

Amtsgericht Dresden  
Zwangsversteigerung  
Roßbachstraße 6  
**01069 Dresden**

**Sachverständigenbüro Berge**

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich  
Sachverständige für Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des  
Landkreises Meißen

**Büro Riesa**  
Am Stadtpark 1a  
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387  
Funk +49 (0) 173/8831776

**Büro Meißen**  
Neuzaschendorf 3  
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215  
Fax +49 (0) 3521/754216

**E-Mail**  
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498  
Ust.-ID DE 222 668 227

**Bankverbindung**  
Sparkasse Meißen  
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75  
BIC SOLADES1MEI

## **MARKTWERTGUTACHTEN** (i.S.d. § 194 BauGB)

über das mit einer Neubauernstelle  
bebaute Grundstück

in 01594 Riesa, Bloßwitzer Straße 10



Der Marktwert des im Grundbuch des Amtsgerichtes Riesa von Mautitz, Blatt 223 unter BVNr. 1 vorgetragenen Grundstücks, Flst. 56 und 57 der Gemarkung Mautitz wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2022 ermittelt mit **rd. 145.000,00 €**.

Die Marktwert des **½ Miteigentumsanteils** am Grundstück beträgt **rd. 72.500,00 €**.

**Aktenzeichen:** AG Dresden, 511 K 41/22

**Ausfertigung:** Nr. 1

**Ausfertigungsdatum:** 01. Februar 2023

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 40 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
<b>Grundbuchangaben:</b>	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Mautitz, Blatt 223, BVNr. 1
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße:</b>	Gemarkung Mautitz, Flst. 56 (1.244 m <sup>2</sup> ) Gemarkung Mautitz, Flst. 57 (770 m <sup>2</sup> ) Gesamtgrundstücksgröße: 2.014 m <sup>2</sup>
<b>Postanschrift:</b>	<b>Bloßwitzer Straße 10</b> <b>01594 Riesa</b>
<b>Wohnlage:</b>	dörfliche Wohnlage
<b>Objektart:</b>	<b>Neubauernstelle</b> als Zweiseithof mit Wohn-/Stall-/Scheunengebäude sowie weiterem Scheunengebäude und Wirtschaftsanbauten
<b>Gebäudeart / Baujahr / Ausstattung:</b>	<p>Ursprünglich als Neubauernstelle errichtetes, eingeschossiges Wohn-/Stall-Scheunengebäude mit Satteldach (Bj. 1949) nebst in L-Form angrenzendem, gut erhaltenem Scheunengebäude mit Satteldach (Bj. 1946) und 2 weitere, instandgeholtene Wirtschaftsanbauten in Flachbauweise sowie baufälliger Einzelgaragenanbau</p> <p>Wohnhausteil mit ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung; durchgeführte Modernisierungen seit 1990 in Etappen in den Bereichen Fassade, Fenster, Hauseingang, Sanitär, Heizung und Elektrik; zum WST teilsanierter, instand gehaltener Gebäudezustand; einfache – mittlere Gebäudeausstattung; Nachspeicheröfen/ Elektroheizung / Durchlauferhitzer; insgesamt unterdurchschnittliche Energieeffizienz; rd. 106 m<sup>2</sup> Wfl.</p> <p>Wirtschaftsbereiche mit ehem. Stall- und Scheunenflächen in überwiegend instand gehaltenem baulichen Zustand; heute großzügige Abstell- und Lagerflächen sowie 3 Garagenstellplätze</p>
<b>Außenanlagen:</b>	überwiegend mit Granitpflaster befestigter Hofbereich; großzügiger Garten hinter der Hofstelle mit vorrangig Rasenfläche; insgesamt durchschnittliche Gestaltung der Außenanlagen; gepflegter Zustand

<b>Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:</b>	Wohnhausteil: Leerstand, ansonsten Eigennutzung
<b>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:</b> (Grundbuch von Mautitz, Blatt 223)	<u>Abt. II/1:</u> Zwangsvorsteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 17.05.2022
<b>Besonderheiten:</b>	<b><u>keine</u> Eintragung im Altlastenkataster</b> <b><u>keine</u> Baulasteintragung</b> <b><u>kein</u> Kulturdenkmal</b>  keine direkte Straßenanbindung; Zufahrt zum Grundstück über 2 benachbarte Flurstücke in Gemeindeeigentum und Privateigentum ohne gesichertes Geh- und Fahrtrecht
<b>Bewegliche Gegenstände nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:</b>	nicht vorhanden

<b>Übersicht der Wertermittlungsergebnisse</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung:</b>	<b>07.11.2022</b>
<b>Basis der Wertermittlung:</b>	Wohnanteil: Innenbesichtigung Stallanteil: Innenbesichtigung Scheunenanteil: ohne Innenbesichtigung Scheunengebäude: Teilinnenbesichtigung Wirtschaftsanbauten: ohne Innenbesichtigung
<b>Verkehrswert (Marktwert): (i.S.d. § 194 BauGB)</b>	<b>rd. 145.000,00 €</b>
<b>Zu bewertender Miteigentumsanteil:</b>	<b>½ Miteigentumsanteil (rd. 72.500,00 €)</b>
<b>Wertermittlungsverfahren:</b>	Sachwertverfahren i.S.d. §§ 35 ImmoWertV 21
<b><u>Markteinschätzung:</u></b>  Standortqualität: Objektqualität: Drittverwendung: Vermietbarkeit: Verkäuflichkeit: Erzielbares Preisniveau:	durchschnittlich durchschnittlich gegeben gegeben durchschnittlich durchschnittlich

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragerteilung und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	5
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten .....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	7
2.1	Lage .....	7
2.2	Gestalt / Form / Topographie .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund, Altlasten etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.6	Nutzung des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag .....	10
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	11
3.1	Wohnhaus mit Stall- und Scheunenanteil .....	11
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungszeitraum .....	11
3.1.2	Raumaufteilung / Wohnfläche .....	11
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Grundrissgestaltung, Raumhöhen, Besonnung .....	13
3.1.7	Baulicher Zustand des Gebäudes .....	14
3.2	Scheunengebäude .....	14
3.3	Sonstige Nebengebäude .....	14
3.4	Wesentliche Außenanlagen .....	15
4	Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren .....	16
5	Marktwertermittlung .....	17
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	17
5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	17
5.1.3	Herangezogene Wertermittlungsverfahren .....	18
5.1.4	Anmerkungen zur Modellkonformität .....	19
5.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Vorderland) .....	19
5.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Vorderland) .....	20
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
5.3.3	Sachwertberechnung .....	23
5.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	25
5.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Garten) .....	30
5.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Garten) .....	30
5.6	Marktwert des Gesamtgrundstücks / Marktwert des Miteigentumsanteils .....	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	33

## 1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

**Neubauernstelle** als Zweiseithof mit Wohn-/Stall-/Scheunengebäude sowie weiterem Scheunengebäude und Wirtschaftsanbauten

Objektadresse:

Bloßwitzer Straße 10  
01594 Riesa OT Mautitz

Grundbuchangaben:

Grundbuchamt Riesa  
Grundbuch von Mautitz, Blatt 223, BVNr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Mautitz, Flst. 56 (1.244 m<sup>2</sup>)  
Gemarkung Mautitz, Flst. 57 (770 m<sup>2</sup>)

Gesamtgrundstücksgröße: 2.014 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden  
-Zwangsversteigerung-  
Roßbachstraße 6  
01069 Dresden

(Beschluss vom 05.10.2022)

Zweck der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines  
Zwangsversteigerungsverfahrens  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft betreffs des  
½ Miteigentumsanteils am Grundstück

### 1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag /  
Qualitätsstichtag:

07.11.2022

Tag der Ortsbesichtigung:

07.11.2022

Informationen zum Ortstermin:

Mit Schreiben vom 21.10.2022 wurde allen Verfahrensbeteiligten der Besichtigungsstermin (07.11.2022, um 10 Uhr) bekannt gegeben. Nur die Antragstellerin nahm am Ortstermin teil und ermöglichte die Innenbesichtigung des Wohn-/Stallanteils des Hauptgebäudes sowie der linken Garage des Scheunengebäudes. Alle weiteren Gebäudeteile wurden nicht besichtigt. Es erfolgte ein örtliches Aufmaß der Wohnfläche.

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.07.2022
- Baulastenauskunft der Stadt Riesa vom 09.11.2022  
(vgl. Anlage 3)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft bzw. zur Wertermittlung hinzugezogen:

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan)  
(vgl. Anlage 1)
- Auszug aus der Katasterkarte vom 04.11.2022

(vgl. Anlage 2)

- Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 02.11.2022 (vgl. Anlage 4)
- Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Riesa (vgl. Anlage 7)
- Geoinformationssystem Denkmalpflege Sachsen ([https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte\\_Sachsen.aspx](https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx))
- Geoportal des Landkreises Meißen (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2022
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2019
- Mietspiegel der Stadt Riesa 2021
- Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen 2021

#### 1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt in dem Umfang, wie es die vorliegenden Unterlagen und die Informationen aus der Innen- und Außenbesichtigung erlauben. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten soweit möglich alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

Es liegen bemaßte Bauzeichnungen vor, welche dem Gutachten als Anlage 7 beigefügt sind. Die Berechnung der Bruttogrundflächen (vgl. Anlage 6) erfolgte anhand dieser Zeichnungen. Die Wohnfläche des Wohnanteils wurde mittels eines örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Ein Energieausweis konnte seitens der Eigentümerin nicht zur Verfügung gestellt werden.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastete Baustoffe am Gebäude durchgeführt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie äußerlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahrens nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ werden in dieser Wertermittlung ebenfalls nicht wertmindernd gegengerechnet, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o.a.) ausgeglichen werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Meißen

Stadt: **Riesa**

Die große Kreisstadt Riesa mit ihren ca. 31.500 Einwohnern liegt im Städtedreieck Dresden-Leipzig-Chemnitz. Die Region um Riesa, einst Stahlstandort bzw. Agrargebiet, erlebte in den 90iger Jahren eine stetige dynamische Wirtschaftsentwicklung. Heute sind zahlreiche innovative Wirtschaftsunternehmen in der Stadt ansässig. Stahlerzeugung und Metallverarbeitung sind ebenso ein Riesaer Markenzeichen wie die Reifenindustrie, die Elektronikbranche und die Teigwarenherstellung. Der Riesaer Hafen gilt als größter Binnenhafen Sachsens mit leistungsstarken Umschlaganlagen für Stück- und Schüttgut.

Riesa verfügt über eine gute Infrastruktur mit nahegelegenen bzw. durch die Stadt führenden Bundesstraßen. Die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz auf die A 14 (Dresden/Chemnitz – Leipzig) bzw. A 13 (Dresden – Berlin) ist jedoch erst in jeweils ca. 20 - 30 km Entfernung gewährleistet. Riesa liegt an den Bahnstrecken Dresden – Hannover – Köln und Chemnitz – Berlin. Der ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut.

Die Stadt bietet seinen Bewohnern zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt, eine Vielzahl an Freizeit- und Sporteinrichtungen, eine gute soziale Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, Gymnasium, mehrere berufsbildende Schulen, eine Berufsakademie als auch Förderschulen.

Der zu Riesa zugehörige Ortsteil Mautitz liegt ca. 3 km südwestlich des Riesaer Stadtgebietes. Mautitz befindet sich in der Nähe zur B 6 (Meißen-Oschatz) und ist umfassend ländlich geprägt. Innerörtliche Einkaufsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Anwohner sind auf den PKW oder den ÖPNV (Bus) angewiesen.

Überörtliche Entfernungen:  
(vom Bewertungsobjekt, vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Mittelzentren:  
Oschatz (ca. 10 km entfernt)  
Meißen (ca. 25 km entfernt)  
Landeshauptstadt:  
Dresden (ca. 50 km entfernt)  
Nächstgelegene Bundesstraßen:  
B 6 (Meißen – Oschatz, ca. 750 m entfernt)  
B 169 (Döbeln – Riesa, ca. 3 km entfernt)  
Nächstgelegene Autobahnzufahrt:  
Döbeln-Nord auf A 14 (Nossen - Leipzig - Magdeburg)  
(ca. 20 km entfernt)  
Nächstgelegener Bahnhof:  
Riesa (Regional- und Fernverkehr, ca. 6 km entfernt)  
Flughafen:  
Dresden-Klotzsche (ca. 45 km entfernt)

## 2.1.2 Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage

(vgl. Anlage 1)

Die Hofstelle Bloßwitzer Straße 10 befindet sich am westlichen Ortsrand von Mautitz. Hinter der Hofstelle erstrecken sich weitläufige Landwirtschaftsflächen. In ca. 600 m Entfernung wurden Windkraftanlagen errichtet, durch welche eine aerodynamische Lärmimmission (Infraschall) beim Betrieb der Windräder besteht.

Das Grundstück ist über einen unbefestigten Wirtschaftsweg vom Siedlerweg aus befahrbar (vgl. dazu Erläuterungen im Abschnitt 2.3 zur Thematik Grenzverhältnisse). Die Hofstelle befindet sich in 2. Reihe zur Bloßwitzer Straße. Die umgebende Bebauung ist dörflich geprägt durch kleine Siedlungshäuser als auch Hofstellen in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist gepflegt.

