



HARALD WITSCHOREK

Immobilienbewertungen

Sachverständigenbüro, Dresdner Straße 13, 01689 Weinböhla

Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerung-
Roßbachstraße 6
01069 Dresden

Inhaber:
Dipl.-Ing. oec. (TU) Harald Witschorek
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Internet: www.Die-Immogutachter.de
eMail: info@Die-Immogutachter.de

Az.: 511 K 51/20

Datum: 08.06.2021
Gutachten-Nr.: 1924/21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für einen 1/2 Miteigentumsanteil an dem hinterliegenden, mit einem Stall-
gebäude in sehr schlechtem Zustand sowie Teilen eines ruinösen
Scheunengebäudes bebauten Grundstück
in 01665 Klipphausen OT Hühndorf, Am Kloostergut o. Nr.

Hinweis: Es handelt sich um ein sog. Insel-/Hubschraubergrundstück ohne gesicherte Erschließung!



-ungefährender Grenzverlauf skizziert-

Der **Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils** wurde
zum Stichtag 28.04.2021 ermittelt mit rd.:

1,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Datenübersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Makrolage.....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung	7
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Baulastenverzeichnis und Denkmalschutz	11
4	Außenanlagen.....	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
5.1	Diskussion zu rechtl./tatsächl. Gegebenheiten sowie zur Verkehrswertableitung	12
5.2	Verkehrswert.....	13
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
7	Verzeichnis der Anlagen	14

1 Datenübersicht

Hinweis:

Das Bewertungsgrundstück Flst. 15/b ist mit einem Stallgebäude bebaut. Offensichtlich wurde das Obergeschoss des rechten Gebäudeteils früher auch zu Wohnzwecken genutzt. Dieser Teil des Gebäudes konnte im Rahmen des Ortstermins jedoch nicht besichtigt werden. Insofern ist der Zustand in diesen Bereich auch nicht bekannt. In den nachfolgenden Ausführungen wird für dieses Gebäude die Bezeichnung „Stallgebäude“ gewählt. Auch weil der Nutzungsanteil „Stall“ deutlich überwiegt.

Grundbuchamt; Grundbuch von; Grundbuchblatt:

- Meißen; Weistrop; 538

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. Gemarkung; Flurstück; Flurstücksgröße (lt. Grundbuch):

- 1; Hühndorf; 15/b; 1.834 m²

Postanschrift:

- 01665 Klipphausen OT Hühndorf, Am Klostergut o. Nr. (*hinterliegend, angrenzend an nicht bewertungsgegenständliches Wohngrundstück Am Klostergut 1 und 3*)

Objektart und Lage:

- **hinterliegendes Grundstück ohne gesicherte Erschließung - bebaut mit einem Stallgebäude in sehr schlechtem Zustand sowie mit Teilen einer ruinösen Scheune:**

- Makrolage: Bundesland Sachsen, Landkreis Meißen, Gemeinde Klipphausen (gesamt ca. 10.350 Einwohner inkl. 43 Ortsteile), Bewertungsobjekt im Ortsteil Hühndorf gelegen (rd. 260 Einwohner) – ca. 15 km nordwestlich von Dresden und ca. 11 km südlich von Meißen
- Mikrolage: im verdichteten historischen Dorfgebiet von Hühndorf, südlich der Weistropfer Straße in einer Senke unterhalb der Straße Am Klostergut gelegen, Bewertungsgrundstück ohne Anbindung an eine öffentliche Straße oder an einen öffentlich gewidmeten Weg, im Umfeld Wohnbebauung und im erweiterten Umfeld auch Teile von historischen Hofstrukturen, ländlich geprägte Mischlage (Dorfgebiet), ortsteilbezogen keine nennenswerte Infrastruktur vorhanden
- Sonstiges:
 - **Grundstück ohne gesicherte Erschließung***

**Hinweis: Eine im Grundbuchamt Meißen durchgeführte Recherche ergab, dass keines der unmittelbar an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Grundstücke mit einem dinglich gesicherten Wege-/ Überfahrts- und/oder Leitungsrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks belastet ist.)*

Vermietungs-/Nutzungssituation:

- zum Ortstermin keine Nutzungen der Gebäude erkennbar (*zustandsbedingt praktisch auch nicht nutzbar*)
- unbebauter Bereich des Grundstücks (*in Richtung Flst. 15/c*) offensichtlich tlw. in Auslauffläche einer auf dem Flst. 15/c betriebenen Jungrinderzucht integriert, nach Angaben des Nutzers (*zum Ortstermin anwesend*) diesbezüglich keine vertraglichen Regelungen bestehend

Tag der Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:

- 28.04.2021

Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster:

- jeweils keine Eintragungen vorhanden - siehe Anlagen!

Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils:

- 1,00 €

Angewendete Wertermittlungsverfahren:

- unter Beachtung v. Zustand u. rechtlichen Rahmenbedingungen Pauschalschätzung

Zubehör (gem. § 97 BGB) und Fremdeigentum:

- keine Feststellungen

Vorschlag für Kurzbeschreibung bei Veröffentlichung:

- hinterliegendes Grundstück ohne gesicherte Erschließung, bebaut mit einem Stallgebäude in sehr schlechtem Zustand und Teilen einer ruinösen Scheune, Grundstücksgröße 1.834 m²

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Dresden, Abteilung Zwangsversteigerung;• Auftrag vom 29.03.2021
---------------	--

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	<ul style="list-style-type: none">• Veräußerung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Tag der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• 28.04.2021 (= <i>Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag</i>)
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• betreibender Gläubiger• und der Sachverständige <p><i>Hinweis:</i> Das Grundstück konnte im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und auch betreten werden. Eine Einfriedung oder eine sonstige Sicherung des Grundstücks war nicht vorhanden. Das Stallgebäude wurde wegen bestehender Sicherheitsbedenken nur partiell (in Teilen des EG und DG) besichtigt. Das ruinöse Scheunengebäude wurde wegen offensichtlich bestehender Einsturzgefahr nicht betreten.</p>
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Grundbuchauszug vom 09.12.2020 (aus Datenschutzgründen dem Gutachten nicht beigelegt).</u> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• für die Verwendung im Gutachten lizenzierte Straßenkarten• aktueller Auszug Liegenschaftskarte• schriftl. Auskunft bzgl. Baulastenverzeichnis – vgl. Anlage• schriftl. Auskunft bzgl. Altlastenkataster – vgl. Anlage• Zuarbeit wegen zu erwartender Abbruch-/Entsorgungskosten (von dem betreibenden Gläubiger, Mail/Nachricht vom 07.05.2021)• aktuelle Bodenrichtwertkarte u. aktueller Grundstücksmarktbericht.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Gemeinde Klipphausen (<i>Bewertungsobjekt im Ortsteil Hühndorf gelegen</i>):	
- geografische Grobeinordnung	- Bundesland Sachsen, - Landkreis Meißen - Gemeinde im Meißner Hochland/im Elbtalkessel im Bereich der linkselbischen Täler liegend
- Bevölkerung:	- 10.349 Einwohner (<i>Stand 31.12.2019</i>), davon im Ortsteil Hühndorf ca. 260 Einwohner
- Entfernungen zu (<i>Zentrum</i>):	- Dresden rd. 20 km - Radebeul rd. 20 km - Meißen rd. 18 km
- Arbeitslosenquote:	- Sachsen: 6,5 % (<i>Stand. 03/2021</i>) - LK Meißen: 6,1 % (<i>s.o.</i>)
- Verkehrsanbindung:	- Bundesstraße B6 am Rande des Gemeindegebietes, (<i>parallel zum Flusslauf</i>) der Elbe verlaufend - Autobahnanschluss über Anschlussstelle Wilsdruff (A4, <i>ca. 3,5 km entfernt</i>)
- Bahn:	- nächster Bahnhof in Dresden-Cossebaude (S-Bahnanschluss)
- ÖPNV:	- öffentlicher Busverkehr, Bushaltestelle des VVO im Ortsteil
- Prognos Zukunftsatlas 2019:	- Landkreis Meißen - Rang 308 von 402, Einstufung „Ausgeglichene Chancen/Risiken“

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: <u>(vgl. Anlage 2/3)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstück im historisch gewachsenen, ehemaligen Dorfgebiet von Hühndorf gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Umfeld des Bewertungsobjektes:	<ul style="list-style-type: none"> • im unmittelbaren Umfeld ländlich geprägte und historisch gewachsene Bebauungsstrukturen lagertypisch (<i>auch bewertungsgegenständliches Grundstück zugehörig</i>) • teilweise auch nach 2000 errichtete Einfamilienwohnhäuser vorhanden • insgesamt geordnetes und vitales, ländlich geprägtes Umfeld mit hohem Grünflächenanteil
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> • zum Ortstermin nutzungsbezogen keine besonderen Beeinträchtigungen festgestellt
Grundstückstopografie:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstück relativ eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vgl. Anlage 3!</u>
-------------------	---

