



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den *unbelasteten* Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines mit einem **Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebauten** Grundstücks und **eines unbebauten** Grundstücks,

gelegen in 01744 Dippoldiswalde OT Obercarsdorf, Dresdner Str. 87



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 511 K 33/22

Auftragnehmer:

STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Mathias Stahn
Karl-Marx-Str. 11a in 01109 Dresden
Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 7958 38 35
email: svb-dresden@stahn-thomas.de

Zubehör gem. § 97 BGB:

Konnte nicht erkannt werden.

Verkehrswert:

41.000,00 €

Ausfertigung Nr.

Das Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus 68 Seiten inkl. 3 Anlagen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	5
4	Allgemeine Angaben.....	6
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	6
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	7
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	8
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	8
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV).....	8
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	9
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	10
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	10
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV).....	11
6.1.7	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	13
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer.....	19
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	22
7.1	Wertermittlung für das Teilgrundstück 487/1.....	23
7.1.1	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A.....	25
7.1.1.1	Bodenwertermittlung.....	25
7.1.1.2	Sachwertermittlung.....	29
7.1.1.3	Ertragswertermittlung.....	35
7.1.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B.....	38
7.1.2.1	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B.....	38
7.1.3	Wert des Teilgrundstück Flurstück 478/1.....	39
7.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 464/b.....	40
7.2.1	Vergleichswertermittlung.....	40
7.2.2	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 464/b.....	40
8	Verkehrswert.....	41
8.1	Besonderer Abschlag.....	41
9	Wertbeeinflussung hinsichtlich des in Abt. II des Grundbuches unter der lfd.Nr. 1 eingetragenen Beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.....	42
9.1	Flurstück 478/1.....	43
9.2	Flurstück 464/b.....	45
10	Haftungsausschluss.....	47
11	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	48
12	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	49
13	Verzeichnis der Anlagen.....	49

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
ld.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m ²	Quadratmeter
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	Einfamilienwohnhaus
Grundstücksadresse:	Dresdner Str. 87 01744 Dippoldiswalde OT Obercarsdorf
Kataster:	Gemarkung: Obercarsdorf Flurstück: 478/1 Größe (m ²): 1642
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Ortstermin:	26.09.2022
Wertermittlungsstichtag:	26.09.2022
Qualitätsstichtag:	26.09.2022
Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag.	

Gebäude:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	ca. 1887 (gemäß Auskunft im Ortstermin und sachverständiger Schätzung)
Wohnfläche	insgesamt ca. 110,00 m ² (geschätzt auf der Grundlage der Bruttogeschossfläche abzgl. Mauerwerksanteil, da nicht alle Gebäudebereiche zugänglich waren)
Sachwert, einschl. Bodenwert:	rd. 42.000,00 Euro
Ertragswert, einschl. Bodenwert:	rd. 41.000,00 Euro
darin enthaltener Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-223.000,00 Euro
Zusätzlich: besondere Abschläge (sh. Punkt 9.1 des Verkehrswertgutachtens)	-4.200,00 Euro
Besonderheiten	<p><u>Das Bewertungsobjekt konnte nicht vollständig im Innenbereich in Augenschein genommen werden, da Teilbereiche des Dach- und des Erdgeschosses verschlossen waren.</u></p> <p><u>Es besteht ein Eintrag über eine Beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Abwasserleitungsrecht in Abt. II des Grundbuches. Dieses wird auftragsgemäß separat im Gutachten wertmäßig erfasst.</u></p> <p><u>Im Erdgeschoss konnten die Küche und das Wohnzimmer nicht in Augenschein genommen werden. Im Dachgeschoss konnte nur der Flur betreten werden, die restlichen Zimmer waren ebenso wie die Räume im Erdgeschoss verschlossen und konnten nicht in Augenschein genommen werden.</u></p>
unbelasteter Verkehrswert	rd. 40.000,00 Euro

Objektart:**unbebaut, Landwirtschaftsfläche**

Grundstück: Gemarkung Obercarsdorf, Flurstück 464/b	
Fläche	110 m ²
Besonderheiten	<i><u>Das Grundstück ist nicht verpachtet und wird als Gartenfläche genutzt.</u></i> <i><u>In Abt. II des Grundbuches besteht eine Beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Abwasserleitungsrechtes. Diese wird im Gutachten wertmäßig separat beachtet.</u></i>
unbelasteter Verkehrswert	rd. 1.000,00 Euro

Aufstellung der einzelnen Verkehrswerte			
Flurstück	Fläche in m²	Nutzung	Verkehrswert in €
478/1	1.642	bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäuden	40.000,00
464/b	110	unbebaut, Landwirtschaftsfläche	1.000,00
	Gesamt	unbelasteter Verkehrswert	41.000,00

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück
Objektadresse:	Dresdner Str. 87 in 01744 Dippoldiswalde OT Obercarsdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Obercarsdorf, Blatt 80, lfd. Nr. 2, Gemarkung Obercarsdorf, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 478/1 mit 1.642 m ² Flurstück 464/b mit 110 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	26.09.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • ein Miteigentümer* • die Hilfskraft des Sachverständigen und • der Sachverständige <p>* aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 05.07.2022 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planrechtliche Auskünfte der Großen Kreisstadt Dippoldiswalde vom 16.09.2022; • Fotos der nichtzugänglichen Küche und des Wohnzimmers im Erdgeschoss wurden durch den im Ortstermin anwesenden Miteigentümer zugesandt; • Auskunft Altlasten vom Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 05.09.2022; • Auskunft Radonbelastung vom Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 01.09.2022; • Auskunft Baulasten vom Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 30.08.2022; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.09.2022; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris-sachsen.de; • Auskunft des Landratsamtes Sächs. Schweiz-Osterzgebirge zum Flurneuerungsverfahren vom 04.11.2022; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Internetrecherchen zu Mietprei-

<p>Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:</p> <p>Maßgaben des Auftraggebers:</p>	<p>sen/Kaufpreisen über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienplattformen);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kartenmaterial über www.on-geo.de <p>Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins. <p>Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB beauftragt.</p> <p>Hierbei sind dingliche Rechte in Abt. II des Grundbuches <i>nicht wertmindernd zu berücksichtigen</i> (unbelasteter Verkehrswert).</p> <p><u>Der mindernde Betrag ist jedoch zu ermitteln und im Verkehrswertgutachten separat auszuweisen.</u></p>
---	---

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:	26.09.2022																								
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	<p>Dippoldiswalde wird dem Demografietyt Typ 3 zugeordnet, dieser steht für kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung.</p> <p>Insgesamt sind diesem Typ 501 Kommunen zugeordnet, diese sind stabile, eher ländliche Gemeinden mit einer leichten Tendenz von Schrumpfung und Alterung, einer durchschnittlichen Kaufkraft und einer unterdurchschnittlichen Armutslage. Gemeinden dieses Typs haben im Mittel nur eine geringe Einwohnerdichte und sind daher eher als ländliche Gemeinden zu bezeichnen. Die Gemeinden sind im gesamten Bundesgebiet verteilt mit Schwerpunkt im Nordwesten.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Dippoldiswalde</th> <th>LK SSOE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td> <td>-2,50</td> <td>-0,60</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)</td> <td>-2,40</td> <td>-1,10</td> </tr> <tr> <td>Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)</td> <td>-80,0</td> <td>-47,30</td> </tr> <tr> <td>Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)</td> <td>7,00</td> <td>5,10</td> </tr> <tr> <td>Durchschnittsalter (Jahre)</td> <td>48,30</td> <td>47,90</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigtenquote (%)</td> <td>72,40</td> <td>68,70</td> </tr> <tr> <td>Kaufkraft (Euro/Haushalt)</td> <td>k.A.</td> <td>k.A.</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 16.06.2022</p>		Dippoldiswalde	LK SSOE	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-2,50	-0,60	Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-2,40	-1,10	Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	-80,0	-47,30	Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	7,00	5,10	Durchschnittsalter (Jahre)	48,30	47,90	Beschäftigtenquote (%)	72,40	68,70	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.
	Dippoldiswalde	LK SSOE																							
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-2,50	-0,60																							
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-2,40	-1,10																							
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	-80,0	-47,30																							
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	7,00	5,10																							
Durchschnittsalter (Jahre)	48,30	47,90																							
Beschäftigtenquote (%)	72,40	68,70																							
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.																							

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	26.09.2022
--------------------	------------

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:

baureifes Land; vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV

„(4) baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Die in Rede stehenden Bewertungsgrundstücke befinden sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und werden dort als Wohnbaufläche und tlw. als Grünflächen (tlw. entlang der Roten Weißeritz) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. *Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen.*

Schutzbereiche/Ortssatzungen:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Dippoldiswalde befinden sich die Bewertungsobjekte im Bereich einer Baumschutzsatzung.