Die örtliche Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **mittlere Wohnlage**

## 2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:  
(vgl. dazu auch Anlage 2)

mittlere Breite: ca. 28 m  
mittlere Tiefe: ca. 72 m  
Gesamtgrundstücksgröße: 2.014 m<sup>2</sup>  
unregelmäßige Grundstücksform

Topographie:

fast eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart:

Bloßwitzer Straße:  
örtliche Hauptstraße mit einem gewissen Anteil an Durchgangsverkehr (Verkehrsverbindung Riesa – B6 Richtung Oschatz); Straße voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt, keine Gehwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

Versorgung:  
• Strom  
• Trinkwasser  
• Telefon

Entsorgung:

• zentrale Abwasserentsorgung

Grenzverhältnisse:

• einseitige Grenzbebauung der Einzelgarage am Wohnhaus-  
teil, ansonsten keine Grenzbebauung, nur grenznahe Bebau-

ung des Wohnhausteils zum Wirtschaftsweg Flst. 241

- keine Grenzbebauung durch Nachbargebäude
- Grundstück überwiegend eingefriedet, nur im Bereich der Hofzufahrt offen gehalten

Besonderer Hinweis zur Grundstückszufahrt:

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt seit je her über den Wirtschaftsweg Flst. 241 der Gemarkung Mautitz. Dieser ist städtisches Eigentum. Es besteht keine öffentliche Widmung des Weges. Die Wegefläche erschließt die Hofstelle Bloßwitzer Straße 10 als auch weitere Nachbargrundstücke. Bei der Wegefläche handelt es sich jedoch um ein gefangenes Grundstück. Die Überfahrt zwischen Flst. 241 und dem Straßenanschluss über den Siedlerweg erfolgt über das Wohngrundstück Flst. 63/2 der Gemarkung Mautitz. Lt. Auskunft des zuständigen Grundbuchamtes Riesa ist im Grundbuch des dienenden Grundstücks kein Geh- und Fahrrecht eingetragen. **Die Zufahrt zur Hofstelle ist somit privatrechtlich nicht gesichert.** Eine entsprechende nachträgliche Eintragung eines Wegerechtes müsste demnach erfolgen. Die für diese Eintragung einzukalkulierenden Kosten werden unter den besonderen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Baugrund, Grundwasser:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; normaler Grundwasserpegel

*Hinweis:*

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Meißen vom 02.11.2022 besteht für die Flurstücke 56 und 57 der Gemarkung Mautitz keine Eintragung im Sächsischen Altlastenkataster (vgl. Anlage 4).

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.07.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mautitz, Blatt 223 folgende aktuelle Eintragung:

Abt. II/1

Zwangsvorsteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 17.05.2022

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Grundbuchlich nicht gesicherte  
Rechte und Lasten:

(vgl. dazu Erläuterungen im Abschnitt 2.3 zur Thematik Grenzverhältnisse)

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Lt. Auskunft der Stadt Riesa ist keine Baulast auf dem Grundstück eingetragen (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Die Gebäude sind nicht als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG geführt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Riesa weist das Grundstück umfassend als gemischte Baufläche (M) aus.

Der Bebaute Teilbereich des Grundstücks liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Gartenfläche des Grundstücks ist dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen.

Sonstige Satzungen:

-

### 2.5.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Vorderland (Hofstelle):

baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV)

Hinterland (Garten):

landwirtschaftliche Nutzfläche (gemäß § 3, Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabenfrei, jedoch kommunalabgabenpflichtig.

## 2.6 Nutzung des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Bloßwitzer Straße 10 ist mit einer ehem. Neubauernstelle, bestehend aus Wohn-/Stall-/Scheunengebäude nebst im rechten Winkel angrenzendem weiteren Scheunengebäude und weiterer kleinen Wirtschaftsanbauten bebaut. Das Grundstück ist eigengenutzt.

Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

### 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. 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.

#### 3.1 Wohnhaus mit Stall- und Scheunenanteil

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungszeitraum

Gebäudeart:

eingeschossiges Wohn-/Stall-/Scheunengebäude als Teil einer Neubauernstelle in L-Form; Wohnhausanteil mit ausgebautem Satteldach und teilunterkellert; Stallanteil mit Zwischendecke und Satteldach ohne Unterkellerung; an den Stallanteil anschließender nicht unterkellerter Scheunenanteil ohne Zwischendecke; hofseitiger Wohnungseingang über Zugangstreppe sowie hofseitiger Zufahrtsbereich in den Stallanteil als Garage

Baujahr:

1949

Modernisierungen:

nach 1990 erfolgte in Etappen bis ins Jahr 2020 Modernisierungen des Wohnhausanteils in den Bereichen Fassade, Trockenlegung, Fenster, Eingangstreppe mit Überdachung, Wohnungseingangstür, Garagenzufahrtstor, Sanitärbereich, tlw. Heizung, tlw. Elektrik

Modernisierungszustand zum WST:

teilmodernisiert

##### 3.1.2 Raumaufteilung / Wohnfläche

(vgl. Anlage 6 und 7)

Dem Gutachten liegen Bauzeichnungen aus dem Baujahr als Anlage 7 bei, welche dem tatsächlichen Zuschnitt zum Wertermittlungsstichtag im Erdgeschoss umfassend und im Dachgeschoss tlw. entsprechen. Zum Ortstermin wurde ein örtliches Aufmaß der Wohnfläche des Gebäudes vorgenommen.

##### Kellergeschoß:

Flur, 3 Kellerräume

##### Erdgeschoss:

Flur mit Treppe ins DG, WC, Küche, Wohnzimmer, Dusche/WC mit Zugang zu einem Abstellraum mit Zugang zum ehem. Stallanteil mit Garage

Dachgeschoss mit Drempel:

Diele Treppe zum Spitzboden, Schlafzimmer und 3 Kinderzimmer (Räumlichkeiten überwiegend unbeheizt)

Spitzboden:

Kaltboden

Die Gesamtwohnfläche beträgt inkl. der unbeheizten Räume im Dachgeschoss **rd. 106 m<sup>2</sup>**.

ehem. Stallanteil mit angrenzendem Scheunenanteil:

oberhalb des ehem. Stallanteils (heute Garage) Heuboden mit Zugang über separate Treppe im hinteren Teil des Gebäudes; offen gehalten bis zum Dachfirst; angrenzender Scheunenbereich mit ehem. Banse ohne Zwischendecke

**3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente  
in den Kellerräumen Betonfußboden als auch Ziegelpflaster

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk; Putzfassade, hof- und giebelseitig mit Anstrich; keine zusätzliche Wärmedämmung des Außenmauerwerkes; durchgeführte Trockenlegung des Wohnanteils (giebelseitig im Sägeverfahren und hofseitig Bohrlochinjektion); Stallanteil mit sichtbarer aufsteigender Feuchtigkeit zum Wertermittlungsstichtag

Innenwände: vorrangig Ziegelmauerwerk

Geschossdecken: Wohnanteil:  
KG/EG: Betonhohldielen  
EG/DG und DG/Spitzboden: Holzbalkendecken  
(Bereich der Dachschrägen und der obersten Geschossdecke mit baujahrestypischer, unzureichender Dämmung)

Stallanteil:

EG/DG: Massivdecke mit Eisenträgern, Unterzügen und Säulen

Geschosstreppen: KG/EG: gerade Ziegel- und Natursteintreppe  
EG/DG: im Antritt viertelgewendelte Holztreppe, Holzhandlauf  
DG/Spitzboden: geschlossene, einfache Holztreppe

Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster (Einbau in den 90iger Jahren); umfassend Kunststoff-Außenjalousien; Stahlanteil mit Betonrahmenfenster

Hauseingangsbereiche: Wohnungseingang:  
massive, vierstufige Zugangstreppe mit Natursteinbelag und beidseitigem Edelstahlgeländer; Windfang auf beidseitigem massivem Sockel; Kunststoff-Sicherheitstür mit Dreifachverriegelung (Bj. 2010)

Garagenzufahrt:

Metallschwenktor, manuell

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzständerwerk aus dem Baujahr

Dachform:

Satteldach mit beidseitiger Schleppdachgaube mit dreiteiliger Fensterreihe

Dacheindeckung:

Zementdoppelrömer aus dem Baujahr

Dachentwässerung:

Regenrinnen und Fallrohre aus PVC

**3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:

zentraler Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Leitungsnetz nach 1990 erneuert und unter Putz verlegt

Abwasserinstallationen:

zentrale Schmutzwasserentsorgung; Leitungsnetz nach 1990 erneuert und unter Putz verlegt

Elektroinstallation:

teilmodernisierte mittlere Ausstattung; Leitungen unter Putz; Fl-Schutzschalter vorhanden; Hauptverteilung erneuert; Elektroherdanschluss, Fernsehanschluss über Satellit, Starkstromanschluss

Heizung / Warmwasser:

Nachtspeicheröfen; im DG vereinzelt Elektroheizkörper ansonsten unbeheizt; Warmwasser dezentral über Durchlauferhitzer; Heizungsunterstützung durch Grundofen im Erdgeschoss (bis Juni 2022 in Betrieb)

**3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge:

Wohn- und Schlafräume vorrangig mit Teppichboden oder einfachem PVC; Flur mit großformatigen Fliesen im mittleren Standard; Sanitärbereich mit Fliesen im zeitgemäßen Standard (Stand 2020); Gäste-WC als auch Küche mit einfachem PVC-Belag; Garage im ehem. Stahlanteil mit Betonfußboden / Ziegelpflaster

Wandbekleidung:

Wohn- und Schlafräume vorrangig mit Papiertapeten, tlw. Verkleidung mit Paneele; Sanitärbereich mit Fliesen im zeitgemäßen Standard (Stand 2020); Küche mit Fliesenspiegel im Bereich der Nassstrecke; ehem. Stahlanteil mit Kalkputz

Deckenbekleidung:

vorrangig Verkleidung mit Paneele oder Styropordeckenplatten; tlw. Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten; ehem. Stahlanteil mit Anstrich

Sanitärausstattung:

Dusche/WC:

ebenerdige Dusche, Hänge-WC, Handwaschbecken, Lüftung über Fenster

Gäste-WC:

Stand-WC, Lüftung über Fenster

Innentüren:

Röhrenspantüren im mittleren Standard im Erdgeschoss  
Massivholztüren aus dem Baujahr im Dachgeschoss**3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Grundrissgestaltung, Raumhöhen, Besonnung**

besondere Bauteile

2 Schleppdachgauben gleicher Bauart

besondere Einrichtungen:

nicht vorhanden

Grundrissgestaltung:

baujahrestypischer, kleinteiliger Zuschnitt; Küche und Sanitärbereiche mit Fenster; keine unmittelbar angrenzenden Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen

Raumhöhen:  
(nach örtlichem Aufmaß) KG: 1,75 m  
EG: 2,35 – 2,50 m  
DG: 2,35 m

Besonnung und Belichtung: gut - ausreichend

### 3.1.7 Baulicher Zustand des Gebäudes

Das teilsanierte Wohngebäude befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem instandgehaltenen Zustand. Bauschäden waren zum Wertermittlungsstichtag nicht festzustellen. Als Baumangel ist aufsteigende Feuchtigkeit an der Nordseite des ehem. Stallanteils zu benennen. Das Gebäude weist eine einfache- mittlere Gebäudeausstattung auf. Die Energieeffizienz ist mit unterdurchschnittlich einzustufen.

## 3.2 Scheunengebäude

Im rechten Winkel zum Wohnhaus mit Stall- und Scheunenanteil schließt sich ein Scheunengebäude (Bj. 1946) auf Höhe des Scheunenanteils an. Dieses wurde zeitlich vor dem Haupthaus errichtet. In der Anlage 7 des Gutachtens ist eine Bauzeichnung aus dem Baujahr beigefügt.

Eine Innenbesichtigung erfolgte ausschließlich im Bereich der linken Garage.

Das Gebäude weist folgende Merkmale auf:

- Massivbau (Ziegelmauerwerk mit Putzfassade, hof- und giebelseitig mit ANstrich)
  - eingeschossig mit Satteldach
  - Holzbalkendachstuhl mit Codersdorfer Ziegeleindeckung (Stand 1988)
  - massive Zwischendecke
  - unterschiedliche Fußbodenbefestigung im Erdgeschoss (Granitpflaster, Ziegelpflaster, Beton u.a.)
  - Nutzung in Form von 2 Garagen
  - linke Zufahrt mit manuellem Metallschwenktor im Zufahrtsbereich
  - rechte Zufahrt mit zweiflügligem Stahltor (ehem. Tenne mit Durchfahrt)
  - Betonrahmenfenster mit Einfachverglasung
  - Elektroinstallation in einfacher Ausstattung vorhanden
  - instand gehaltener Gebäudezustand

### 3.3 Sonstige Nebengebäude

### Geräteschuppen:

- eingeschossiger Flachbau in Massivbauweise (Bj. 1956)
  - Ziegelmauerwerk mit Putzfassade ohne Anstrich
  - Dach als Holzkonstruktion mit Bitumeneindeckung / Dachentwässerung PVC
  - Kunststofftür im Zugangsbereich an der gartenseitigen Gebäudelängsseite mit vorgelagerter mit Betonplaster befestigter Terrassenfläche (ca. 4 x 8 m)
  - heutige Nutzung als einfacher abstellraum für Gartengeräte etc.
  - Bauschäden: Fassade mit Putzschäden / Rissbildungen in mehreren Bereichen erkennbar
  - altersentsprechender Gebäudezustand

## Stallanbau:

- eingeschossiger Flachbau in Massivbauweise (Bj. 1957) als Verlängerung am Giebel des Scheunenanteils des Hauptgebäudes
  - Ziegelmauerwerk mit Putzfassade ohne Anstrich
  - Dach als Holzkonstruktion mit Wellethernitedeckung / Dachentwässerung PVC
  - Stahltür im Zugangsbereich an der gartenseitigen Gebäudelängsseite
  - Betonrahmenfenster mit Einfachverglasung
  - ehem. Rinderstall, heutige Nutzung als einfacher Abstellraum für Gartengeräte etc.
  - altersentsprechender Gebäudezustand

**Einzelgarage:**

- eingeschossiger Flachbau in Massivbauweise (Bj. unbekannt, vermutlich um 1950/1960) an der hofabgewandten Gebäudelängsseite des Hauptgebäudes auf Höhe des Wohnanteils
- Ziegelmauerwerk mit Putzfassade ohne Anstrich
- Dach als Holzkonstruktion mit Schweißbahneindeckung
- zweiflügliges Holztor
- Instandhaltungen seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführt / Gebäudeteil in einem baufälligen Zustand

**3.4 Wesentliche Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- ehem. Sammelgrube am Wohnhausanteil links des Hauseingangs
- Hofbefestigung überwiegend mit Granitpflaster, in Teilen Ortbeton
- Einfriedung überwiegend durch Maschendrahtzaun, tzw. auch Heckenbepflanzung
- Gartenbereich mit diversen Anpflanzungen / überwiegend Rasenfläche

Die Außenanlagen des Grundstücks sind durchschnittlich gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem gepflegten Zustand.

