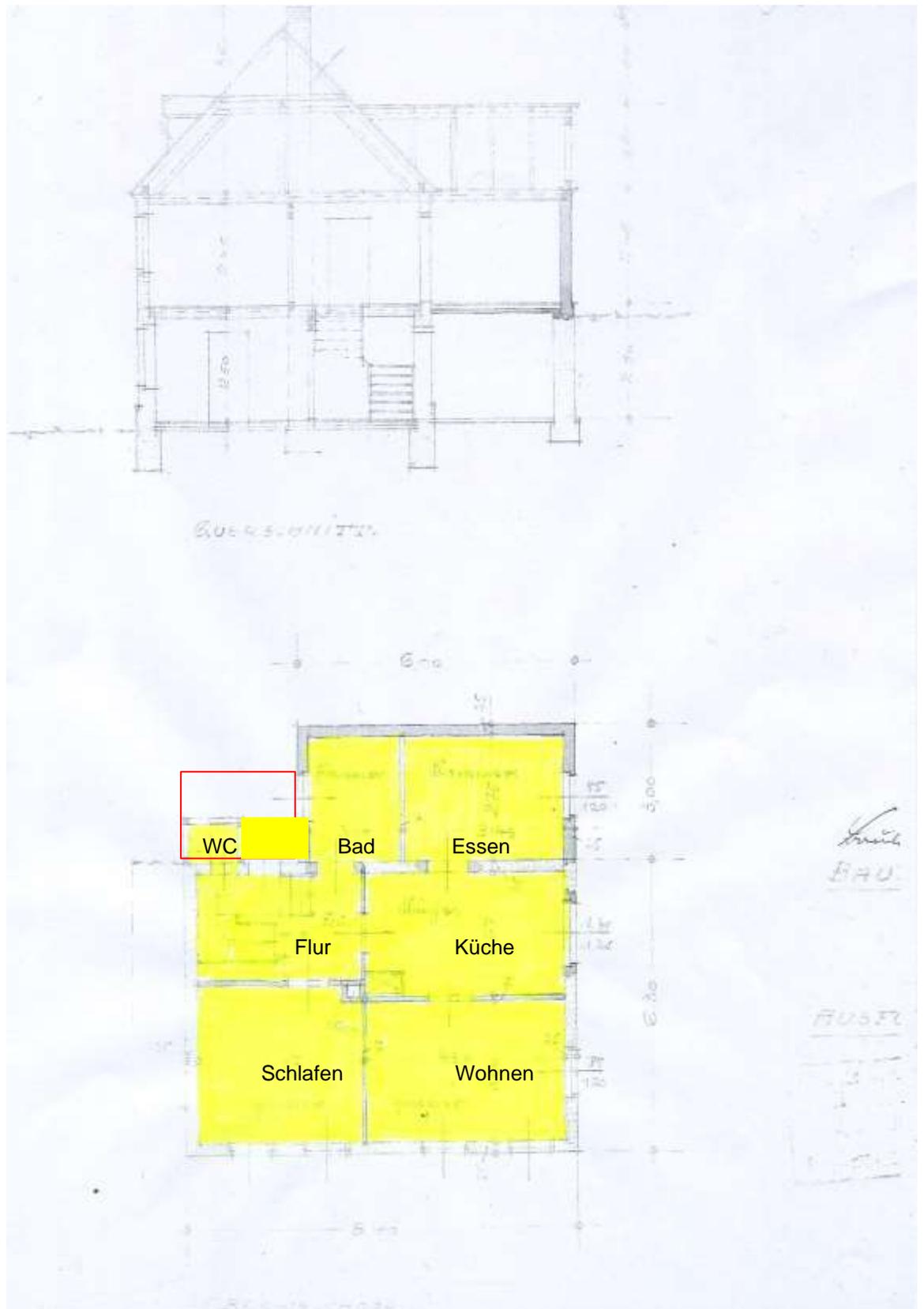
**Foto 16:** EG, Geschosstreppe

Anlage 9: **Bauzeichnungen**, unmaßstäblich (3 Seiten)





**Ansicht und Erdgeschoss**



**Schnitt und Obergeschoss**  
(Raumaufteilung unterstellt)

Anlage 10: **Auszug aus dem Baulastenverzeichnis** (1 Seite)

11K 170/23

 **LANDKREIS  
ZWICKAU**  
MOTOR SÄCHSISCHER WIRTSCHAFT

Landratsamt Zwickau • 1460 • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