3.3 Erschließung

Straßenart und -ausbau:



Blick vom Flst. 15/c in Richtung Straße
Am Klostergut, Zufahrtsweg markiert

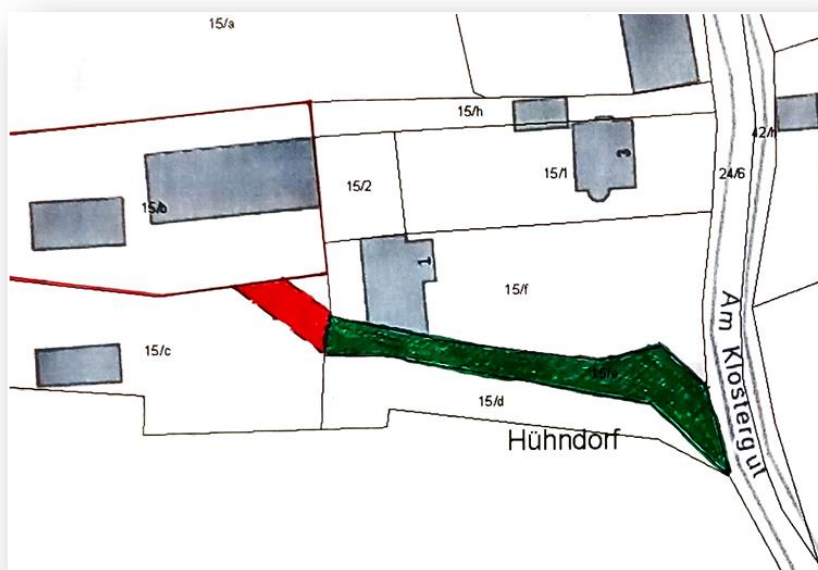
- Das Grundstück Flst. 15/b ist hinterliegend. Angrenzende (*Fremd*-)Flurstücke sind:
 - *nördlich*: Flst. 15/a
 - *östlich*: Flst. 15/h, 15/2 und 15/f
 - *südlich*: Flst. 15/c
 - *westlich*: Flst. 16.

Eine im Grundbuchamt Meißen durchgeführte Recherche ergab, dass keines der unmittelbar angrenzenden Flurstücke mit einem dinglich gesicherten Wege-/Überfahrts- und/oder einem Leitungsrecht zu Gunsten des bewertungsgegenständlichen Flurstücks 15/b belastet ist.

- Bis zur Nutzungsaufgabe der vorhandenen Gebäude Stall/Scheune (*etwa um 1990*) erfolgte die Zufahrt (*praktisch die gesamte die Erschließung*) über den von der öffentlichen Straße „Am Klostergut“ abzweigenden (*zwischenzeitlich asphaltierten*) Weg Flurstück 15/e sowie weiter über das zwischen diesem Weg und dem Bewertungsgrundstück liegende Flurstück 15/c.

Skizze von der früheren Zufahrt:

- grün markiert: asphaltierter Weg (Flst. 15/e)
- rot markiert: ungesicherte Überfahrt über Flst. 15/c
- rot umrandet: Bewertungsgrundstück (Flst. 15/b)



- Der vorhandene Weg (Flst. 15/e) ist als „beschränkt öffentlicher Weg“ gewidmet. Dies ergab eine telefonische Rückfrage in der Gemeindeverwaltung Klipphausen (*Bauamt*). Ziel der beschränkten Widmung des Weges war es, die Zufahrt zu dem Flst. 15/f (*Wohngrundstück Am Klostergut 1*), zu dem Flst. 15/c (*teilweise mit den Resten einer Scheune bebaut*) sowie zum Flst. 15/d (*Wiese mit Baum- und Strauchbestand*) dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern. Der Weg ist asphaltiert und befindet sich in einem guten sowie zudem gut befahrbaren Zustand. Er befindet sich in Privateigentum (*mehrere Eigentümer*).
- Eine Regelung zur weiteren/zukünftigen Nutzung/Mitbenutzung des im Privateigentum stehenden Flst. 15/c zur Erschließung des Flst. 15/b besteht, wie oben bereits ausgeführt, nicht. Die frühere Zufahrt zum Flst. 15/b (*zum Stallgebäude und zur Scheune*) ist im Bereich des Flst. 15/c praktisch ohnehin nicht mehr vorhanden bzw. nicht mehr erkennbar (*auch nicht in Ansätzen*).
- **Die Erschließung des bewertungsgegenständlichen Flst. 15/b (sog. „Hubschrauber-/Inselgrundstück“) ist durch die vorstehend erläuterten rechtlichen und sachlichen Gegebenheiten sowohl praktisch als auch rechtlich nicht gesichert!**