Die beiden Bewertungsgrundstücke befinden sich tlw. im Bereich des Überschwemmungsgebietes (gem. § 72 Sächsisches Wassergesetz) der Roten Weißeritz.

Weiterhin befinden sich die Bewertungsobjekte innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Bauordnungsrechtliche Belange:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angeordneten baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.

(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht laut Auskunft der Stadtverwaltung Dippoldiswalde nicht unter Denkmalschutz.

Bodenordnungsverfahren:

Die Grundstücke sind laut eingeholten Auskünften zum Wertermittlungsstichtag in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und hier der Abteilung Ländliche Entwicklung, sind beide Flurstücke an der Regelflurbereinigung nach §§ 1 und 4 des Flurbereinigungsgesetzes beteiligt. Das Verfahrensgebiet umfasst alle Flurstücke der Gemarkung Obercarsdorf und alle Flurstücke der Gemarkung Sadisdorf. Das Verfahren läuft seit dem 10.03.1998. Das Ende des Ver-

fahrens steht nicht fest. Es ist laut Auskunft und Protokoll beabsichtigt, beide Flurstücke zu verschmelzen. Die Nutzungsarten sollen dabei beibehalten werden.

Dabei ist zu beachten, dass die geplanten Grenzziehungen im laufenden Verfahren nicht verbindlich sind und jederzeit änderbar sind (über die Dauer des Verfahrens), d.h. es können sich zukünftig Grenzen und Grundstücksflächen ändern.

Es erfolgte im zur Verfügung gestellten Protokoll der Hinweis, dass die Gewässergrenze (zur Roten Weißeritz) bei einem Ausbau des Gewässers sich auch evtl. nochmal ändern kann.

6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen:

Dem Sachverständigen wurde ein Auszug aus dem Grundbuch vom 05.07.2022 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Obercarsdorf, Blatt 80 folgende Eintragungen:

lfd.Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht mit Einwirkungsbeschränkung und Bebauungsverbot) für den Abwasserverband „Einzugsgebiet Talsperre Malter“, Dippoldiswalde; gemäß Bewilligung vom 30.06.1998 (URNr. 1412/98, N. H.); eingetragen am 20.07.1998. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 29.02.2000.

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert.

*(Anmerkung: **Die evtl. doch vorhandenen Lasten und Rechte gem. Abt. II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.***

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückzustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.08.2022 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück ein Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen im Ortstermin mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen. Beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurde eine schriftliche Anfrage zu evtl. bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdacht gestellt. Laut Auskunft vom 05.09.2022 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster nach derzeitigem Erkenntnisstand erfasst sind.

Weiterhin wurde eine Auskunft zur Radonbelastung beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie eingeholt. In der Auskunft vom 01.09.2022 wird mitgeteilt, dass das Grundstück sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche befindet, jedoch in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet (4) befindet. Hier sind *beim Neubau* von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Ortstermin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Stadt Dippoldiswalde keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.

6.1.5 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV)

Bundesland:

Freistaat Sachsen

Landeshauptstadt:

Dresden ca. 25 km entfernt (bis Mitte Zentrum)

Kreis:

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Ort:

Obercarsdorf ist ein Ortsteil von Dippoldiswalde und hat ca. 771 Einwohner (Stand 31.12.2021)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):
Dippoldiswalde ca. 14 km entfernt, Freiberg ca. 32 km entfernt, Dresden ca. 25 km entfernt, Prag ca. 128 km entfernt

Bundesstraßen:

über die Dresdner Straße verläuft hier in Obercarsdorf die B170 (Dresden – Zinnwald – Prag), die gleichzeitig die Europastraße 55 ist;

weiterhin verläuft in der Nähe die B171 (von Dippoldiswalde nach Freiberg), die Zufahrt befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung

Autobahnzufahrt:

BAB 17 - die Zufahrt erfolgt in ca. 30 km Entfernung über die Autobahnauffahrt Bad Gottleuba oder in ca. 19 km Entfernung über die Auffahrt Dresden - Südvorstadt

Bahnhof: in Dippoldiswalde befindet sich der Bahnhof der Weißeritztalbahn (Schmalspurbahn), kein überregionaler Anschluss per Bahn, ab dem Bahnhof verkehren Busse des öffentlichen Personennahverkehrs (nach Dresden, Freiberg, Freital, Frauenstein, Olbernhau, Zinnwald und Prag)

Straßenart:	<p><u>Flughafen:</u> Dresden ca. 35 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 143 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 208 km entfernt</p> <p>die Dresdner Straße ist eine Bundesstraße (B170), die Straße Zum Kohlbusch ist eine Gemeindestraße</p>
Straßenausbau:	<p>die Dresdner Straße ist voll ausgebaut, sie ist mit Asphalt befestigt, Parken ist in diesem Bereich nicht erlaubt, die Zufahrt auf das Bewertungsgrundstück erfolgt über die abzweigende Straße Zum Kohlbusch, diese ist ebenfalls befestigt</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p>Trinkwasser (in ca. 2021 erneuert laut Auskunft im Ortstermin), Schmutzwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Elektrizität,</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>keine Grenzbebauung der Gebäude, laut Darstellung in der Liegenschaftskarte trennt ein Grabengrundstück die Bewertungsgrundstücke räumlich voneinander, in der Örtlichkeit ist dieser Graben verfüllt, dadurch erscheinen beiden Bewertungsgrundstücke als ein Grundstück, über die Bewertungsgrundstücke verläuft eine Abwasserleitung (hierzu besteht in Abt. II des Grundbuches eine Beschränkt persönliche Dienstbarkeit);</p> <p>wie unter Punkt 7.1.2 und hier unter Bodenordnungsverfahren, hingewiesen, befinden sich die Bewertungsgrundstücke im Bereich eines Flurbereinigungsverfahrens</p>
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	<p>In der Umgebung des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit tlw. gewerblicher Nutzung (Motorradwerkstatt, Küchenhersteller, etc.) Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, etc. sind im Ort und in umliegenden Ortsteilen und natürlich in Dippoldiswalde vorhanden. In Obercarsdorf gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten. Weitere Schulen (4 Grundschulen, 2 Oberschulen, 1 Gymnasium und weitere) in Dippoldiswalde und Ortsteilen vorhanden. Auch Kitas (12 weitere, mehrere Horteinrichtungen, sowie verschiedene Tagespflegestellen) sind in Dippoldiswalde und Ortsteilen vorhanden.</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft eine Bahnstrecke.</p> <p>Die Verwaltung befindet sich in Dippoldiswalde. Auf der Dresdner Straße befindet sich in der Nähe eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestelle), hier halten die Linien 360, 369, 370 und 378, einfache Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>überwiegend wohnliche, offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und tlw. gewerbliche Bebauung bzw. Nutzung</p>
Umwelteinflüsse:	<p>erhöhte Geräuschemissionen infolge des Durchgangsverkehrs der vielbefahrenen Bundesstraße 170</p>

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienwohnhaus errichtet und wohnlich eigen genutzt. Es war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnt und wurde auch nicht anderweitig genutzt.
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	<p><u>Flurstück 478/1</u> Straßenfront insgesamt: ca. 84,0 m mittlere Tiefe: ca. 35,0 m Grundstücksgröße: 1.642 m²</p> <p><u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück (Dresdner Straße / Am Kohlbusch), unregelmäßige Grundstücksform, tlw. Ufergrundstück auf ca. 30 m Länge entlang der Roten Weißeritz</p> <p><u>Flurstück 464/b</u> Straßenfront: ca. 10,0 m Tiefe: ca. 22,0 m Grundstücksgröße: 110 m²</p> <p><u>Bemerkungen:</u> dreieckige Grundstücksform, Ufergrundstück auf ca. 22 m Länge entlang der Roten Weißeritz</p> <p>Die Grundstücke sind laut Liegenschaftskarte räumlich durch ein fremdes, nachbarliches Grabengrundstück getrennt. In der Örtlichkeit ist dieser Graben nicht mehr vorhanden, er wurde in der Historie verfüllt. Beide Bewertungsgrundstücke stellen sich vor Ort als ein Grundstück dar.</p>
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	<p>Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch Seite 9 des Gutachtens unter dem Punkt – Schutzbereiche)</p> <p><i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i></p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

6.1.7 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen – tlw. eingeschränkt möglich, da mehrere Räume verschlossen und nicht zugänglich waren

Vorbemerkungen zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der **Ortsbesichtigungen in Form einer äußeren und einer eingeschränkten inneren Inaugenscheinnahme**, eigenen Recherchen sowie den vorgefundenen Sachverhalten während des Ortstermins. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und möglich war. 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 Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Über die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) kann keine Angabe gemacht werden. Die Funktionsfähigkeit wird hier auf der Grundlage der Auskünfte im Ortstermin fiktiv unterstellt.