**LANDRATSAMT  
AMT FÜR KREISENTWICKLUNG,  
BAUAUFSICHT UND DENKMALSCHUTZ**

Architektenbüro U. Kummer  
Sachverständige Barbara Kummer  
Zillplatz 2  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Ansprechpartner: Frau Candy Joachim  
Telefon: (0375) 4402 25213  
Telefax: (0375) 4402 25209  
E-Mail: candy.joachim@landkreis-zwickau.de  
Dienstort: Gerhart-Hauptmann-Weg 2  
08371 Glauchau  
Unser Zeichen: 1460 - 632.41.0106.2024/1  
Datum: 12.02.2024

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Antragsteller: Architektenbüro U. Kummer  
Sachverständige Barbara Kummer, 09337 Hohenstein-Ernstthal, Zillplatz 2

Gemeinde: Hartenstein

Gemark./Flr.Nr.: Hartenstein 73

Betreff: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Kummer,

wir beziehen uns auf Ihren Antrag vom 24.01.2024 zur Einsicht in das Baulastenverzeichnis und teilen Ihnen mit, dass auf o.g. Flurstück **keine Baulasten** eingetragen sind.

Hinweis:  
Es erfolgt im Baulastenverzeichnis keine Fortschreibung der Flurstücke im grundbuchmäßigen Sinn.

Mit freundlichen Grüßen

  
Candy Joachim  
SB Baulasten-/Aufsicht

Anlagen:  
Kostenbescheid  
Überweisungsauftrag

**LANDRATSAMT ZWICKAU**  
Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau • Telefon: 0375 4402-0 • Internet: www.landkreis-zwickau.de  
Sparkassg Zwickau IBAN DE73 6706 5000 2265 0000 54 • BIC WELADED12N

**Dienststellen des Landratsamtes Zwickau**

Robert-Müller-Straße 4 • 8 • 08056 Zwickau	Jägerstraße 2a • 08212 Limbach-Oberfrohna
Werbauer Straße 62 • 08056 Zwickau	Gerhart-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau
Stauffenbergstraße 2 • 08066 Zwickau	Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau
Königswalder Straße 18 • 08412 Werdau	Heinrich-Heine-Straße 7 • 08371 Glauchau
Zum Stampplatz 7 • 08412 Werdau	Dr.-Wilhelm-Rößl-Platz 5 • 09337 Hohenstein-Ernstthal

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter [www.landkreis-zwickau.de/hinweise](http://www.landkreis-zwickau.de/hinweise)

Anlage 11: **Auskunft Bauplanung und Denkmalschutz** (2 Seiten)

11K 170/23

**barbarakummer@freenet.de**

Von: Schönherr, Torsten <Torsten.Schoenherr@stadt-hartenstein.de>  
 Gesendet: Dienstag, 6. Februar 2024 11:18  
 An: barbarakummer@freenet.de  
 Betreff: Wiesenstraße 8

Sehr geehrte Frau Kummer,  
 zu o.g. Grundstück kann ich Ihnen folgende Auskünfte gemäß Ihrer Frageliste geben:

- 1: Innenbereich
- 2: Wohnbaufläche
- 3: nein
- 4: nein
- 5: nein
- 6: nein
- 7: nein
- 8: ja

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
**Torsten Schönherr**  
 Baumeister

Tel: 03760576433 Fax: 03760576431  
 E-Mail: [torsten.schoenherr@stadt-hartenstein.de](mailto:torsten.schoenherr@stadt-hartenstein.de)  
 Stadtverwaltung Hartenstein  
 Marktplatz 9  
 08118 Hartenstein

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente!

**MAIL**

Sachverständige für Grundstücksbewertung  
 Dr. i. H. c. h. c.  
**BARBARA KUMMER**  
 Zilsplatz 2  
 08337 Hohenstein-Ernstthal  
 Tel. 03723-47204  
 Fax. 03723-47259

Datum: 24.01.2024  
 Anzahl der Seiten (inkl. Deckblatt): 3  
 Kopie an: \_\_\_\_\_  
 Von: Barbara Kummer  
 An: Stadt Hartenstein  
 Bau(planung)samt  
 AZ: 11K 170/23

**Bemerkung:**

Zur Kenntnis  Zur Erledigung  Zur Stellungnahme  Mit bestem Dank zurück

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 bitte erteilen Sie mir schriftliche Auskunft zu folgendem Grundstück:  
 Flurstück: 73  
 Gemarkung: Hartenstein

1. Wie ist die bauplanungsrechtliche Einordnung (Innenbereich, Außenbereich)?
2. Darstellung im FNP bzw. – Entwurf
3. Liegen ein rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. Satzungen (AZ, Datum) vor?
4. Liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet?
5. Ist das Grundstück in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen?
6. Stehen Beiträge und Abgaben nach Bau GB und MAG für die Wiesenstraße 8 an?
7. Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
8. Ist das Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen?

