

Amtsgericht Dresden  
Zwangsversteigerung  
Roßbachstraße 6

**01069 Dresden**

## **MARKTWERTGUTACHTEN**

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem  
denkmalgeschützten ehem. Wohn-/Stallgebäude  
bebaute Grundstück

**in 01589 Riesa, Meißner Straße 30**



Der Marktwert des Grundstücks, beschrieben im  
Grundbuch des Amtsgerichtes Riesa von Riesa, Blatt 717 unter BVNr. 1  
wurde zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 ermittelt mit rd. **16.000,00 €**.

**Aktenzeichen:** AG Dresden, 511 K 200/21  
**Ausfertigung:** Nr. 1

**Ausfertigungsdatum:** 13. März 2024

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 12 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

### **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

**Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten**

<b>Übersicht wichtiger Objektdaten</b>	
<b>Grundbuch- und Katasterangaben:</b>	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Riesa, Blatt 717, BVNr. 1  Gemarkung Riesa, Flurstück 384/3 (983 m <sup>2</sup> ) (Gebäude- und Freifläche, Meißner Str. 30)
<b>Postanschrift:</b>	<b>Meißner Straße 30</b> <b>01589 Riesa</b>
<b>Objektart:</b>	<b>denkmalgeschütztes ehem. Wohn-/Stallhaus eines Bauernhofes</b>
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage in der Nähe des Stadtzentrums
<b>Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:</b>	Leerstand seit > 20 Jahren keine Miet-/Pachtverträge
<b>Kurzbeschreibung des Grundstücks:</b>	<b>Wohn-/Stallgebäude</b> denkmalgeschütztes ehem. Wohn-/Stallgebäude eines Bauernhofes (Bj. um 1800); zweigeschossiger Teilmassivbau mit der Giebelseite zur Straße errichtet; ehem. Wohnanteil im OG mit Fachwerk; Korbbogenportal; augenscheinlich keine Unterkellerung; desolater Bauzustand; Mittelstück des Gebäudes bereits eingestürzt ( <b>Ruinengrundstück</b> )  <b>Außenanlagen:</b> verwilderter Gesamtzustand (Baumwildwuchs)
<b>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs</b> (Grundbuch von Riesa, Blatt 717, BVNr. 1 Auszug vom 22.05.2023)	<u>Abt. II/4:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 22.05.2023
<b>Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:</b>	keine
<b>Sonstige Informationen:</b>	<u>keine</u> Baulasteintragung <u>keine</u> Altlasteintragung  Grundstück ortsüblich erschlossen (Hausanschlüsse neu herzustellen)  geteilter Hofraum mit eigener Grundstückszufahrt

	<b>Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG</b> (Gebäude in Sichtweite mehrerer Denkmäler; denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Gebäudeabriss notwendig; <b>positiver Bescheid betreffs einer Abrissgenehmigung lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Riesa als auch der unteren Denkmalschutzbehörde zu erwarten</b> ; im Rahmen einer Neubebauung denkmalschutzrechtliche Belange zu beachten)
<b>Übersicht der Wertermittlungsergebnisse</b>	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	16.01.2024
Basis der Wertermittlung:	Außenbesichtigung
<b>Marktwert</b> (i.S.d. § 194 BauGB):	<b>rd. 16.000,00 €</b>
<b>Wertermittlungsverfahren:</b>	Liquidationswertverfahren (§ 8, Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21)
<b>Standortqualität:</b>	mittel
<b>Objektqualität:</b>	unterdurchschnittlich (Ruinengrundstück)
<b>Drittverwendung / Vermietbarkeit:</b>	nicht gegeben (Ruinengrundstück)
<b>Verkäuflichkeit:</b>	unterdurchschnittlich (Ruinengrundstück)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zur Auftragserteilung 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
2.1.1	Makrolage .....	7
2.1.2	Mikrolage.....	8
2.2	Gestalt / Form / Topographie .....	8
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.7	Grundstücksnutzung zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024 .....	10
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	11
3.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad.....	11
3.2	Raumaufteilung / Überschlägige Wohn-/Nutzfläche .....	11
3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster, Türen etc.) .....	11
3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.5	Wohnraumausstattung .....	12
3.6	Belichtung, Grundrissgestaltung, Raumhöhen .....	12
3.7	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen .....	12
3.8	Baulicher Zustand des Gebäudes.....	12
3.9	Wesentliche Außenanlagen .....	12
4	Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren.....	13
5	Marktwertermittlung .....	14
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	14
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	14
5.2	Bodenwertermittlung .....	16
5.3	Liquidationswertverfahren.....	17
5.4	Marktwert .....	18
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	19