(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein soweit 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, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Bausachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)

Einfamilienwohnhaus mit Anbau

Gebäudeart:	Das Wohngebäude besitzt eine Teilunterkellerung, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr ca. 1887 (gemäß Auskunft im Ortstermin), der Anbau wurde ca. 1985 errichtet
Energetische Eigenschaften des Gebäudes, Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt und ist laut Angabe im Ortstermin auch nicht vorhanden. Das Gebäude wurde letztmalig ca. 1985 modernisiert, laut Auskunft im Ortstermin hat das Dach keine ausreichende Dämmung. <u>Hier ist zu beachten, das energetische Defizite durch einen Käufer nach erfolgtem Kauf laut rechtlichen Vorgaben umzusetzen sind, sollten die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden.</u>
Modernisierungen:	Laut Auskunft im Ortstermin erfolgten <u>in den letzten 20 Jahren keine maßgeblichen Modernisierungen.</u> <ul style="list-style-type: none"> - in ca. 1985 wurde der Anbau errichtet und das Wohnhaus letztmalig umfassend modernisiert (Dach, Elektrik, etc.) - der Fußboden im Wohnzimmer im EG wurde beim letzten Hochwasser erneuert (laut Auskunft im Ortstermin), tlw. wurde Mauerwerk und Sperrschicht an Außenwand erneuert (im Bereich Kellerabgang) - ca. 1992 wurden auf der Straßenseite Schallschutzfenster eingebaut (vorbeiführenden Bundesstraße B170) - nur der Hausanschluss (Zählerkasten) wurde erneuert, <i>nicht</i> die Elektroinstallation im Gebäude

Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"> - die Küche wurde im Rahmen der normalen Unterhaltung instandgesetzt, laut Auskunft im Ortstermin <p>Das Gebäude besitzt eine Putzfassade ohne Anstrich. Das Gebäude steht Traufseitig zur Dresdner Straße. Der Sockelbereich ist aus Natursteinmauerwerk errichtet. Die Ansicht ist sehr schlicht. Insgesamt hinterlässt die Gebäudehülle einen vernachlässigten Eindruck mit Unterhaltungstau.</p>
---------------	--

Raumaufteilung, Nutzungseinheiten (Angaben z.T. für die nicht zugänglichen Räume auf Grundlage der Angaben im Ortstermin)

Teilunterkellerung:

Die Teilunterkellerung ist nur über eine Innentreppe erreichbar und dient Lagerzwecken und

Erdgeschoss:

Über den Haupteingang auf der Straßenseite Zum Kohlbusch gelangt man in einen Flur. Hier führen direkte Zugänge in das WC, das Bad, die Küche, ein Wohnraum (dieser befindet sich im Rohbauzustand) und in das Wohnzimmer. Der Flur führt durch bis zum Nebeneingang auf der Hofseite im Anbaubereich. Weiterhin gelangt man vom Flur über eine Treppe in das Dachgeschoss und in die Teilunterkellerung.

Dachgeschoss:

Von der Geschosstreppe aus gelangt man auf einen offenen Flurbereich mit Zugängen in zwei Wohnräume, ein weiterer ist über ein Durchgangszimmer erreichbar (Angaben laut Auskunft im Ortstermin, da die Räume nicht betreten werden konnten).

Über die tatsächliche Nutzung und Aufteilung kann keine Angabe gemacht werden.

Spitzboden:

Über eine Deckenluke gelangt man in den nicht ausgebauten Spitzboden. Dieser dient augenscheinlich Abstellzwecken.

Gebäudekonstruktionen (Keller, Wände, Treppen, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	verm. Streifenfundamente, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend ausgeführt
Umfassungswände:	augenscheinlich einschaliges Mauerwerk
Kellerwände:	Mauerwerk aus Naturstein
Innenwände:	im EG massiv, über die Wände im DG kann keine Angabe gemacht werden
Geschossdecke:	Teilunterkellerung: massive Gewölbedecke nicht unterkellertes Bereich: keine Angabe EG – DG: Holzbalkendecke aus dem Altbestand

Treppen:	<p>Geschosstreppe EG – DG: Holzwangentreppe mit einer ¼-Wendlung und einem Zwischenpodest, einfaches, niedriges Geländer, Treppenanlage aus dem Altbestand</p> <p>Kellertreppe: aus Beton, gewandelt</p>
Eingangsbereiche:	<p>Der Haupteingang befindet sich auf der Straßenseite Zum Kohlbusch. Eine gerade, massive Treppe aus Beton mit beidseitigem, einfachem Geländer führt zur Holzhaustür mit Lichtausschnitt aus dem Altbestand.</p> <p>Auf der Hofseite gelangt man ebenfalls über eine gerade, massive Treppe zur Nebeneingangstür. Diese besteht aus Holz, besitzt ein Seitenteil und Lichtausschnitte (Tür aus dem Altbestand). Insgesamt hinterlassen die beiden Eingänge einen stark vernachlässigten Eindruck.</p>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion / Dachform:</u></p> <p><i>Hauptdach:</i> Satteldach, Holzpfettentragwerk, ohne Dachaufbauten, Eindeckung aus Bitumenschindeln, Ortgang und Traufe aus Zinkblech, Dachrinnenanlage vorhanden</p> <p><i>Anbau:</i> flachgeneigtes Pultdach, das in das Hauptdach einbindet, Bitumenschindeleindeckung, Trauf- und Ortgangblech aus Zinkblech, Dachrinnenanlage vorhanden</p>

Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	einfach, stark überaltert, tlw. fehlend
Deckenbekleidung:	einfach, stark überaltert
Bodenbeläge:	einfach, stark überaltert
Wasserinstallationen:	Trinkwasserleitungen aus dem Altbestand (ca. 1985), überwiegend auf Putz verlegt, einfachste Ausstattung
Abwasserinstallationen:	über öffentliche Abwasserkanalisation
Sanitäre Ausstattung:	<p>WC: hier befindet sich nur ein Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten</p> <p>Bad: hier befinden sich eine Wanne, ein Handwaschbecken und ein Duschbereich</p> <p>Alle Sanitärgegenstände in sehr stark überalterter Ausführung und sehr einfacher Qualität.</p>
Elektroinstallation:	einfach, überaltert, nur der Zählerkasten/Anschluss ist erneuert worden
Lüftung:	einfache Lüftung über Fenster

Heizung:	<p>Elektroheizung im EG: im nicht zugänglichen Wohnzimmer und im Bad</p> <p>in der nicht zugänglichen Küche (laut Auskunft im Ortstermin) gibt es nur einen Einzelofen für die Befuerung mit Festbrennstoffen (Beistellherd),</p> <p>die restlichen Wohnräume sind nicht beheizbar (das gesamte Dachgeschoss, das WC und der Flur besitzen keine Heizquelle)</p> <p>Die Angaben zu den nicht zugänglichen Räumen beruhen auf den Auskünften im Ortstermin.</p>
Warmwasserversorgung:	elektrisch, der ehem. Durchlauferhitzer im Bad ist defekt, zur Küche kann keine Angabe gemacht werden

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	tlw. aus dem Altbestand, tlw. PVC-Fenster mit Schallschutzverglasung (laut Auskunft im Ortstermin)
Türen:	<p>Außentür: sh. Eingangsbereich</p> <p>Innentüren: einfache Türen aus dem Altbestand, stark überaltert</p>

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<p>Teilunterkellerung</p> <p>2 Stück Eingangstreppen</p>
Besondere Einrichtungen:	keine
Zubehör:	konnte nicht eruiert werden bzw. wurde im Ortstermin hierzu keine Angabe gemacht
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden / Baumängel / Unregelmäßigkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Fassade mit Unterhaltungsstau;</u> - <u>sichtbare Holzteile des Daches mit Unterhaltungs- und Reparaturstau;</u> - <u>Innenbereich – allg. stark erhöhter Unterhaltungs- und Modernisierungsstau (Wände, Decken, Bodenbeläge, Elektro- und Sanitärinstallationen)</u> - <u>Allg. stark überalterte Sanitärbereiche;</u> - <u>Fenster und Haustüren überaltert;</u> - <u>fehlende Heizung im DG und Teile des EG;</u> - <u>keine Dämmung des Daches und der obersten Geschossdecke;</u> - <u>Innentüren überaltert;</u> - <u>fehlende bzw. nicht funktionierende Warmwasserbereitung;</u>

Allgemeinbeurteilung, soweit augenscheinlich erkennbar:

- Unterhaltungsstau an den Eingangstreppe und der Kellertreppe;
- Starker Pflanzenbewuchs an Fassade und Dach.

Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand der Gebäudehülle wird insgesamt als **befriedigend bis schlecht** eingeschätzt.

Nebengebäude – hier erfolgte nur eine stark eingeschränkte, rein äußeren Inaugenscheinnahme

Gebäudeart:

Das Nebengebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachboden. Es ist nicht unterkellert.

Baujahr:

ursprüngliches Baujahr ca. 1985 (gemäß Auskunft im Ortstermin)

Energetische Eigenschaften des Gebäudes, Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt und ist laut Angabe im Ortstermin auch nicht vorhanden. Als Nebengebäude für Nichtwohnzwecke wird keiner benötigt.

Modernisierungen:

laut Auskunft im Ortstermin - keine

Außenansicht:

Das Gebäude besitzt eine Putzfassade ohne Anstrich. Die Ansicht ist sehr schlicht. Insgesamt hinterlässt die Gebäudehülle einen vernachlässigten Eindruck mit erhöhtem Unterhaltungsstau. In den Giebelbereichen im DG fehlen Fenster bzw. Türen.

Raumaufteilung, Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Dachgeschoss:

Über die Aufteilung kann keine Angabe gemacht werden.

Gebäudekonstruktionen (Wände, Treppen, Decken, Dach)

Konstruktionsart:

konventioneller Massivbau

Fundamente:

verm. Streifenfundamente, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend ausgeführt

Umfassungswände:

augenscheinlich einschaliges Mauerwerk

Innenwände:

vermutlich massiv

Geschossdecke:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Treppen:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Eingangsbereiche:	hofseitig sind mehrere Eingangstüren erkennbar (Holztüren mit Lichtausschnitten), aus dem Altbestand
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion / Dachform:</u> Satteldach, Holztragwerk, ohne Dachaufbauten, Eindeckung aus Bitumenschindeln, Ortgang und Traufe aus Zinkblech, Dachrinnenanlage vorhanden</p> <p><u>Anbau:</u> flachgeneigtes Pultdach, das in das Hauptdach einbindet, Bitumenschindeleindeckung, Trauf- u. Ortgang aus Zinkblech</p>

Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Deckenbekleidung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Bodenbeläge:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Wasserinstallationen:	Laut Auskunft im Ortstermin soll Trinkwasser anliegen, über die Ausstattung und Funktionsfähigkeit kann keine Angabe gemacht werden.
Abwasserinstallationen:	liegt vermutlich an
Sanitäre Ausstattung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Elektroinstallation:	Laut Auskunft im Ortstermin soll das Gebäude über Elektroinstallationen verfügen.
Lüftung:	vermutlich über Fenster
Heizung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	aus dem Altbestand (Holzverbundfenster), im DG in den beiden Giebelseiten ist nur eine Maueröffnung vorhanden, hier fehlt jeweils ein Fenster bzw. eine Tür
Türen:	<p>Außentür: sh. Eingangsbereich</p> <p>Innentüren: hierzu kann keine Angabe gemacht werden</p>

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Schornstein
Besondere Einrichtungen:	keine

Zubehör:	konnte nicht eruiert werden bzw. wurde im Ortstermin hierzu keine Angabe gemacht
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Grundrissgestaltung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Bauschäden / Baumängel / Unregelmäßigkeiten – nur die Gebäudehülle betreffend:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Fassade mit Unterhaltungsstau;</u> - <u>Sichtbare Holzteile des Daches mit Unterhaltungs- und Reparaturstau;</u> - <u>Fenster und Haustüren überaltert;</u> - <u>Fassade mit Unterhaltungsstau;</u> - <u>Fenster bzw. Türen fehlt in DG-Öffnung</u> - <u>Wildwuchs an der Fassade.</u>
<u>Allgemeinbeurteilung, soweit augenscheinlich erkennbar – nur die Gebäudehülle betreffend:</u>	Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand der Gebäudehülle wird insgesamt als befriedigend eingeschätzt.

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich drei weitere, einfache Nebengebäude.

Es handelt sich einmal um einen einfachen Holzschuppen mit Unterstand und Pultdach mit einer Eindeckung aus Wellasbestplatten, alles in einem überalterten Zustand.

Und einmal befindet sich eine einfache, stark überalterte Garage aus Metall im Hofbereich. Die Wände sind mit Metallwellplatten beplankt, das flach geneigte Tonnendach ist ebenfalls mit diesen Platten eingedeckt. Ein zweiflügeliges Tor dient als Zugang, seitlich befindet sich ein Fenster.

An das Nebengebäude auf der Südseite wurde ein eingeschossiger, massiver Anbau mit flachgeneigtem Pultdach angebaut. Die Dacheindeckung wurde mit Bitumenschindeln ausgeführt.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektro, Trinkwasser, Schmutzwasser) liegen ortsüblich an. Das Grundstück besitzt überwiegend eine Einfriedung, die aber in Teilbereichen stark überaltert und baufällig ist (Holzzaun zur Dresdner Straße hin). Entlang der Straße Zum Kohlbusch ist eine Hecke vorhanden, die hier gelegene Zufahrt auf das Grundstück besitzt keine Toranlage und ist mit Splitt befestigt. Zum rechten Nachbargrundstück (von der Dresdner Straße aus gesehen) besteht eine einfache Einfriedung. Zur Roten Weißeritz hin schließt eine Böschungsmauer das Grundstück ab. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein einfaches, beschädigtes Gewächshaus, Reste einer ehem. Holzkinderschaukel, Obst-, Laub- und Nadelbäume. Die Grundstücksfläche besteht überwiegend aus verwilderter Wiesenfläche und wildem Aufwuchs an Bäumen und Gehölzen. Im hinteren Grundstücksbereich verläuft eine Freileitung über das Grundstück. Insgesamt hinterlässt das Grundstück einen vernachlässigten Eindruck.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Diese ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird gem. WertR für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit 60-80 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) 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 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.

(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, etc., sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits fiktiv durchgeführt unterstellt werden.)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude
(Punktrastermethode, Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie)

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Baujahr:	1887
Bewertungsstichtag:	2022
Gebäudealter:	135 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	-65 Jahre

Modernisierungselemente – hier bereits durchgeführte (in den letzten 15 Jahren) und fiktiv unterstellte Modernisierungen:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	4 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkt	2 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	2 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	2 Punkte
Außenwände/Fassade	4 Punkte	2 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	2 Punkte
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 16 von 20, das entspricht dem Modernisierungsgrad: „umfassend modernisiert“

Modifizierte Restnutzungsdauer: **rd. 45 Jahre**

Gebäude: Anbau

Baujahr:	1985
Bewertungsstichtag:	2022
Gebäudealter:	37 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre

Bezeichnung	maximal	Ansatz
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	1 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkt	2 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	2 Punkte
Außenwände/Fassade	4 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	2 Punkte
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 12 von 20, das entspricht dem Modernisierungsgrad: „überwiegend modernisiert“

Modifizierte Restnutzungsdauer: **rd. 45 Jahre**

Gebäude: Nebengebäude

Baujahr:	1985
Bewertungsstichtag:	2022
Gebäudealter:	37 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre

Restnutzungsdauer, gerundet: **rd. 35 Jahre**

7 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten*, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 01744 Dippoldiswalde OT Obercarsdorf, Dresdner Straße 87 und das unbebaute Grundstück Flurstück 464/b zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
<i>Obercarsdorf</i>	<i>80</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Obercarsdorf		478/1	1.642 m ²
		464/b	110 m ²

Unter Beachtung des Wertermittlungsstichtages erfolgt die nachfolgende Wertermittlung noch unter der Berücksichtigung der ImmoWertV 2010, da die diesem Verkehrswertgutachten zur Verfügung stehenden Marktdaten (Sachwertfaktoren, etc.) des Grundstücksmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschusses (aktuell Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2021) auf der Grundlage des vorherigen Modells abgeleitet worden sind. Da gem. der ab dem 01.01.2022 neu geltenden ImmoWertV 2021 jedoch zwingend die Modellkonformität vorgeschrieben ist, wird hier der Verkehrswert entsprechend abgeleitet. In der Fachliteratur (z.B. Kleiber, ImmoWertV (2021) Reguvis Verlag) wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund dieser Übergangsleitung bis zum Vorliegen modellkonformer neuer Daten zur ImmoWertV 2021, zur Abweichung der Berechnung der Verkehrswertermittlung kommen kann.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