Vielen Dank, mit freundlichen Grüßen

Barbara Kummer  
 Anlage: Gerichtsauftrag  
 Bitte Rechnungsadresse und Aktenzeichen beachten:  
 Architekturbüro U. Kummer  
 Sachverständige Barbara Kummer  
 Zilsplatz 2, 08337 Hohenstein-Ernstthal

Anlage 12: **Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster** (1 Seite)



**LANDKREIS  
ZWICKAU**  
MOTDR SÄCHSISCHER WIRTSCHAFT

Landratsamt Zwickau • 1380 • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

**Sachverständige f. Grundstücksbewertung**  
Barbara Kummer  
Zillplatz 2  
09337 Hohenstein-Ernstthal

**LANDRATSAMT  
UMWELTAMT**  
Sachgebiet Abfall/Altlasten/Bodenschutz  
Sachbearbeiter Frau Frank  
Telefon 0375 4402 26285  
Fax 0375 4402 26289  
Mail umwelt@landkreis-zwickau.de  
Dienstort 08412 Werdau, Zum Sternplatz 7  
Unser Zeichen 1394-106.17-090-034/24

Datum 31.01.2024

---

**Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) gem. § 4 Sächsisches Umwelteinformationsgesetz (SächsUIG)**

**Ihr Zeichen:** 11K 170/23

**Grundstück:** 08118 Hartenstein, Wiesenstraße 8  
Gemarkung Hartenstein, Flurstück 73

Sehr geehrte Frau Kummer,

das von Ihnen angefragte Grundstück in 08118 Hartenstein in der Wiesenstraße 8, Flurstück 73 der Gemarkung Hartenstein ist laut Sächsischem Altlastenkataster mit aktuellem Datenstand vom 31. Januar 2024 **nicht als Altlastenverdachtsfläche** gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 SächsUIG werden hierfür keine Gebühren erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

*Frank*  
Frank  
Sachbearbeiter SALKA, UIG

---

**LANDRATSAMT ZWICKAU**  
Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau • Telefon: 0375 4402-0 • Internet: www.landkreis-zwickau.de

**Dienststellen des Landratsamtes Zwickau**

Robert-Müller-Straße 4 • 8 • 08056 Zwickau	Jägerstraße 2a • 08212 Limbach-Oberfrohna
Wendauer Straße 62 • 08056 Zwickau	Gottardt-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau
Stauffenbergstraße 2 • 08068 Zwickau	Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau
Königsweiser Straße 18 • 08412 Werdau	Heinrich-Heine-Straße 7 • 08371 Glauchau
Zum Sternplatz 7 • 08412 Werdau	Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 5 • 09337 Hohenstein-Ernstthal

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter [www.landkreis-zwickau.de/inweise](http://www.landkreis-zwickau.de/inweise)

Anlage 13: **Auskunft Wismut** (1 Seite)

  
**WISMUT**

**Bereich Sanierung Aue**

Wismut GmbH - Aue - Postfach 16 53 - 08276 Aue-Bad Schlemke

Architekturbüro U. Kummer  
Sachverständige Barbara Kummer  
Zillplatz 2  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom	Telefon/Name	Datum
25.01.2024	BSA/AKM/wa-ap	037605 80-150/Hr. Dr. Wallner	02.02.2024
AZ: 11K 170/24 <i>73/13</i>	AZ.: 2024mst04		

**Markscheiderisch-bergbauliche Stellungnahme**

**Flurstück: 73**  
**Gemarkung: Hartenstein**

Sehr geehrte Frau Kummer,

wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens und teilen Ihnen mit, dass das o. g. Vorhaben außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Wismut GmbH liegt.

Mit freundlichem Glückauf

Wismut  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

*Dr. Olaf Wallner*  
Dr. Olaf Wallner  
Markscheider

*Roman Kaden*  
Roman Kaden  
Markscheider

---

Wismut GmbH Jagdchörkenstraße 29 09117 Chemnitz Telefon 0371 8120-0 Telefax 0371 8120-584 E-Mail info@wismut.de	Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Wolfgang Meißner Geschäftsführer Dr. Michael Paul	Bankverbindung Deutsche Bank AG Chemnitz BIC DEUTDE33 IBAN DE69 8707 0000 0128 1740 00 www.wismut.de	Handelsregister HRB 3912 Amtsgericht Chemnitz Ust-Id.-Nr. DE 140 856 559 St.-Nr. 215/122/02419
--	--	--	--

Anlage 14: **Auskunft der Versorgungsträger** (2 Seiten)

**barbarakummer@freenet.de**

Von: Gränitz, Frank <Frank.Graenitz@inetz.de>  
 Gesendet: Donnerstag, 7. März 2024 10:52  
 An: barbarakummer@freenet.de  
 Betreff: AW: Gasauskunft\_08118 Hartenstein, Wiesenstraße 8  
 Anlagen: Plan Gas.pdf

Sehr geehrte Frau Kummer,  
 das Gebäude verfügt über einen aktiven Gasnetzanschluss.