## 4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

### den Standort betreffend:

- Große Kreisstadt Riesa = Mittelzentrum mit guter sozialer Infrastruktur
- Ortsteil Mautitz 3 km südwestlich des Stadtgebietes Riesa gelegen
- Entfernung zur Großen Kreisstadt Oschatz 10 km
- Region mit tendenziell negativer demographischer Entwicklung und stagnierendem Kaufkraftpotential
- dörfliche ruhige Wohnlage
- Ortsrandlage mit nahegelegenen Windkraftanlagen (ca. 600 m Entfernung)
- keine innerörtlichen Versorgungsmöglichkeiten
- Anwohner auf den PKW oder den ÖPNV (Bus) angewiesen
- keine direkte Straßenanbindung  
(Bestandszufahrt = unbefestigter Wirtschaftsweg über Privatgrundstück als auch städtisches Grundstück ohne gesicherte Geh- und Fahrtrechte)

### das Objekt betreffend:

- großzügiges Wohngrundstück mit 2.014 m<sup>2</sup>
- Neubauernstelle Bj. 1946/1949 als Zweiseithof bestehend aus kombiniertem Wohn-/Stall-Scheunengebäude und in L-Form angrenzendem weiteren Scheunengebäude
- kein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG
- Wohnanteil des Hauptgebäudes teilunterkellert (ca. 70 %)
- Haupthaus und Scheunengebäude jeweils mit Satteldächern und Harteindeckung
- Teilmodernisierung des Wohnbereiches in den Gewerken, Fassade, Fenster, Hauseingangstür, Sanitär, Elektrik, Heizung nach 1990 in Etappen; letzte Modernisierung des Sanitärbereiches im Jahr 2020
- Gesamtwohnfläche rd. 106 m<sup>2</sup> Wfl.
- einfache - mittlere Wohnraumausstattung; Nachspeicheröfen, Elektroheizung
- instandgehaltener Bauzustand der Gebäude
- 3 Garagenstellplätze in den Gebäuden
- Instandgehaltene, massive Wirtschaftsanbauten (aus den Jahren 1956/57) an den Scheunenbereichen in Flachbauweise sowie massive Einzelgarage (Bj. 1950/1960) in schlechtem baulichen Zustand am Wohnanteil
- Leerstand der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag (Eigennutzung bis Juni 2021)
- durchschnittlich gestaltete Außenanlagen in gepflegtem Zustand

### Zusammenfassende Markteinschätzung:

Standortqualität:	durchschnittlich
Objektqualität:	durchschnittlich
Drittverwendung:	gegeben
Vermietbarkeit:	gegeben
Verkäuflichkeit:	durchschnittlich
Erzielbares Preisniveau:	durchschnittlich

## 5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einer Neubauernstelle bebaute Grundstück in

**01594 Riesa OT Mautitz, Bloßwitzer Straße 10**

zum **Wertermittlungsstichtag 07.11.2022** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Mautitz</i>	223	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Mautitz</i>	56	1.244 m <sup>2</sup>
<i>Mautitz</i>	57	770 m <sup>2</sup>
		2.014 m <sup>2</sup>

Das Grundstück 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 <sup>1</sup>
A Vorderland	Hofstelle	1.000 m <sup>2</sup>
B Hinterland	Garten	1.014 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.014 m <sup>2</sup>

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander

<sup>1</sup> Die Teilflächengrößen wurden anhand des digitalen Luftbildes überschlägig ausgemessen.

unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 5.1.3 Herangezogene Wertermittlungsverfahren

Entsprechend den Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Auf die Hinzuziehung eines 2. Wertermittlungsverfahrens wird aufgrund der fehlenden Datengrundlage für Hofstellen verzichtet. Der Marktwert wird ausschließlich aus dem Sachwert abgeleitet.

Bei allen Wertermittlungsverfahren sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teillächen selbstständig verwertbar sind.

### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwerten Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 5.1.4 Anmerkungen zur Modellkonformität

§ 10 ImmoWertV 21 fordert:

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellkonformität ist im Rahmen der Wertermittlungsverfahren gemäß § 10 ImmoWertV zu beachten. Bis nach dieser Verordnung abgeleitete Wertermittlungsdaten veröffentlicht sind, kann von den Maßgaben der ImmoWertV 21 demnach abgewichen werden. Diese Notwendigkeit besteht für den Bewertungsfall. Nähere Ausführungen zu den angewandten Modellen sind in den Verfahrenserläuterungen der jeweiligen Verfahren zu finden.

### 5.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Vorderland)

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **47,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= I-II
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 1000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 07.11.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= I-II
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 2.014 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.000 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>47,00 €/m<sup>2</sup></b>	
---	---	------------------------------	--

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.11.2022	×	1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	47,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	1000	1.000	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
Vollgeschosse	I-II	I-II	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>47,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>47,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.000 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>47.000,00 €</b> <u><b>rd. 47.000,00 €</b></u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2022 insgesamt **47.000,00 €**.

### 5.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Vorderland)

#### 5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen

Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „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 + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### *Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)*

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### *Baukostenregionalfaktor*

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### *Normalherstellungskosten*

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### *Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile*

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgäuben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### *Besondere Einrichtungen*

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### *Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)*

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### *Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)*

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

### *Gesamtnutzungsdauer*

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

### Außenanlagen

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

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 Zubzüge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### 5.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnanteil	ehem. Stallanteil	Scheunenanteil nebst Wirtschaftsanbauten
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	225,78 m <sup>2</sup>	93,08 m <sup>2</sup>	160,61 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 07.11.2022 (2010 = 100)</b>	171,4	171,4	171,4
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	727,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	332,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.246,08 €/m <sup>2</sup> BGF	831,29 €/m <sup>2</sup> BGF	569,05 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	281.339,94 €	77.376,47 €	91.395,12 €
• besondere Bauteile	11.000,00 €		
<b>Regionalfaktor</b>	1,00	1,00	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	292.339,94 €	77.376,47 €	91.395,12 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear

• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
• prozentual	70,15 %	66,67 %	50,00 %
• Faktor	0,2985	0,3333	0,5
<b>Zeitwert</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	87.263,47 €	25.789,58 €	45.697,56 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	<b>87.263,47 €</b>	<b>25.789,58 €</b>	<b>45.697,56 €</b>

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Scheunengebäude		
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	162,26 m <sup>2</sup>		
<b>Baupreisindex (BPI) 07.11.2022 (2010 = 100)</b>	<b>171,4</b>		
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	831,29 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	134.885,12 €		
<b>Regionalfaktor</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	<b>134.885,12 €</b>		
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre		
• prozentual	66,67 %		
• Faktor	0,3333		
<b>Zeitwert</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	44.957,21 €		
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	<b>44.957,21 €</b>		

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>203.707,82 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 16.296,63 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 220.004,45 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 47.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 267.004,45 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,70</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ -40.050,67 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	<b>= 146.852,44 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 9.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	<b>= 137.852,44 €</b>
	<b>rd. 138.000,00 €</b>

### 5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Vorbemerkung:

Die Modellkonformität ist im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere beim Ansatz des Sachwertfaktors zu beachten. Aktuell stehen keine nach der ImmoWertV 21 abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung, so dass im Rahmen der Sachwertermittlung von der ImmoWertV entsprechend § 10, Abs. 2 abgewichen wird. Grundlage des nachfolgenden Sachwertverfahrens ist das Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL), da auf der Basis dieser Richtlinie bis zum 31.12.2018 Sachwertfaktoren regional abgeleitet wurden.

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen - BGF wurde von mir anhand der vorliegenden bemaßten Grundrisszeichnungen in Anlehnung an die Vorgaben der SW-RL durchgeführt (vgl. Anlage 6 und 7).

#### Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der SW-RL entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnanteil

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,3	0,7	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	67,8 %	25,9 %	6,3 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnanteil**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	67,8	464,43
3	785,00	25,9	203,31
4	945,00	6,3	59,53
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		727,27	
gewogener Standard = 2,4			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 727,27 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 727,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Gebäude: ehem. Stallanteil / Scheunengebäude**

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			257,50
gewogener Standard =			4,0

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 283,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & \mathbf{485,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}} \end{array}$$

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheunenanteil

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	270,00	100,0	270,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			270,00
gewogener Standard =			4,0

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 270,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

$$\begin{array}{lll} \bullet \text{ Gebäudegröße BGF} & \times & 1,23 \end{array}$$

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 332,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & \mathbf{332,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}} \end{array}$$

#### 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).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der 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.

Gebäude: Wohnanteil besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
2 Schleppdachgauben	5.000,00 €	
Eingangstreppe mit Überdachung	6.000,00 €	
Summe	11.000,00 €	

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Üblicherweise liegt die anzurechnende Wertspanne der Außenanlagen zwischen 2-8 % des Zeitwertes der Gebäude. Im Bewertungsfall ist die Wertigkeit der Außenanlagen im untersten Bereich o.g. Spanne einzuordnen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (203.707,82 €)	16.296,63 €
Summe	16.296,63 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls der SW-RL entnommen.

#### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnanteil

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

Für den ehem. Scheunenanteil mit Wirtschaftsgebäuden erfolgt der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren. Für den ehem. Stallanteil analog zum Scheunengebäude werden 60 Jahre Gesamtnutzungsdauer modellkonform angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der SW-RL beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnanteil

Das 1949 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		5,0	0,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2022 - 1949 = 73$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 73 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 20 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2022 - 47$  Jahren =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnanteil“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Für den ehem. Stallanteil, den ehem. Scheunenanteil und das Scheunengebäude erfolgt der Ansatz der Restnutzungsdauer unter Beachtung von Baujahr und Unterhaltungszustand ebenfalls mit 20 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der seitens des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2018 veröffentlichten Orientierungswerte für Drei- und Vierseithöfe in der Lageklasse 3.1/3.2, 13 Kauffälle → 0,40-0,91, Median 0,60 unter Hinzuziehung

- eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der allgemein gestiegenen Preisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag mit 0,70 bestimmt und angesetzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen.

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Windkraftanlagen mit einer Immissionsbelastung durch Infraschall. Die störenden als auch die gesundheitlichen Auswirkungen des Infraschalls wirken sich negativ auf einen Grundstücksverkauf aus. Studien und Auswertungen zu diesen Werteinflüssen liegen regional noch nicht vor und sind auch in der Fachliteratur bisher nicht veröffentlicht.

Der Werteinfluss wird im Bewertungsfall daher nach sachverständigem Ermessen mit -15 % des vorläufigen marktangepassten Sachwertes bemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (267.004,45 €)	-40.050,67 €
Summe	-40.050,67 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-9.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abriss und Entsorgung Einzelgarage mit allen Nebenarbeiten</li> <li>Notar- und Grundbuchkosten sowie Entschädigungsleistung Wegerecht (pauschal)</li> </ul>	-4.000,00 € -5.000,00 €
Summe	-9.000,00 €

### 5.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Garten)

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung
<b>private hausnahe Gartenflächen / Freizeitgarten in der Lageklasse 3.2 per 01.01.2022</b>	= 5,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 1.014 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 5.070,00 € rd. <b>5.070,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2022 insgesamt **5.070,00 €**.

### 5.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Garten)

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>5.070,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (Einfriedung und Anpflanzungen (pauschal))	<b>+ 2.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Garten“</b>	<b>= 7.070,00 €</b>

<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Garten“</b>	<b>=</b>	<b>7.070,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>7.000,00 €</b>

## 5.6 Marktwert des Gesamtgrundstücks / Marktwert des Miteigentumsanteils

Summe der Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
A Vorderland	138.000,00 €
B Hinterland	7.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>145.000,00 €</b>

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 145.000,00 € ermittelt.

Der Marktwert für das mit einer Neubauernstelle bebaute Grundstück in

**01594 Riesa OT Mautitz, Bloßwitzer Straße 10**

Grundbuch Mautitz	Blatt 223	BVNr. 1
Gemarkung Mautitz	Flurstück 56	Fläche 1.244 m <sup>2</sup>
Mautitz	57	770 m <sup>2</sup>
<b>2.014 m<sup>2</sup></b>		

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2022 mit rd.

**145.000,00 €**

(in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Die **Marktwert des ½ Miteigentumsanteils** am Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2022 mit rd.

**72.500,00 €**

(in Worten: zweiundsiebzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

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

Riesa, den 01. Februar 2023

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich  
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**GEG:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

# Anlagen

---

**1** Lizenzierte Karten  
Übersichtskarte, Stadtplan

---

**2** Liegenschaftskarte

---

**3** Baulastauskunft

---

**4** Altlastenauskunft

---

**5** Fotodokumentation

---

**6** Flächenberechnungen

---

**7** Bauzeichnungen

---

Der digitalen Fassung des Gutachtens sind aus Datenschutzgründen nur die Anlagen 5 und 6 beigefügt.