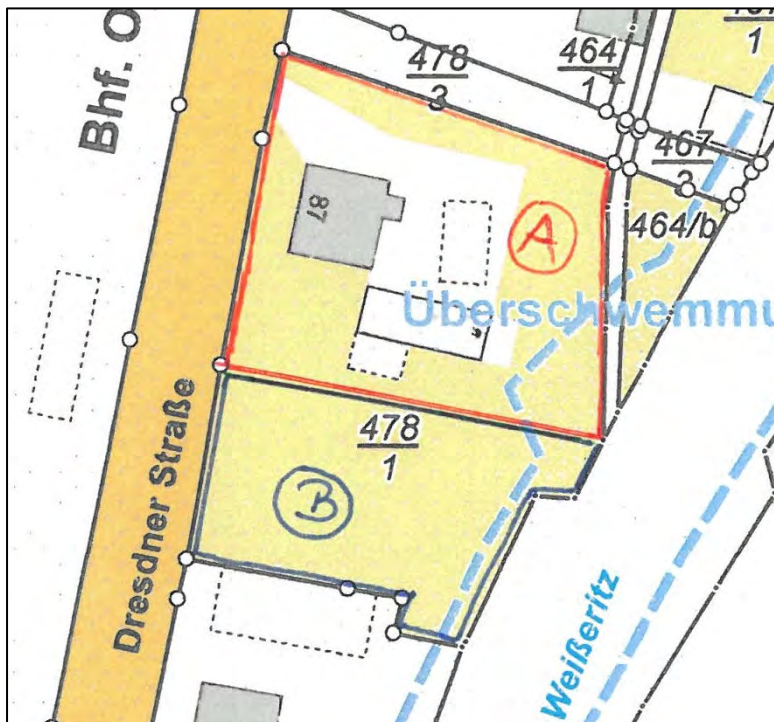
Teilgrundstücksbezeichnung	Bebauung/Nutzung	Fläche
Flurstück 478/1	bebaut, Wohnhaus und Nebengebäude	1.642 m ²
Flurstück 464/b	unbebaut (Garten)	110 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.752 m²

7.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 478/1

Das Teilgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienhaus, Nebengebäude	995 m ²
B	Garten	647 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.642 m²

Darstellung der Lage der Bewertungsteilbereiche



Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 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. §§ 21-23 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 sollte eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt werden; deren Ergebnis jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird. Jedoch:

In diesem Bewertungsfall konnte nur eine tlw. eingeschränkte innere Inaugenscheinnahme durchgeführt werden (im DG konnte z.B. nur der Flur besichtigt werden, das Nebengebäude wurde nur von Außen in Augenschein genommen). Weiterhin standen keinerlei aktuelle Bauzeichnungen zur Verfügung und konnten auch nicht eruiert werden (laut Auskunft der Stadt Dippoldiswalde ist keine Bauakte vorhanden). Somit stehen keinerlei fundierte Daten zur Wohnfläche für die Berechnung des Ertragswertes zur Verfügung und konnten auch nicht durch ein Aufmaß eruiert werden, da nicht alle Räume zugänglich waren). Die Wohnfläche wird hier auf der Grundlage der Bruttogeschossfläche abzgl. der Mauerwerksanteile sachverständig geschätzt.

Auf Grund des derzeitigen baulichen Zustandes ist es nur mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand und den damit verbundenen hohen Kosten möglich, einen vermietbaren Zustand zur Erzielung von Erträgen zeitnah herzustellen. Diese Kosten für die sehr umfangreichen Maßnahmen hier sachverständig und fundiert anhand einer groben Kostenschätzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Gutachten anzusetzen ist auf Grund der momentanen Marktlage nicht möglich, da es derzeit innerhalb von Wochen und Tagen zu teils erheblichen Preisschwankungen kommen kann.

Es wird eine weitere Folgenutzung durch einen Marktteilnehmer als persönlich genutztes Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude unterstellt.

Auf Grund des hohen finanziellen Aufwandes zur Herstellung eines bewohnbaren Zustandes, könnte hier das Liquidationswertverfahren zu tragen kommen. Wegen der Art des Objektes (EFH zur privaten eigenen Nutzung durch einen Marktteilnehmer) und der Einschätzung der Marktlage, wird hier eher vom Erwerb des Objektes ausgegangen, bei dem mit einem hohen Anteil an Eigenleistung für die persönliche Nutzung, dieses modernisiert wird.

Die Ermittlung des Ertragswertes wird hier nur zur Plausibilisierung herangezogen, da die Datengrundlage hier nicht ausreichend und detailliert vorhanden ist.

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. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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.

7.1.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

7.1.1.1 Bodenwertermittlung

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

Nach Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechender vergleichbarer Qualität und Quantität ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage veröffentlichter Bodenrichtwerte ermittelt.*

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. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen.

*) Bodenrichtwerte über www.boris.sachsen.de mit Stand vom 01.01.2022

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **36,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung:	=	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	750 m ²
Lage 2	=	k.A.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.09.2022
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung	=	Einfamilienwohnhaus
Bauweise:	=	offen
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.642 m ² Bewertungsteilbereich = 995 m ²
Lage 2	=	Osten

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 36,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	26.09.2022	× 1,02	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	36,72 €/m ²	
Fläche (m ²)	750	995	× 0,95	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Lage	mittlere	einfache	× 0,95	E04
Lage 2	k.A.	Osten	× 1,00	E05
Geschosszahl	II	I	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	33,14 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet		=	33,14 €/m²	
Fläche		×	995,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	32.974,30 € rd. 33.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 26.09.2022 insgesamt geschätzt auf

33.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertrags- und im Sachwertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und anstehenden Beiträge eruiert. Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.

E02

Erkundigungen zu evtl. Auswirkungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage dieses Bewertungsgrundstücks leicht positive Veränderungen hinsichtlich der relativen Bodenwertentwicklung.

E03

5%iger Abschlag (durch Interpolation gem. Sprengnetter ermittelt) auf Grund der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstücks. (Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren Bodenwert (€/m²) zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.)

E04

Die Lage(-situation) des Bewertungsgrundstücks ist entsprechend der Einschätzung von wohn- und erholungsrelevanten Vor- bzw. Nachteilen (Eckgrundstück an einer stark befahrenen Durchgangsstraße der Ortsdurchfahrt zu einer Anliegerstraße) als geringfügig schlechter gegenüber der des Richtwertgrundstücks einzuschätzen. Die schlechtere Lage des Bewertungsgrundstück wird dem Faktor **0,95** zugeordnet und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

E05

Bei Wohngrundstücken sollte als Lage 2 die Orientierung des Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt werden, hier Süden im Falle des Bewertungsgrundstücks. Diese Lage (wert)unterschiede in der Bodenwertermittlung werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. (S = 1,05; W = 1,00/1,05; N = 0,95; **O = 1,00**)

7.1.1.2 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Anbau	Nebengebäude
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	144,00 m ²	4,00 m ²	108,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 26.09.2022 (2010 = 100)	167,7	167,7	167,7
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.115,00 €/m ² BGF	1.291,00 €/m ² BGF	711,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.869,86 €/m ² BGF	2.165,01 €/m ² BGF	1.192,35 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	269.259,84 €	8.660,04 €	128.773,80 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	44.500,00 €		3.500,00 €
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	313.759,84 €	8.660,04 €	132.273,80 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre	45 Jahre	35 Jahre
• prozentual	36,00 %	36,00 %	50,00 %
• Betrag	112.953,54 €	3.117,61 €	66.136,90 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	200.806,30 €	5.482,43 €	66.136,90 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	200.806,30 €	5.482,43 €	66.136,90 €

Gebäudesachwerte insgesamt	272.425,63 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 13.621,28 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 286.046,91 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 319.046,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich A	= 255.237,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 223.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich A	= 32.237,53 €
	rd. 32.500,00 €

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf der Grundlage der eingeholten Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Der Herstellungswert stellt sich im Wertermittlungsmodell als Produkt der Größen Brutto-Grundfläche, Baupreisindex und Normalherstellungskosten (NHK) dar. Die NHK werden nach Ausführungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, n. unterkellert, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	60,5	608,03
4	1.215,00	30,5	370,58
5	1.515,00	9,0	136,35
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 780,70 gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.114,95 €/m² BGF
 rd. 1.115,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, n. unterkellert, FD o. flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	60,5	713,90
4	1.420,00	35,0	497,00
5	1.775,00	4,5	79,88
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.290,78 gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.290,78 €/m² BGF
 rd. 1.291,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, n. unterkellert, n. ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	21,0	122,85
2	650,00	28,5	185,25
3	745,00	127,5	949,88
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 710,72 gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 710,72 €/m² BGF
 rd. 711,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (Stand August 2022) mit 167,7 abgeleitet und angesetzt.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Besondere Bauteile	Herstellungskosten
Eingangstreppe Haupteingang	5.000,00 €
Eingangstreppe Nebeneingang	4.500,00 €
Teilunterkellerung	35.000,00 €
Summe	44.500,00 €

Gebäude: Nebengebäude

Besondere Bauteile	Herstellungskosten
Schornstein	3.500,00 €
Summe	3.500,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (272.425,63 €)	13.621,28 €
Summe	13.621,28 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses in Abhängigkeit von Baujahr, der Lage, der Sachwerte, sowie auf der Grundlage eigener Recherchen und Ableitungen (Kaufnachfrage, Objektart, Lage, etc.) mit **0,80** bestimmt und angesetzt.