**Allgemeiner Hinweis:**  
 Diese Email ersetzt nicht die Auskunftserteilung über Versorgungsleitungen (Schachtschein).  
 Erlaubnisse für Erdarbeiten können Sie bei der inetz GmbH unter folgender Adresse erhalten:

inetz GmbH  
 NPQ  
 Blankenburgstraße 2  
 09114 Chemnitz  
 Telefon: (0371) 489-4372; Fax: (0371) 489-4395, [schachtschein@inetz.de](mailto:schachtschein@inetz.de)

Freundliche Grüße  
 Frank Gränitz  
 \*\*\*\*\*  
 Netzvertrieb – Netzanschlüsse  
 Tel: (0371) 489-4194  
 Mobil: (0162) 2057745  
 Mailto: [Frank.Graenitz@inetz.de](mailto:Frank.Graenitz@inetz.de)

Von: barbarakummer@freenet.de <barbarakummer@freenet.de>  
 Gesendet: Mittwoch, 6. März 2024 11:45  
 An: Gränitz, Frank <frank.graenitz@inetz.de>  
 Betreff: Gasauskunft

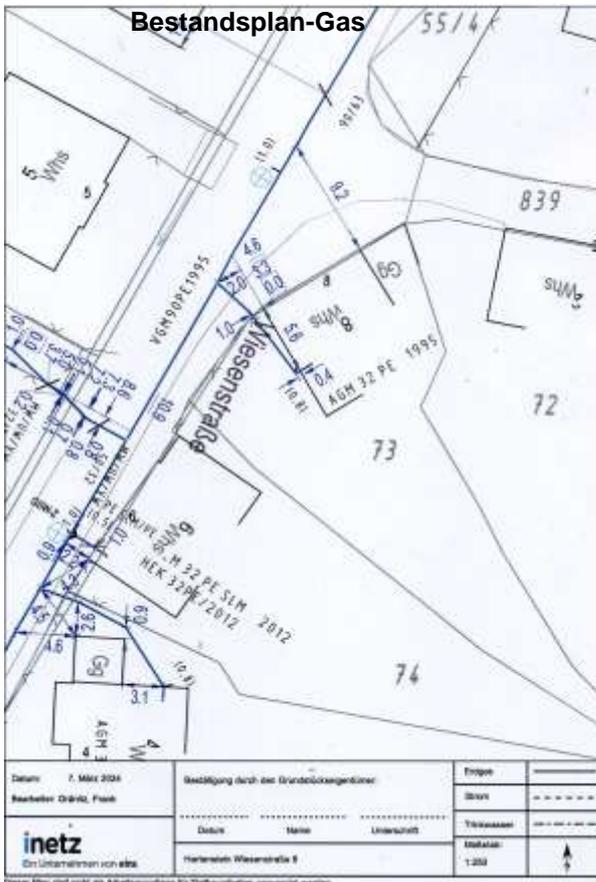
**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem Absender außerhalb Ihrer Organisation. Können Sie nicht auf Links und öffnen Sie keine Anhänge, es sei denn, Sie erkennen den Absender und wissen, dass der Inhalt sicher ist.

08118 Hartenstein, Wiesenstraße 8

Wie soeben besprochen, bitte ich Sie mir Auskunft zu erteilen:  
 besteht für das Grundstück ein aktiver Gasanschluss? Liegt in der Wiesenstraße Gas an?