Fotodokumentation vom 07.11.2022

(17 Seiten)

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022

Bloßwitzer Str. 10 in 01594 Riesa OT Mautitz



Bild 1: Wohn-/Stall-/Scheunengebäude, Hofansicht



Bild 2: Wohn-/Stall-/Scheunengebäude, Hofansicht

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 3:  
Zugang zum Wohnanteil



Bild 4: ehem. Sammelgrube

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022

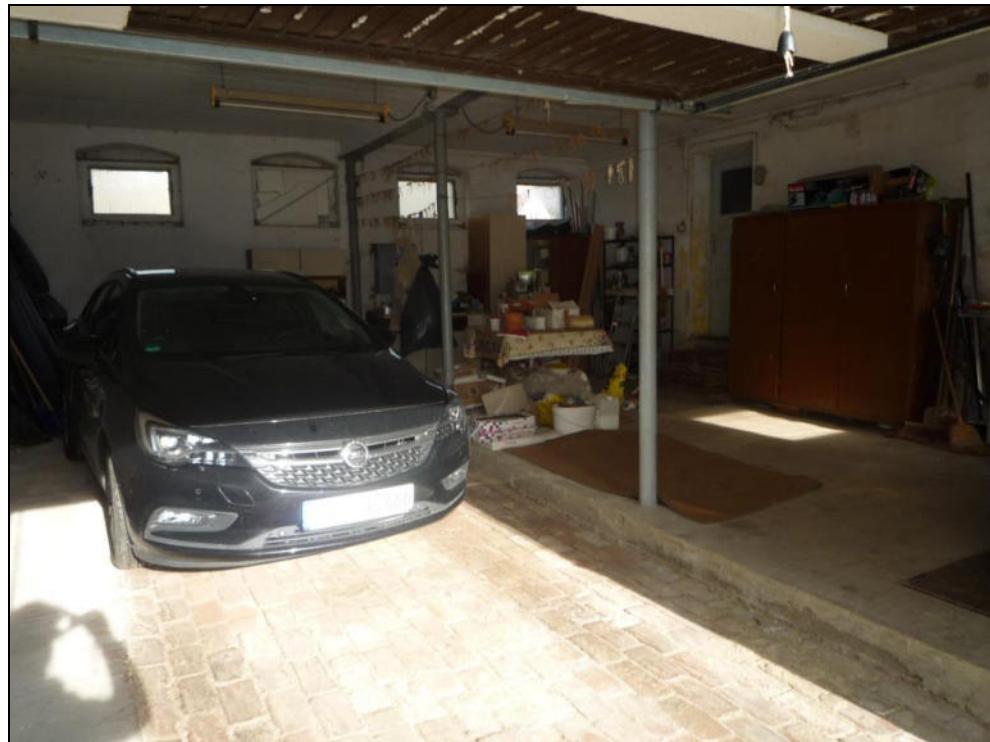


Bild 5: Garage im Stallanteil



Bild 6: Scheunengebäude, Hofansicht

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 7: Blick in die linke Garage des Scheunengebäudes



Bild 8:  
Blick entlang der Grundstückszufahrt in  
Richtung Straße

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 9: Blick vom Zufahrtsweg auf das Wohn-/Stall-/Scheunengebäude mit Einzelgarage



Bild 10: sichtbare aufsteigene Feuchtigkeit, nördliche Gebäudeseite des ehem. Stallanteils

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 11: Gartenansicht der Hofstelle (Scheunenbereiche und Wirtschaftsanbauten)



Bild 12: Terrassenfläche am Garten hinter der Hofstelle

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 13:  
Rissbildungen im Außenmauerwerk  
des Geräteschuppenanbaus



Bild 14: Blick von der Hofstelle auf den Garten

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 15:  
Wohnhausanteil,  
Treppe zum Keller



Bild 16: Wohnhausanteil, Keller

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 17: Wohnhausanteil, Keller



Bild 18: Wohnhausanteil, Keller

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 19:  
Wohnhausanteil, EG, Flur



Bild 20: Wohnhausanteil, EG, Küche

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 21:  
Wohnhausanteil, EG, Wohnzimmer



Bild 22:  
Wohnhausanteil, EG, Wohnzimmer

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 23:  
Wohnhausanteil,  
EG, Dusche/WC



Bild 24:  
Wohnhausanteil,  
EG, Elt-Hauptverteilung

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 25:  
Wohnhausanteil,  
EG, Gäste-WC

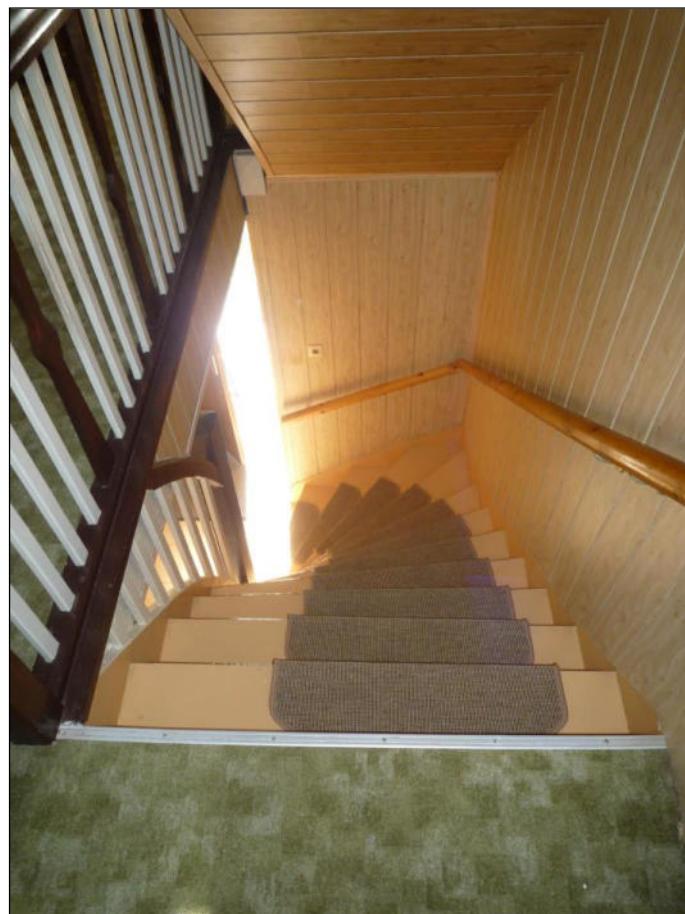


Bild 26:  
Wohnhausanteil,  
DG, Geschosstreppe

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 27: Wohnhausanteil, Diele und Geschosstreppe zum Spitzboden



Bild 28:  
Wohnhausanteil, DG,  
Zimmer

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 29:  
Wohnhausanteil, DG,  
Zimmer



Bild 30:  
Wohnhausanteil, DG,  
Zimmer

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 31:  
Wohnhausanteil, DG,  
Bodenkammer