## 1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	denkmalgeschütztes ehem. Wohn-/Stallgebäude eines ehem. Bauernhofes
Objektadresse:	Meißner Straße 30 01589 Riesa
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Riesa, Blatt 717, BVNr. 1 Gemarkung Riesa, Flurstück 384/3 (983 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden  (Beschluss vom 16.11.2023)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

### 1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	16.01.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	16.01.2024
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 11.12.2023 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (16.01.2023, 11:30 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben.  Die Besichtigung wurde fristgemäß durch die Sachverständige durchgeführt. Keiner der Verfahrensbeteiligten nahm am Besichtigungstermin teil. Der Ortstermin konnte aus diesem Grund nur als Außenbesichtigung stattfinden.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2023</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)</li><li>• Auszug aus der Katasterkarte vom 15.12.2023 (vgl. Anlage 2)</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Riesa vom 12.12.2023 (vgl. Anlage 3)</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 28.02.2024 (vgl. Anlage 4)</li><li>• Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen vom 23.03.2021 zur Verfügung gestellt durch die</li></ul>

Stadt Riesa mit dem informellen Hinweis des positiven Bescheids betreffs eines seitens des Erwerbers formulierten Abrissantrages

- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de/> )
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/> )

**Hinzugezogene regionale Auswertungen:**

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2022
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022

#### 1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Besichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten weitestgehend alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

Bauzeichnungen konnten auf Anfrage weder seitens des Kreisarchivs des Landkreises Meißen noch seitens des Bauarchivs der Stadt Riesa zur Verfügung gestellt werden. Zum Grundstück sind bei den zuständigen Archiven keine Bauunterlagen archiviert.

Die bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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 konnten nur soweit aufgenommen werden, wie sie äußerlich erkennbar waren.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren 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. Im Bewertungsfall ergeben sich diesbezüglich keine Besonderheiten.

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 nicht wertmindernd berücksichtigt, 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
Gemeinde/Ort:	<b>Riesa</b>

Die große Kreisstadt Riesa mit ihren ca. 30.000 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 Förder-schulen.

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

Nächstgelegene Mittelzentren:  
Oschatz (ca. 18 km entfernt)  
Meißen (ca. 22 km entfernt)  
Großenhain (ca. 24 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Dresden (ca. 50 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen:  
(innerorts sowie im Umkreis von 5 km)  
B 169, B 182, B6, B98

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:  
Döbeln-Nord auf A 14 (Leipzig – Magdeburg)  
(ca. 25 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:  
Riesa (Regional- und Fernverkehr, ca. 4 km entfernt)

Nächstgelegener Flughafen:  
Dresden- Klotzsche (ca. 45 km entfernt)

## 2.1.2 Mikrolage

(vgl. Anlage 1)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Stadtrand im sogenannten „Altriesa“ in unmittelbarer Nähe zur Stadthalle „Stern“ und zum Tierpark & Kloster Riesa. Das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten als auch das Elblandklinikum Riesa sind fußläufig nach nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Meißner Straße zählt zu den Hauptverkehrsstraßen der Stadt, ist Teil des Streckennetzes der Riesaer Stadtbuslinie A2 und ist insgesamt durchschnittlich frequentiert. Sie ist gleichzeitig eine der Nebenverbindungsstrecken in Richtung Meißen. Eine Bushaltestelle befindet sich in nächster Nähe. Die Lärmimmission durch den Straßenverkehr ist aufgrund der zurückgesetzten Bebauung nur leicht erhöht.

Die Meißner Straße hat noch den Charakter eines Straßendorfes. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von ehem. dörflichen Bebauungsstrukturen in Form von Hofstellen als auch später errichteten Wohngebäuden in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Die Bebauung entlang der Meißner Straße ist zurückgesetzt zur Fahrbahn gelegen. Vor dem Grundstück Meißner Straße 30 befindet sich im öffentlichen Raum eine kleine Grünlandfläche mit Baumbestand. Das Bewertungsgrundstück ist zusammen mit dem Flst. 383/1 als ehem. Hofensemble über eine gemeinsame, gepflasterte Zufahrt erschlossen. In diesem Bereich befinden sich auch kostenfreie PKW-Parkmöglichkeiten. Das Wohnumfeld ist gepflegt.