7.1.1.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 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 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 16 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 Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Rentenbarwertberechnung) 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.

Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung einer fiktiv unterstellten, zeitnah durchgeführten Behebung des Unterhaltungsstaus

Das Bewertungsobjekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Der Zugang konnte nicht in alle Innenräume im EG und DG ermöglicht werden. Die im Ortstermin durch den anwesenden Mit-eigentümer rein nachrichtlich gemachten Angaben und zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Zustand zweier Räume von 5 Räumen, konnten durch den Sachverständigen nicht geprüft werden. Sie wurden rein informativ zur Kenntnis genommen. Die hier angenommen Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Bruttogeschossfläche abzgl. des Maurerwerksanteils für Gebäude dieses Baujahres, überschlägig geschätzt und der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete nach **fiktiv unterstellter, stichtagsnaher Behebung des Modernisierungs- und Unterhaltungsstaus**, durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	110,00		7,00	770,00	9.240,00
Stellplätze		Stellplätze		2	15,00	30,00	360,00
Summe							9.600,00

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wurde aus Rechercheergebnissen (Internetrecherchen und Marktdaten über on-geo, etc. in der Mikrolage zu Miet- und Kaufpreisen, abgeleitet).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.112,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.488,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 33.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 525,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.963,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,60\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 45$ Jahren Restnutzungsdauer	× 31,904
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 222.147,55 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A	= 255.147,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 223.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A	= 32.147,55 €
	rd. 32.000,00 €

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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. Diese wurden wie oben unter *) angegeben, abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung mit 1,60 % bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Vgl. Punkt 6.1.8

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Sh. Ertragswertverfahren

7.1.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Bei dem Bewertungsteilbereich B handelt es sich um hausnahes Gartenland. Wie bereits unter Bewertungsteilbereiche erläutert, werden übergroße Grundstücke in solche, nicht selbstständig veräußerbaren Teilbereich gegliedert. Dabei wird der über das Bauland hinausgehende, nicht rentierliche Bodenanteil meist als hausnahes Gartenland bezeichnet. Hierzu wurden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge keine separaten Bodenrichtwerte abgeleitet. Im Grundstücksmarktbericht werden jedoch Kaufpreisanteile aus Vergleichskauffällen für Dippoldiswalde aufgeführt, die der Orientierung dienen. Hier gab es 2019/2020 8 Kauffälle mit einer Spanne von 5,00 - 10,00 €/m². Der Mittelwert lag bei 7,01 €/m².

Unter Einbeziehung der Größe, der Lage (an einer Bundesstraße, keine Zufahrt von der Bundesstraße möglich, der Lage tlw. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet) und des Zuschnittes, etc. des Bewertungsteilbereiches, wird in diesem Bewertungsfall hier ein Bodenrichtwert von **14,00 €/m²** herangezogen.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	14,00 €/m²
Fläche	×	647,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	9.058,00 €
	rd.	<u>9.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 26.09.2022 insgesamt geschätzt auf

9.000,00 €.

7.1.2.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs B sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)		9.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	300,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	9.300,00 €
	rd.	<u>9.300,00 €</u>

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Außenanlagen	frei geschätzter Zeitwert (inkl. BNK)
Heckenbepflanzung, Gehölze	300,00 €
Summe	300,00 €

7.1.3 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 478/1

Der Sach- und der Ertragswert des Teilgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert	Ertragswert
A	32.500,00 €	32.000,00 €
B	9.300,00 €	9.300,00 €
Summe	41.800,00 €	41.300,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **41.800,00 €** ermittelt.

Der ermittelten Ertragswert stützt den Sachwert.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 478/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2022 mit rd.

42.000,00 €

geschätzt.

7.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 464/b

Bei dem Teilgrundstück Flurstück 464/b handelt es sich um eine sehr kleine Fläche (110 m²), die fast zur Hälfte im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, auf einer Seite direkt an die Rote Weißeritz und auf der anderen Seite an einen (jetzt verfüllten) Graben grenzt und einen sehr ungünstigen, dreieckigen Zuschnitt hat. Der Bodenrichtwert wird hier mit 36,00 €/m² für Bauland angegeben. Das Grundstück ist auf Grund seiner Form und Größe so gut wie nicht bzw. sehr stark eingeschränkt bebaubar. Es ist laut Liegenschaftskarte räumlich vom Teilgrundstück 478/1 durch den ehem. Graben getrennt. Somit kann es nicht als Arrondierungsfläche zum Flurstück 478/1 angesehen werden. In der Örtlichkeit ist erkennbar, dass es in der Historie nach verfüllen des Grabens, als Gartengrundstück genutzt wurde. Eine Anbindung an den öffentlichen Raum ist vorhanden (Straße „Zum Kohlbusch“) direkt vor der Brücke über die Rote Weißeritz.

Unter Einbeziehung der Nutzung, der Größe, der Lage (an der Roten Weißeritz und einem ehem. Graben), der Lage und des Zuschnittes, etc. des Bewertungsteilbereiches, wird in diesem Bewertungsfall hier ein Bodenrichtwert von **8,00 €/m²** herangezogen.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	8,00 €/m²
Fläche	×	110,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	880,00 €
	rd.	900,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 26.09.2022 insgesamt geschätzt auf

900,00 €.

7.2.1 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Teilgrundstücks sind zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)		900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	200,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	1.000,00 €
	rd.	1.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Außenanlagen	frei geschätzter Zeitwert (inkl. BNK)
Heckenbepflanzung, Gehölze	200,00 €
Summe	200,00 €

7.2.2 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 464/b

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.000,00 €** ermittelt.

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Flurstück 478/1	Einfamilienhaus, Nebengebäude	42.000,00 €
Flurstück 464/b	unbebaut (Garten)	1.000,00 €
Summe		43.000,00 €

8.1 Besonderer Abschlag

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird auf Grund der *tlw. eingeschränkten inneren Inaugenscheinnahme*, ein Abschlag in Höhe von 10 % für Unvorhersehbares für das Flurstück 478/1 gewählt.

10 % von 42.000,00 € = 4.200,00 € = 37.800,00 € = rd. 38.000,00 € gewählt.

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Flurstück 478/1	Einfamilienhaus, Nebengebäude	38.000,00 €
Flurstück 464/b	unbebaut (Garten)	1.000,00 €
Summe		39.000,00 €

Dieser Abschlag kann erst an dieser Stelle erfolgen, da bei der Verkehrswertermittlung auf eine modellkonforme Einhaltung der Ermittlung (gem. ImmoWerV) beim jeweiligen Verfahren zu achten ist.

Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück und das unbebaute Grundstück in 01744 Dippoldiswalde OT Obercarsdorf, Dresdner Str. 87

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Obercarsdorf</i>	<i>80</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Obercarsdorf</i>		478/1 und 464/b

zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2022 mit rd.

40.000,00 €

in Worten: vierzigtausend Euro

geschätzt.

9 Wertbeeinflussung hinsichtlich des in Abt. II des Grundbuches unter der lfd.Nr. 1 eingetragenen Beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

lfd. Nr. 1 zu den Grundstücken lfd.Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