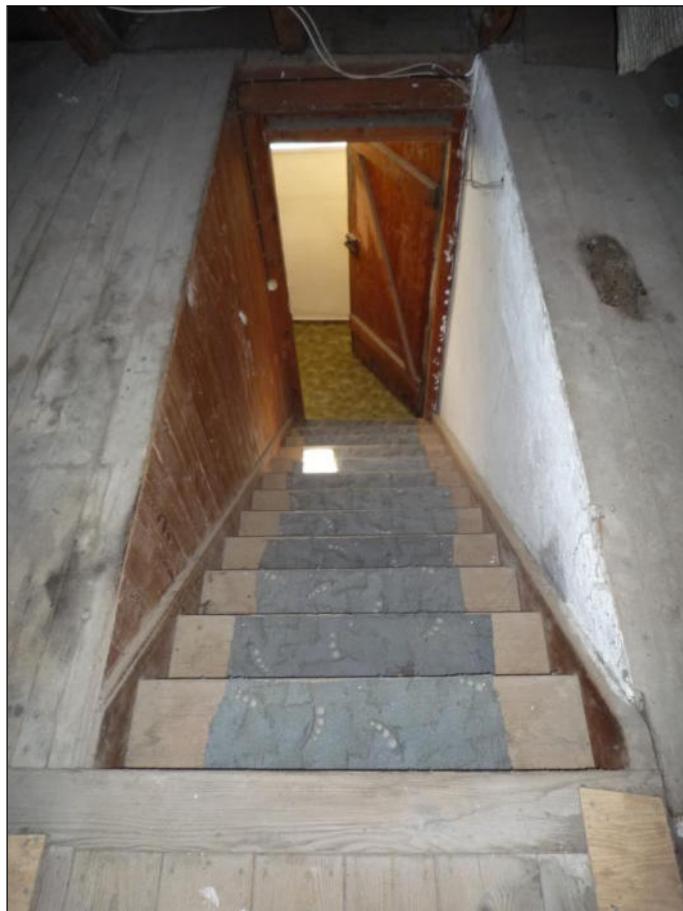


Bild 32:  
Wohnhausanteil,  
Treppe zum Spitzboden

## Fotoaufnahmen vom 07.11.2022



Bild 33: Wohnhausanteil, Spitzboden



Bild 34: Wohnhausanteil, Spitzboden, zerschlissene Unterspannbahn

# 6

---

Flächenberechnungen der Sachverständigen

(4 Seiten)

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnanteil, Bloßwitzer Straße 10, 01594 Mautitz

**Mieteinheit:** Wohnraum DG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (07.11.2022)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFlV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/−	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Kind 3	1	-	Dachschräge	0,50	1,650	0,000	0,550	0,000	0,46	1,00	-0,46	14,55	
2	Kind 3	1	+		1,00	4,520	0,000	3,320	0,000	15,01	1,00	15,01	14,55	
3	Kind 2	2	-	Dachschräge	0,50	2,370	0,000	0,550	0,000	0,65	1,00	-0,65	8,87	
4	Kind 2	2	+		1,00	3,100	0,000	3,070	0,000	9,52	1,00	9,52	8,87	
5	Kind 1	3	-	Dachschräge	0,50	4,200	0,000	0,550	0,000	1,16	1,00	-1,16	13,75	
6	Kind 1	3	+		1,00	4,200	0,000	3,550	0,000	14,91	1,00	14,91	13,75	
7	Schlafzimmer	4	-		1,00	0,850	0,000	0,550	0,000	0,47	1,00	-0,47	16,22	
8	Schlafzimmer	4	-	Dachschräge	0,50	4,200	0,000	0,550	0,000	1,16	1,00	-1,16	16,22	
9	Schlafzimmer	4	+		1,00	4,200	0,000	4,250	0,000	17,85	1,00	17,85	16,22	
10	Diele	5	-	Dachschräge	0,50	1,650	0,000	0,550	0,000	0,46	1,00	-0,46	11,30	
11	Diele	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00	2,400	0,000	1,200	0,000	2,88	1,00	-2,88	11,30	
12	Diele	5	+		1,00	4,800	0,000	3,050	0,000	14,64	1,00	14,64	11,30	
												Summe Wohnfläche Mieteinheit	64,69 m <sup>2</sup>	
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	110,67 m <sup>2</sup>	

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnanteil, Bloßwitzer Straße 10, 01594 Mautitz

**Mieteinheit:** Wohnraum EG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (07.11.2022)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFlV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/−	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Wohnzimmer	1	-		1,00	0,850	0,000	0,550	0,000	0,47	1,00	-0,47	16,33	
2	Wohnzimmer	1	+		1,00	4,000	0,000	4,200	0,000	16,80	1,00	16,80	16,33	
3	Bad	2	-		1,00	0,900	0,000	0,200	0,000	0,18	1,00	-0,18	5,43	
4	Bad	2	+		1,00	3,000	0,000	1,870	0,000	5,61	1,00	5,61	5,43	
5	WC	3	-		1,00	0,200	0,000	0,200	0,000	0,04	1,00	-0,04	1,04	
6	WC	3	+		1,00	1,140	0,000	0,950	0,000	1,08	1,00	1,08	1,04	
7	Küche	4	+		1,00	4,070	0,000	3,500	0,000	14,25	1,00	14,25	14,25	
8	Flur	5	+		1,00	4,700	0,000	1,900	0,000	8,93	1,00	8,93	8,93	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													45,98	m <sup>2</sup>
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													110,67	m <sup>2</sup>

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

**Gebäude:** Wohnanteil, Bloßwitzer Straße 10, 01594 Mautitz

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissbene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	8,700	8,650	a		75,26			
2	EG	+	1,00	8,700	8,650	a		75,26			
3	KG	+	1,00	8,700	7,400	a		64,38			
							Summe	214,90			m <sup>2</sup>
							Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	214,90			m <sup>2</sup>

**Gebäude:** ehem. Stallanteil, Bloßwitzer Straße 10, 01594 Mautitz

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissbene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	5,350	8,700	a		46,54			
2	EG	+	1,00	5,350	8,700	a		46,54			
							Summe	93,08			m <sup>2</sup>
							Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	93,08			m <sup>2</sup>

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

**Gebäude:** ehem. Scheunenanteil und Wirtschaftsanbauten, Bloßwitzer Straße 10, 01594 Mautitz

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Stallanbau	+	1,00	8,600	4,450	a		38,27			
2	Geräteschuppenanbau	+	1,00	8,000	4,200	a		33,60			
3	ehem. Scheunenanteil	+	1,00	10,200	8,700	a		88,74			
Summe							160,61				m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							160,61				m <sup>2</sup>

**Gebäude:** Scheunengebäude, Bloßwitzer Straße 10, 01594 Mautitz

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG Scheune	+	1,00	13,300	6,100	a		81,13			
2	EG Scheune	+	1,00	13,300	6,100	a		81,13			
Summe							162,26				m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							162,26				m <sup>2</sup>