Auf einer Teilfläche vor dem Bewertungsgrundstück stehen Glassammelcontainer.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **mittlere Wohnlage / 1c-Geschäftslage**

## 2.2 Gestalt / Form / Topographie

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

mittlere Breite: ca. 15 m  
mittlere Tiefe: ca. 62 m  
Größe: 983 m<sup>2</sup>  
schmale Grundstücksform (Handtuchgrundstück)  
Topographie: fast eben

## 2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart/ Straßenausbau:

innerstädtische Hauptverkehrsstraße (S 87); Anlieger – und Durchgangsverkehr; befestigte Gehwege beidseits; Fahrbahn aus Bitumen; vorgelagerter öffentlicher Bereich mit gepflasterten Zufahrten und Anwohner-Parkmöglichkeiten sowie Grüninseln

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung/

Versorgung:

- Strom
- Trinkwasser
- Erdgas
- Telefon

Entsorgung:

- zentraler Abwasserkanal

*Hinweis:*

Die Medien liegen in der Straße. Es sind im Rahmen einer Rekonstruktion oder Neubebauung des Grundstücks neue Hausanschlüsse herzurichten.

Grenzverhältnisse:

Baugrund, Grundwasser:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; normaler Grundwasserspiegel

*Hinweis:*

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Das Bewertungsgrundstück ist lt. schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Meißen nicht als Altlastenstandort registriert (vgl. Anlage 4).

Hochwasser:

Das Grundstück ist nicht im Überschwemmungsgebiet der Elbe gelegen, jedoch liegt die Grenze des Überschwemmungsgebietes im Bereich der Meißner Straße 34 nur ca. 30 m entfernt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Riesa, Blatt 717 folgende Eintragung zulasten des Grundstücks:

Abt. II/4:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 22.05.2023

**Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigefügt. Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden.**

*Allgemeine Anmerkung:*

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist kein Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens.

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Sonstige, grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten wurden im Rahmen der Recherche zum Bewertungsgrundstück nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft der Stadt Riesa vom 12.12.2023 keine Baulasteneintragung (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Das Wohn-/Stallgebäude Meißner Str. 30 ist als Teil des Hofensembles Meißner Str. 30/32 als **Kulturdenkmal** i.S.d. § 2 SächsDSchG geführt.

*(Obj.-Dok.-Nr. 01069-21-14; Wohnstallhaus eines Bauernhofes; Obergeschoss Fachwerk, Korbbogenportal, typisches bäuerliches Wohnhaus im alten Ortskern, baugeschichtlich von Bedeutung)*

**Nach schriftlicher Information der Stadtverwaltung Riesa wurde das Gebäude Meißner Str. 30 seitens der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Meißen im Jahr 2021 besichtigt. Für einen Abbruch des Gebäudes ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Behörde erfor-**

**derlich. Der neue Eigentümer des Grundstücks kann einen Abrissantrag stellen, welchem lt. schriftlicher Aussage der Stadt Riesa aufgrund des desolaten, teils eingestürzten Zustandes stattgegeben werden wird.**

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan/  
Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Riesa als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Grundstück ist Bestandteil des Bebauungsplangebietes "Am Berg", welcher seit 30.06.2000 in Kraft ist. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich demnach nach § 30 BauGB.

Sonstige Satzungen:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Altriesa“.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

## 2.7 Grundstücksnutzung zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024

Das auf dem Grundstück befindliche Wohn-/Stallgebäude Meißner Str. 30 ist in einem desolaten Bauzustand. Die Gebäude stehen seit wenigstens 20 Jahren leer. In diesem Zeitraum wurden keinerlei Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Das Gebäude ist heute eine Ruine und substantiell so geschädigt, dass eine Rekonstruktion nicht mehr möglich ist.

Es bestehen betreffs des Grundstück keine Miet-/Pachtverträge.

### 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung des ehem. Wohn-/Stallgebäudes basiert auf den Informationen aus der äußerlichen Inaugenscheinnahme. Von der Straße konnte nur der Wohnhausanteil eingesehen werden. Der hintere Stallanteil ist zugewachsen und kaum von der Straße aus sichtbar. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand können für diesen hinteren Bereich nicht ausgeschlossen werden.