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen  
 Barbara Kummer

**inetz GmbH**  
 Sitz des Unternehmens: Chemnitz  
 Straße der Nationen 140  
 09113 Chemnitz  
 Postanschrift:  
 Postfach: 41 14 78, 09030 Chemnitz



**barbarakummer@freenet.de**

**Von:** Moeckel Volker <Volker.moeckel@wasserwerke-zwickau.de>  
**Gesendet:** Freitag, 8. März 2024 11:18  
**An:** 'barbarakummer@freenet.de'  
**Cc:** Klimke Jens  
**Betreff:** Abwasseranschluss Hartenstein, Wiesenstraße 8  
**Anlagen:** Bestandsplan.pdf; SAM\_3932.JPG; SAM\_3933.JPG; SAM\_3935.JPG

Sehr geehrte Frau Kummer,

Laut unseren Bestandsplänen hat das Grundstück keinen direkten Abwasseranschluß auf dem Mischwasserkanal der Wiesenstraße.  
Vor Ort ist mir jedoch aufgefallen das auf der Stellfläche vom Haus (unter dem schwarzen VW Passat) ein Deckel zu sehen ist. Vermutlich eine ehemalige Kläranlage. In diese gehen auch Rohre vom Haus Badergasse 2 rein. Der Nachbar gegenüber (Herr Kopp, Wiesenstraße 5) meinte das diese Grube stillgelegt und an den MW-Kanal angebunden ist. Das würde auch den Abwassertarif von Badergasse 5 erklären.  
Leider habe ich niemand gefunden der den Passat mal wegfährt.

**Fazit:**  
AW-Anschluß Haus Nr. 8 vermutlich vorhanden,  
Neuananschluß an Mischwasserkanal Wiesenstraße jederzeit möglich.

Ich wünsche ein schönes WE

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Wasserwerke Zwickau  
Volker Moeckel

Fachvorarbeiter Netze  
TELEFON 0375 533 7501  
TELEFAX 0375 533 7599  
HANDY 0173 5878682  
E-MAIL: [volker.moeckel@wasserwerke-zwickau.de](mailto:volker.moeckel@wasserwerke-zwickau.de)

WASSERWERKE ZWICKAU GmbH | Einmühlendstraße 15 | 08056 Zwickau | [www.wasserwerke-zwickau.de](http://www.wasserwerke-zwickau.de)  
POSTANSCHRIFT Wasserwerke Zwickau GmbH | PSF 201209 | 08014 Zwickau  
GERICHTSSTAND Zwickau | HRB NR. 6404 | AMTSGERICHT Chemnitz | STEUER-NR. 227122/01634  
GESCHAFTSFÜHRUNG Dipl.-Ing. Heiko Köber, Dipl.-Ing. Jürgen Schläpfer  
AUFSICHTSRATSVORSITZENDE Constanze Amst

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

**Von:** [barbarakummer@freenet.de](mailto:barbarakummer@freenet.de) <[barbarakummer@freenet.de](mailto:barbarakummer@freenet.de)>  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. März 2024 15:20  
**An:** Klimke Jens <[jens.klimke@wasserwerke-zwickau.de](mailto:jens.klimke@wasserwerke-zwickau.de)>  
**Betreff:** Abwasseranschluss

Wie soeben besprochen, bitte ich Sie mir Auskunft zu erteilen: besteht für das Grundstück ein aktiver Abwasseranschluss?

**barbarakummer@freenet.de**

**Von:** Massalsky Uwe <Uwe.Massalsky@wasserwerke-zwickau.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. März 2024 13:28  
**An:** 'barbarakummer@freenet.de'  
**Betreff:** Hartenstein Wiesenstraße 8

Guten Tag Frau Kummer,

der Trinkwasseranschluss besteht noch, er wurde nur stillgelegt und der Wasserzähler ausgebaut. Vor dem Gebäudebriss müsste dieser gesichert oder zurückgebaut werden.  
Zum Abwasserhausanschluss habe ich nichts gefunden, bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Abwassermeister Herrn Klimke unter 0375 533 7500 in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Wasserwerke Zwickau  
Uwe Massalsky  
Netzbereichsleiter

TELEFON +49375 5337200  
TELEFAX +49375 5337289  
MOBIL +49173 5878670  
E-MAIL: [UWE.MASSALSKY@WASSERWERKE-ZWICKAU.DE](mailto:UWE.MASSALSKY@WASSERWERKE-ZWICKAU.DE)

WASSERWERKE ZWICKAU GmbH | Einmühlendstraße 15 | 08056 Zwickau | [www.wasserwerke-zwickau.de](http://www.wasserwerke-zwickau.de)  
POSTANSCHRIFT Wasserwerke Zwickau GmbH | PSF 201209 | 08014 Zwickau  
GERICHTSSTAND Zwickau | HRB NR. 6404 | AMTSGERICHT Chemnitz | STEUER-NR. 227122/01634  
GESCHAFTSFÜHRUNG Dipl.-Ing. Heiko Köber, Dipl.-Ing. Jürgen Schläpfer  
AUFSICHTSRATSVORSITZENDE Constanze Amst

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

Bitte denken Sie an die Umwelt, brenn Sie diese E-Mail ausdrucken.