Hinweise zum Notwegerecht:

- Das Bewertungsgrundstück ist (*bzw. wäre*) zum Bewertungsstichtag praktisch nur über das Nachbargrundstück Flst. 15/c -im Sinne eines „Notwegerechts“- erreichbar. Das Notwegerecht wird in § 917 des Bürgerlichen Gesetzbuches (*BGB*) festgelegt. Dort heißt es im ersten Absatz folgendermaßen:

„(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden.“
(Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/917.html>)

- Die Inanspruchnahme des Notwegerechtes (*hier über das Flst. 15/c*) setzt voraus, dass der Eigentümer des Nachbarflurstücks (*über den der Notweg verlaufen soll*) dem entweder freiwillig zugestimmt oder alternativ ein Gericht dem Anspruchsteller das Notwegerecht zugesprochen hat. Das Notwegerecht ist jedoch an strenge Voraussetzungen gebunden, damit ein Notwegerecht überhaupt verlangt werden kann (*u.a. keine Verbindung zu einer öffentlichen Straße*). Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 18. Oktober 2013 (*V ZR 278/12*) zu dieser Thematik auch entschieden, dass ein Notwegerecht keinen grundsätzlichen Anspruch

einschließt, mit einem Pkw o.ä. auf das Insel-/Hubschraubergrundstück zu fahren.

- Zu beachten ist auch, dass sich aus einem Notwegerecht für den Eigentümer des begünstigten Grundstücks (*des hinterliegenden Grundstücks*) Verpflichtungen in Bezug auf die Herstellung, Instandhaltung und Pflege des Notwegs ableiten. Dies beinhaltet unter anderem:
 - die Verkehrssicherungspflicht,
 - die Räumspflicht und
 - die Streupflicht.
- Das bedeutet, dass Eigentümer des begünstigten Grundstücks (*des hinterliegenden Grundstücks*) auch die Kosten tragen müssen, die für die Unterhaltung des Notwegs anfallen. Wird dieser allerdings auch von Ihrem Nachbarn genutzt, teilen Sie beide sich die Kosten für die Erhaltung, z. B. für den Winterdienst.
- Des Weiteren ist der Eigentümer des begünstigten Grundstücks (*des hinterliegenden Grundstücks*) zur Zahlung einer Geldrente an den Eigentümer des Flst. verpflichtet, über dessen Flst. der Notweg führt. Die Geldrente ist eine Entschädigung dafür, dass der „Notweg“ als Zugang zum eigenen Grundstück genutzt wird bzw. genutzt werden darf. Diese Rente ist in der Regel jährlich im Voraus zu entrichten, ihre Höhe lässt sich allerdings oft nicht so einfach festlegen. Sie bemisst sich anhand der Einschränkungen, die Ihr Nachbar aufgrund Ihres Notwegerechts in Kauf nehmen muss, und somit an der Minderung des Verkehrswertes seines Grundstücks.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung:

- keine Medienanschlüsse vorhanden (*zumindest keine rechtlich gesicherten*)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:



ungefährer Verlauf der Grenze zwischen Flst. 15/b und 15/c skizziert

- Die Grenze zwischen dem Bewertungsflurstück 15/b und dem nicht bewertungsgegenständlichen Nachbarflurstück 15/c ist mit einem Scheunengebäude beidseits überbaut. Von dem Scheunengebäude steht (*soweit dies bei der gegebenen ruinösen Situation überhaupt feststellbar ist*) etwa die Hälfte auf dem Bewertungsgrundstück Flst. 15/b und die andere Hälfte auf dem nicht bewertungsgegenständlichen Flst. 15/c (*Hinweis: Die grafische Darstellung ist im Flurkartenauszug bzgl. des Scheunengebäudes nicht realitätskonform!*). An das hälftige Scheunengebäude auf Flst. 15/c wurde später noch ein Anbau mit Flachdach angebaut.
- Der gegebene Grenzüberbau beruht wahrscheinlich auf einer Grundstücksteilung, die erst nach Errichtung des Scheunengebäudes erfolgte. Unterlagen hierzu konnten nicht recherchiert und auch Sachzeugen konnten hierzu nicht befragt werden. Auf der Grundlage des gegebenen Sach- und Erkenntnisstandes kann keines der beiden Flurstücke 15/b und 15/c eindeutig bzw. belastbar zum sog. Stammgrundstück bestimmt werden. In der nachfolgenden Betrachtung wird daher angenommen, dass das ruinöse Scheunengebäude auch eigentumsmäßig jeweils hälftig dem Flst. 15/b und hälftig dem Flst. 15/c zugeordnet ist.
- Angenommen wird auch, dass die angezeigte Rückbauverantwortung von beiden Grundstückseigentümern (*Flst. 15/b und Flst. 15/c*) zu gleichen Teilen wahrgenommen und anfallende Rückbaukosten für das Scheunengebäude jeweils hälftig getragen werden.

Hinweis:

Sollten sich diese Annahmen als unrichtig erweisen oder ein Zivilgericht hierzu anders entscheiden, so ist das Gutachten in diesen Punkt zu überarbeiten. Al-

	<p><i>lerdings ist auch zu beachten, dass davon der in diesen Gutachten ermittelte Verkehrswert (1 Euro) nicht beeinflusst wird.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit bzw. nach dem notwendigen Abbruch der Reste des Scheunengebäudes würde der beidseitige Grenzüberbau dauerhaft beseitigt wird.
Hochwasser:	<ul style="list-style-type: none"> • Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet nach § 100 Sächsisches Wassergesetz und war von den Hochwasserereignissen im Jahr 2002 und 2013 nicht betroffen.
Anmerkung:	<ul style="list-style-type: none"> • <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-, Grundwasser- sowie Hochwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i> • <i>Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchsituation – Abteilung II:	<ul style="list-style-type: none"> • Der durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundbuchauszug vom 09.12.2020 wird dem Gutachten aus Datenschutzgründen nicht beigelegt. In Abtg. II sind zum Wertermittlungsstichtag folgende Eintragungen vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>lfd. Nr. 1: gelöscht</u> ○ <u>lfd. Nr. 2 (Flst. 15/b): Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 03.12.2020</u> ○ <u>lfd. Nr. 3 (Flst. 15/d): Flurstück in vorliegendem Gutachten nicht bewertungsrelevant!</u> <p><u>Hinweis:</u> Auftragsgemäß bleibt die o.g. Eintragung unter laufender Nr. 2 in vorliegender Wertermittlung unberücksichtigt.</p>
Grundbuchsituation – Abteilung III:	<ul style="list-style-type: none"> • auftragsgemäß keine Berücksichtigung in vorliegender Wertermittlung
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich des westlichen Giebels des Stallgebäudes (<i>in Richtung Scheunengebäude</i>) ist eine größere, offensichtlich in Ort beton hergestellte Fäkaliengrube vorhanden. Die genaue Größe der Grube (<i>Abmessungen, Tiefe, Fassungsvermögen</i>) war auf Grund der sehr starken Verwilderung in diesem Bereich nicht feststellbar. Festgestellt werden konnte auch nicht, ob in der Grube noch Fäkalien(-reste) vorhanden sind oder nicht. Unterlagen hierzu konnten nicht recherchiert werden. • Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten wurden im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt. Auch machten die hierzu schriftlich angefragten Eigentümer keinerlei Angaben.



Bereich der Grube, rechts Giebel des Stallgebäudes

3.5 Baulastenverzeichnis und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:	<ul style="list-style-type: none">• keine Baulast eingetragen - <u>siehe Anlage!</u>
Denkmalschutz:	<ul style="list-style-type: none">• nicht bestehend• Das Bewertungsgrundstück ist in der aktuell veröffentlichten Online-Denkmalschutzliste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen nicht erfasst (<i>Abfrage am 04.05.2021</i>). <p><u>Quelle:</u> https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx</p>