#### 3.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad

Gebäudeart:	zweigeschossiges langgestrecktes ehem. Wohn-/Stallgebäude mit Krüppelwalmdach; Dachgeschoss nicht ausgebaut; augenscheinlich keine Unterkellerung; kleiner Wohnhausanbau straßenseitig
Baujahr:	um 1800
Modernisierungsgrad:	unsaniert

#### 3.2 Raumaufteilung / Überschlägige Wohn-/Nutzfläche

Bauzeichnungen zum Wohngebäude konnten im Rahmen der Gutachtenerstellung weder von den Verfahrensbeteiligten noch von den Bauarchiven der Stadt Riesa bzw. des Landkreises Meißen zur Verfügung gestellt werden.

Die ursprüngliche Raumaufteilung des Gebäudes ist der Sachverständigen nicht bekannt. Baujahrestypisch als auch in der Örtlichkeit erkennbar, befanden sich im Erdgeschoss im straßenseitigen Teil Wohnräume mit sich nach hinten anschließender Stallung und Scheunenfläche. Im Obergeschoss des straßenseitigen Wohnanteils befanden sich ebenfalls Wohnräume und über der Stallung ein Heuboden. Das Dachgeschoss war in dieser Art der Gebäude üblicherweise nicht ausgebaut.

Die Wohnfläche des ehem. Wohnhausanteils betrug überschlägig ca. 100 m<sup>2</sup>. In Stall und Scheune standen ca. 150 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

#### 3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster, Türen etc.)

Konstruktionsart:	Teilmassivbau
Umfassungswände:	EG/OG: Mischmauerwerk (Bruchstein/Ziegel); im Obergeschoss des Wohnanteils an den beiden Längsseiten schadhafte Fachwerk mit Lehmausfachung; schadhafte Putzfassade ohne Anstrich
Innenwände:	(vermutlich) vorrangig im EG Bruchsteinmauerwerk (vermutlich) vorrangig im OG Holzständerwände mit Lehmausfachung
Geschossdecken:	Holzbalkendecken aus dem Baujahr
Treppen:	baujahrestypisch einfache Holztreppe
Fenster:	Alte Fensterbestände nicht mehr vorhanden; Fensteröffnungen zur Vermeidung des unbefugten Betretens zugemauert
Außentüren:	nicht mehr vorhanden
Dach:	Dachkonstruktion aus Holz aus dem Baujahr Krüppelwalmdach ohne Aufbauten (im mittleren Gebäudeteil bereits eingestürzt); stark schadhafte Biberschwanzeindeckung; keine Wärmedämmung; keine Dachentwässerung

### 3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	ehem. zentraler Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Leitungen sofern vorhanden Altbestand auf Putz
Abwasserinstallationen:	unbekannt
Elektroinstallation:	veraltete Elektroinstallation; auf Putz verlegte Leitungen
Heizung/Warmwasser:	zuletzt Einzelofenheizung und dezentrale Warmwasserbereitung über Kohlebadeofen oder Elektro-Boiler im Wohnhausanteil
Sonstige technische Installationen:	keine

### 3.5 Wohnraumausstattung

Die ehem. Wohnraumausstattung ist der Sachverständigen nicht bekannt. Dem äußerlichen Anschein nach ist von einer ursprünglich einfachen baujahrestypischen Wohnraumausstattung auszugehen. Die Schäden an der Dacheindeckung haben zu Schäden an der Wohnraumausstattung geführt. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Holzbalkendecken in den Obergeschossen Durchbruchgefahr besteht.

### 3.6 Belichtung, Grundrissgestaltung, Raumhöhen

Besonnung/ Belichtung:	ausreichend - gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypischer, kleinteiliger Zuschnitt; keine unmittelbar angrenzenden Außenwohnbereiche
Raumhöhen:	baujahrestypisch (ca. 2,50 m im EG) (ca. 2,00 m im OG)

### 3.7 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine Besonderheiten
Besondere Einrichtungen:	keine Besonderheiten

### 3.8 Baulicher Zustand des Gebäudes

Das ehem. Wohn-/Stallgebäude befindet sich in einem desolaten baulichen Zustand. Das Gebäude steht seit > 20 Jahren leer. Eine wirtschaftliche Nutzung ist im gegenwärtigen Bauzustand nicht mehr möglich. Es besteht Einsturz- bzw. Durchbruchgefahr. Das Gebäude ist nicht mehr zu retten. Die substanziellen Schäden durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen sind zu groß. Ein notwendiger Abbruch des Gebäudes wird als unumgänglich angesehen.