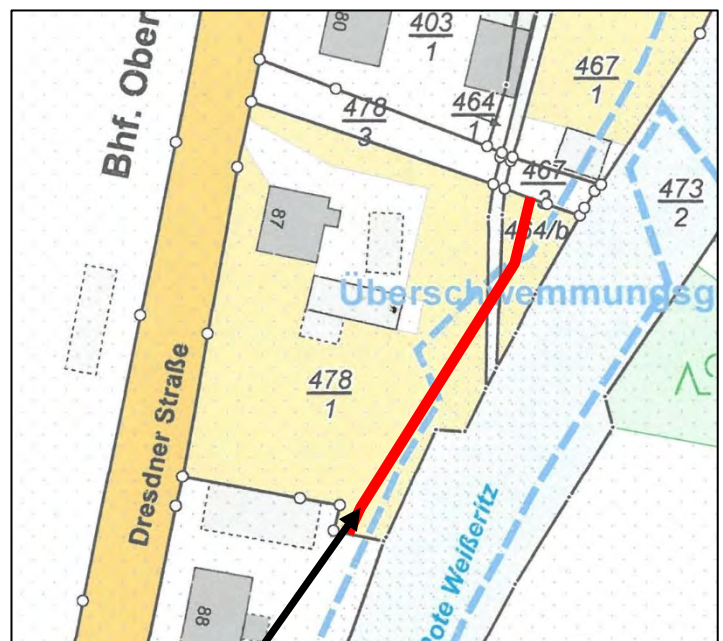
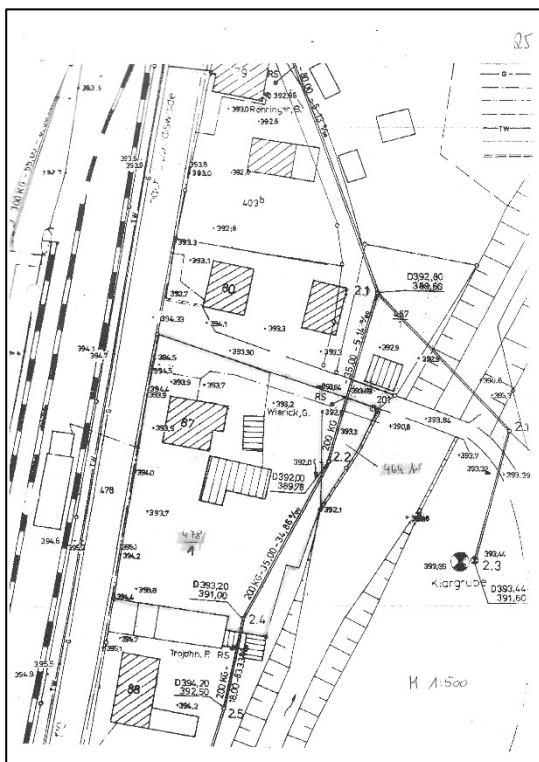
„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht mit Einwirkungsbeschränkung und Bebauungsverbot) für den Abwasserzweckverband „Einzugsgebiet der Talsperre Malter“, Dippoldiswalde; gemäß Bewilligung vom 30.06.1998 (URNr.: 1412/98, N. H; eingetragen am 20.07.1998.“

Zum Leitungsrecht wurden durch den Sachverständigen beim Grundbuchamt Dippoldiswalde Kopien aus der Grundakte eingeholt.

Laut Angaben in der Urkunde 1412/98 ist der Abwasserzweckverband „Einzugsgebiet Talsperre Malter“ berechtigt:

„... in einem Grundstücksstreifen jeweils 2 m zur Rohrleitungsachse (Schutzstreifen) nach Maßgabe des anliegenden Lageplans, eine Abwasserleitung DN 200 mit Zubehör unterirdisch zu verlegen, zu betreiben, dauernd zu belassen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage zu benutzen. Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Abwasserleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.“

Darstellung laut Urkunde und übertragene Darstellung in der Flurkarte



ca. Verlauf der Leitung

9.1 Flurstück 478/1

Das Leitungsrecht beinhaltet einen ca. 2 m breiten Schutzstreifen, der von Norden nach Süden an der östlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks über eine Länge von ca. 10,0 m über den Bewertungsteilbereich A verläuft und ca. 25 m über den Bewertungsteilbereich B verläuft. Das entspricht einer Fläche für A von ca. 20,0 m² und für B von ca. 50 m² (gesamt = 70 m²). Das entspricht einer belasteten Fläche von 2,0 % für A und ca. 8 % für B.

Durch dieses Recht ist ein Bewertungsgrundstück in der Weise belastet, dass dieses mit Einschränkungen nutzbar ist.

Dadurch ergibt sich ein wirtschaftlicher Nachteil für das belastete Grundstück, der mit Abschlägen vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks berücksichtigt wird. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur (z.B. Kröll, Hausmann – Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken) Vorschläge zur Berechnung solcher wirtschaftlichen Nachteile.

Auf Grund der Lage und der belasteten Fläche wird hier von keiner oder einer nur unwesentlichen Beeinträchtigung für das Bewertungsgrundstück ausgegangen. Von dieser Belastung spricht man dann, wenn das Recht am Rande des Grundstücks verläuft, wenn das Recht die (bauliche) Nutzbarkeit nicht oder kaum beeinträchtigt wird oder die bauliche Ausnutzung nicht vermindert wird.

In diesem Bewertungsfall verläuft das Recht am Rande des östlichen Grundstücksbereiches, fast parallel zur entlang verlaufenden Roten Weißeritz.

Bei einer geringen Belastung kann ein Abschlag in Höhe von 10 – 30 % vom Bodenwert des unbelasteten Bodenwertes vorgenommen werden.

Das Bewertungsgrundstück wurde in Bewertungsteilbereiche mit unterschiedlichen Bodenwerten aufgeteilt.

Bewertungsteilbereich A

Unbelasteter Verkehrswert	32.500,00 €
Größe Bewertungsteilbereich	995,00 m ²
Belastete Teilfläche	20,00 m ²
Unbelasteter Bodenwert	33,14 €/m ²
Wirtschaftlicher Nachteil hier	15 %
Unbelasteter Verkehrswert	32.500,00 €
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	- 20 m ² x 33,14 €/m ² x 0,15 = 99,42 € = rd. 100,00 €
Marktanpassung	+/- 0,00 €
belasteter Verkehrswert	32.400,00 €
somit beträgt die Wertminderung ca.	100,00 €

Bewertungsteilbereich B

Unbelasteter Verkehrswert	9.300,00 €
Größe Bewertungsteilbereich	647,00 m ²
Belastete Teilfläche	50,00 m ²
Unbelasteter Bodenwert	14,00 €/m ²
Wirtschaftlicher Nachteil hier	15 %
Unbelasteter Verkehrswert	9.300,00 €
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	- 50 m ² x 14,00 €/m ² x 0,15 = 105,00 € = rd. 100,00 €
Marktanpassung	+/- 0,00 €
belasteter Verkehrswert	9.200,00 €
somit beträgt die Wertminderung ca.	100,00 €

Flurstück 478/1 - Gesamt

unbelasteter Verkehrswert	40.000,00 €
Abzgl. Wertminderung	- 100,00 €
Abzgl. Wertminderung	- 100,00 €
belasteter Verkehrswert	39.800,00 €

9.2 Flurstück 464/b

Das Leitungsrecht beinhaltet einen ca. 2 m breiten Schutzstreifen, der von Norden nach Süden fast mittig durch das Bewertungsteilgrundstück über eine Länge von ca. 12,0 m verläuft. Das entspricht einer Fläche von ca. 24,0 m². Das entspricht einer belasteten Fläche von ca. 22,0 % .

Durch dieses Recht ist ein Bewertungsgrundstück in der Weise belastet, dass dieses mit Einschränkungen nutzbar ist.

Dadurch ergibt sich ein wirtschaftlicher Nachteil für das belastete Grundstück, der mit Abschlägen vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks berücksichtigt wird. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur (z.B. Kröll, Hausmann – Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken) Vorschläge zur Berechnung solcher wirtschaftlichen Nachteile.

Auf Grund der Lage und der belasteten Fläche wird hier von einer starken Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit für das Bewertungsgrundstück ausgegangen. Von dieser Belastung spricht man dann, wenn das Recht fast ganz der Verfügungsgewalt des Eigentümers entzogen wird und eine Bebauung nicht mehr oder nur sehr stark eingeschränkt möglich ist.

In diesem Bewertungsfall verläuft das Recht fast mittig über die Länge des Grundstücks.

Bei einer starken Einschränkung kann ein Abschlag in Höhe von 55 – 80 % vom Bodenwert des unbelasteten Bodenwertes vorgenommen werden.

Unbelasteter Verkehrswert	1.000,00 €
Größe Bewertungsteilbereich	110,00 m ²
Belastete Teilfläche	24,00 m ²
Unbelasteter Bodenwert	8,00 €/m ²
Wirtschaftlicher Nachteil hier	80 %
Unbelasteter Verkehrswert	1.000,00 €
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	- 24 m ² x 8,00 €/m ² x 0,80 = 153,60 € = rd. 155,00 €
Marktanpassung	+/- 0,00 €
belasteter Verkehrswert	845,00 €
somit beträgt die Wertminderung ca.	155,00 €

unbelasteter Verkehrswert	1.000,00 €
<u>abzgl. Wertminderung</u>	<u>- 155,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	rd. 850,00 €

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Luckau, den 07.11.2022

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

10 Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

COVID-Pandemie und Immobilienmarkt:

Die COVID-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

11 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.07.1987, zuletzt geändert und Inkraft getreten am 01. November 2020

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Entwicklung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, Inkrafttreten der letzten Änderung vom 13. Mai 2017, letzte Änderung durch Art. 2 G vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

WertR 2006:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, vom 01. März 2006

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 30. März 2021)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

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)

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 – Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, Peter J. Fröhlich, Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 17. Auflage 2018

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021

Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):

Gültig seit 01.11.2020

Bischoff – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

Kröll/Hausmann/Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

Dröge – „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, Luchterhand Verlag, 2004

Simon, Reinhold, Simon – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.)