4 Außenanlagen

<ul style="list-style-type: none">• keine werthaltigen Außenanlagen feststellbar <p><u>Hinweis:</u> <i>Bezüglich der im Bereich des westlichen Giebels des Stallgebäudes festgestellten Fäkaliengrube siehe Ausführungen in vorstehenden Pkt. 3.4!</i></p>

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

5.1 Diskussion zu rechtlichen/tatsächlichen Gegebenheiten sowie zur Verkehrswertableitung

Diskussion der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten sowie zur Verkehrswertbestimmung:

1. Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, welcher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen als Mischbaufläche ausgewiesen ist (*gemischte Baufläche, auch i. S. von Dorfgebiet*). Diesbezüglich ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Bewertungsgrundstück (*Flst. 15/b*) hinterliegend ist und zum Bewertungsstichtag keine gesicherte Erschließung hat (*Zufahrt/Leitungen u.a.*). Insofern ist „Baulandqualität“ (*auch i. S. von baureifem Land*) nicht feststellbar. Das heißt, jedes auf dem Bewertungsgrundstück geplante Vorhaben (*Vorhaben i.S. des BauGB*) hätte schon allein wegen der fehlenden Erschließung keine Aussicht auf eine baurechtliche Genehmigung.
2. Das Bewertungsgrundstück ist zudem mit einem nicht mehr zeitgemäßen Stallgebäude in sehr schlechtem Zustand sowie mit Teilen (*etwa dem hälftigen Teil*) einer ruinösen Scheune bebaut. Eine höherwertige oder wie auch immer geartete zukünftige Nutzung setzt eine vollständige Freilegung des Grundstücks bzw. eine weitestgehende Freilegung des Grundstücks (*Flst. 15/b*) voraus. In Zusammenhang mit der (*zustandsbedingt*) angezeigten Freilegung des Grundstücks fallen Abbruch- und Entsorgungskosten an. Bei derartigen Umständen/Gegebenheiten wäre der Verkehrswert mittels Liquidationswertverfahren zu ermitteln (*Bodenwert ./ Freilegungskosten*), d. h. die anfallenden Freilegungskosten (*Genehmigungs-, Abriss- und Entsorgungskosten*) mindern den Bodenwert in gleicher Höhe.
3. Im vorliegenden Bewertungsfall (*Zwangsversteigerungsverfahren 511 K 51/20*) ist zudem lediglich **ein ½ Miteigentumsanteil (MEA)** an dem Bewertungsgrundstück verfahrensgegenständlich. Das heißt, der Erwerber dieses ½ MEA wäre in nahezu allen Grundstücksangelegenheiten (*in Bezug auf das Bewertungsgrundstück*) nur dann handlungsfähig, wenn er bereits Eigentümer des anderen hälftigen Miteigentumsanteils ist oder eine gesicherte Möglichkeit hat, diesen ½ MEA zeitnah (*und marktkonform*) zu erwerben. Eine derartige Konstellation ist im vorliegenden Bewertungsfall jedoch nicht offensichtlich und kann auch nicht als hinreichend gesichert angenommen werden. Alternativ wäre grundsätzlich auch ein konstruktives Miteinander mit dem anderen Miteigentümer zu ½ vorstellbar. Diesbezüglich muss jedoch eindeutig festgestellt werden, dass die Absichten/Handlungsmöglichkeiten etc. des anderen Miteigentümers zu ½ nicht bekannt und gesichert sind.

Zusammenfassung:

Im vorliegenden Bewertungsfall kommen zu den Risiken/Nachteilen, die sich aus der Hinterlage und der nicht gesicherten Erschließung ableiten noch die in den Punkten 2 und 3 beschriebenen Einflussfaktoren hinzu. Im speziellen Fall wird **im Ergebnis der Gesamtheit der oben genannten Einflussfaktoren** ohne vertiefende Prüfungen davon ausgegangen, dass für das Bewertungsobjekt keine kaufpreisuntersetzte Nachfrage vorhanden ist (Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils = 1 €).

5.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

1,00 €

in Worten: ein Euro

eingeschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinböbla, den 08. Juni 2021

Dipl.-Ing. oec. (TU) Harald Witschorek

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 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 der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch – aktuelle Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – aktuelle Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – aktuelle Fassung

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – aktuelle Fassung

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) – aktuelle Fassung

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) – aktuelle Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch – aktuelle Fassung

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug Straßenkarte – Übersicht
- Anlage 2: Auszug Straßenkarte – Detail
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskunft Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Auskunft Altlastenkataster