Baukosten 2020

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020**Fischer, Lorenz (Hrsg.)**, Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2013**Kleiber**, ImmoWertV (2021), 13. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

12 Verwendete objektbezogene Unterlagen

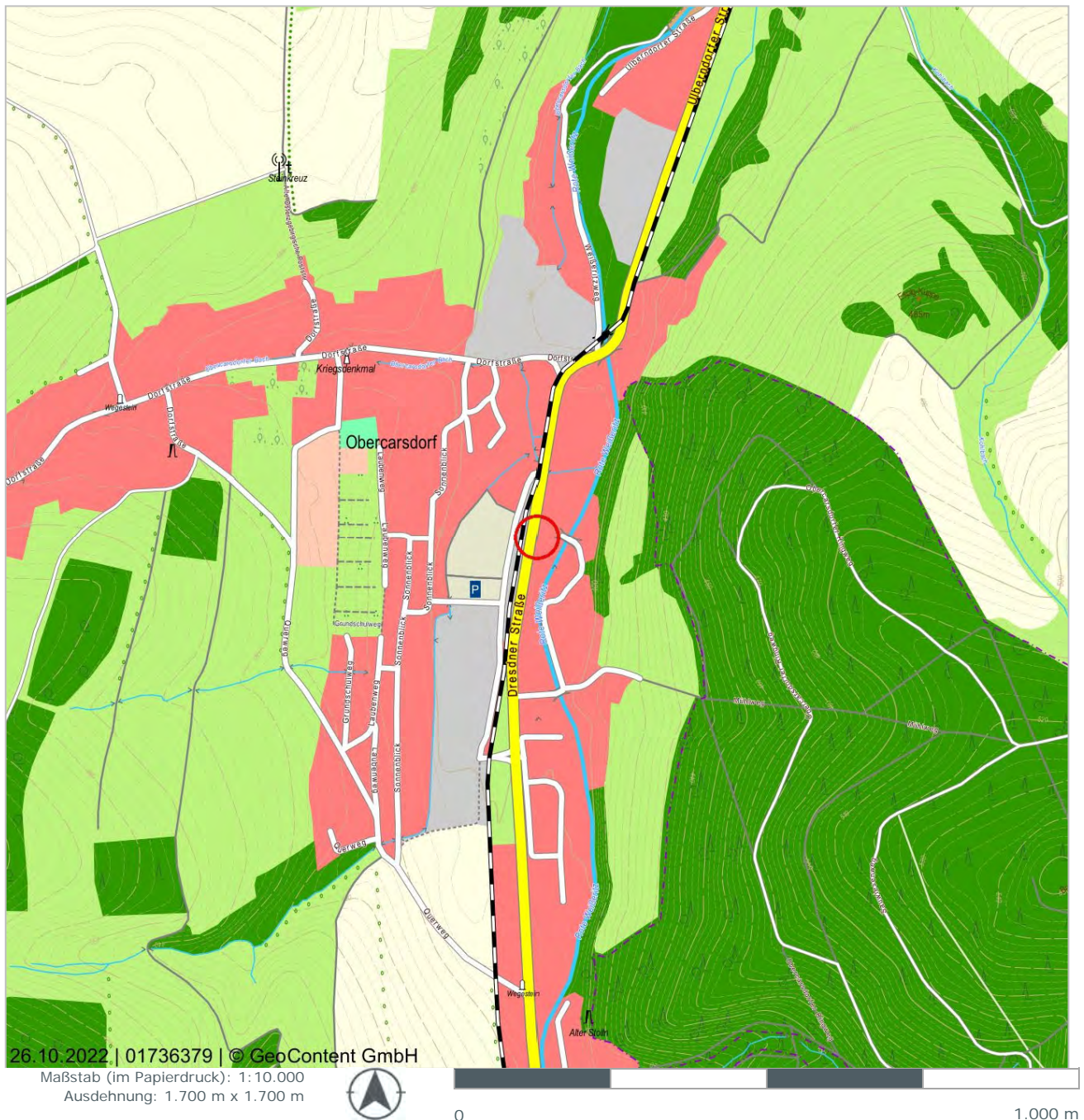
- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 05. Juli 2022
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 02. September 2022
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Dippoldiswalde vom 26. August 2022
- [U4] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 30. August 2022
- [U5] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 05. September 2022 und Auskünfte zur Radonbelastung vom 01. September 2022
- [U6] 2 Fotos (Küche und Wohnraum im EG) durch den Eigentümer zur Verfügung gestellt.
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Miet-/Kaufpreisrecherchen: über on-geo
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de

13 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 13.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 50
Anlage 13.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 51
Anlage 13.3:	Fotodokumentation	Seite 52 – 68

Anlage 13.2

Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.)



Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle



Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2022



Anlage 13.3 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages. **Es konnte nur eine tlw. eingeschränkte Inaugenscheinnahme erfolgen (die Wohnräume im Dachgeschoss und die Küche und das Wohnzimmer im EG waren nicht zugänglich). Das Nebengebäude konnte nur von außen besichtigt werden.**

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		Wohnhaus Straßenansicht
(2)		Vorgarten und Ein- friedung an der Dresdner Straße mit Blick auf Wohnhaus


<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)	 A photograph showing the exterior entrance of a house. The entrance features a set of four concrete steps leading up to a doorway. On either side of the steps are dark metal railings. The house has a light-colored, textured facade. A small potted plant is visible inside the doorway. The area around the steps is overgrown with tall grass.	Hauseingangstür
(4)	 A photograph showing a gable roof of a house. The roof is dark-colored and has a small, dark, circular vent or ornament at the peak. Below the roofline, two rectangular windows with blue blinds are visible. The wall is light-colored and textured. The sky is blue with white clouds.	Giebelansicht


<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(5)		Schadhafte Holzverkleidung am Hauptdach
(6)		Hofansicht mit Anbau und Eingangstreppe


<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(7)	 A photograph showing the exterior of a residential building. The facade is a light-colored, textured material. A window with a dark frame is visible. A white downspout runs vertically along the wall. The building is partially covered by green and brown vines. In the background, another white building and a blue sky are visible.	Wohnhausanbau
(8)	 A photograph showing the interior of a semi-basement. The walls are made of rough, light-colored stone or concrete. A small window with a wooden frame is set into the wall. The floor is dirt and there are some debris and a white toilet in the foreground.	Teilunterkellerung

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(9)		Flur im Anbaubereich mit Nebeneingangstür und Zugängen zum WC und zum Bad

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(10)		Ansicht WC

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(11)		Ansicht Bad



<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(12)	 A photograph showing the internal wiring and components of a shower heater control unit mounted on a wall. The unit is housed in a white plastic enclosure. Visible components include a red control panel, a white terminal block, and various colored wires (red, blue, yellow, green) connected to the unit. The unit is mounted on a white wall above a pinkish-brown tiled surface.	Zustand Durchlauf-erhitzer im Bad



<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(13)	 A photograph showing an interior hallway. On the left, a dark wooden staircase leads upwards. In the center, there is a white door with a brass handle. To the right of the door, a white door is partially visible. In the foreground, a table covered with a purple cloth holds various items, including a red box and some papers. The floor is covered with a light-colored tiled pattern.	Eingangsflur mit Geschosstreppe und Tür zur Teilunterkellerung



<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(14)		Kleines Zimmer im EG im Rohbauzustand
(15)		Blick vom DG zum EG


<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(16)		Flurbereich im DG
(17)		Bodenluke zum Spitzboden

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(18)		Spitzboden
(19)		Ansicht Nebengebäude vom Garten aus

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(20)	 A photograph showing the side view of a light-colored, textured building with a grey door and a window. A red wooden structure is visible on the left, and a grey wheelbarrow is parked nearby. The building is surrounded by green foliage.	Hofansicht Nebengebäude, links davon ist der Holzschuppen sichtbar
(21)	 A photograph showing a street view of a light-colored building with a gabled roof, partially obscured by dense green trees and bushes. The building has a small window in the gable and another window on the main level.	Straßenansicht Nebengebäude mit Anbau

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(22)		Holzschuppen im Hofbereich
(23)		Metallgarage

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(24)		Gartenbereich
(25)		Blick über Flurstück 464/b in Richtung Straße Zum Kohlbusch und nachbarlicher Bebauung

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(26)		Grundstückgrenze des Flurstück 464/b zur Roten Weißeritz hin (Blick von der Brücke über die Rote Weißeritz)
(27)		Rote Weißeritz

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(28)		Schacht auf dem Flurstück 464/b (Leitungsrecht)

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. 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.