### 3.9 Wesentliche Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über keine werthaltigen Außenanlagen. Es ist aufgrund des jahrzehntelangen Gebäudeleerstandes stark verwildert. Mittlerweise befindet sich wildgewachsener Baumbestand auf dem Grundstück.

## 4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

### Standortkriterien

- Große Kreisstadt Riesa – Mittelzentrum
- zentrale innerstädtische Lage des Grundstücks nahe des Stadtzentrums
- Grundstück voll erschlossen / Hausanschlüsse neu herzustellen
- PKW-Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vor dem Grundstück
- mittlere Wohnlage / 1c-Geschäftslage
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- Lage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Altriesa“

### Objektkriterien

- denkmalgeschütztes, langgestrecktes ehem. Wohn-/Stallgebäudes eines Bauernhofes (Bj. um 1800) mit straßenseitigem Fachwerk-Wohnanteil
- Gebäude zweigeschossig und vermutlich ohne Unterkellerung
- ruinöser Gesamtzustand; mittlerer Gebäudeteil bereits eingestürzt; Einbruch- und Durchbruchgefahr; Leerstand seit > 20 Jahren
- Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG
- Gebäudeabbruch auf Abbruchartrag lt. Auskunft der Stadtverwaltung Riesa genehmigungsfähig
- Außenanlagen in verwahrlostem Zustand mit Baumwildwuchs

### Zusammenfassende Markteinschätzung:

Standortqualität:	mittel
Objektqualität:	unterdurchschnittlich (Ruinengrundstück)
Drittverwendung / Vermietbarkeit:	nicht gegeben (Ruinengrundstück)
Verkäuflichkeit:	unterdurchschnittlich (Ruinengrundstück)

## 5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einem denkmalgeschützten ehem. Wohn-/Stallgebäude bebaute Grundstück in 01589 Riesa, Meißner Straße 30 zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 16.01.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Amtsgericht Riesa

<b>Grundbuch</b> <i>Riesa</i>	<b>Blatt</b> <i>717</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>1</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Riesa</i>	<b>Flurstück</b> <i>384/3</i>	<b>Fläche</b> <i>983 m<sup>2</sup></i>

## 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 marktformen 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 Gepflogenheiten 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 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 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).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 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 lagegleichwertigen 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).

#### Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Ruinengrundstücke zählen zumeist zu den Liquidationsobjekten. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

*ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, Entwurf vom 22.12.2021*

#### *8.(3).3 Zu Liquidationsobjekten (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3):*

*„Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist insbesondere auszugehen,*

- *wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z.B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,*
- *wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.“*

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vorhandene bauliche und sonstigen Anlagen, welche o.g. Kriterien aufweisen, möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert dieser Immobilien bemisst sich deshalb nach dem üblicherweise um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Das **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
- Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
<hr/>
= Liquidationswert

Oftmals steht die Ausweisung als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG der Bewilligung eines Gebäudeabrisses entgegen. I.d.R. ist die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung bei der Denkmalschutzbehörde nachzuweisen.

Im Bewertungsfall wurde seitens der Unteren Denkmalbehörde eine Begehung des Grundstücks im Jahr 2021 vorgenommen und der Verfall des Gebäudes in Augenschein genommen. Die Bausubstanz ist nicht mehr zu retten. Lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Riesa wurde zu diesem Termin die Zustimmung zum Gebäudeabriss für den Eigentümer in Aussicht gestellt. Ein Abrissantrag wäre als Voraussetzung entsprechend einzureichen.

Die Sachverständige entscheidet sich unter Berücksichtigung des üblichen Preisniveaus vergleichbarer Grundstücke für die Berechnung des Liquidationswertes unter Berücksichtigung der Abriss- und Entsorgungskosten und einen zusätzlichen Marktabschlag von 50 %. Die Wahl der Höhe des Marktabschlags erfolgt nach sachverständigem Ermessen entsprechend der eigenen Kenntnis von Verkäufen vergleichbarer Grundstücke.

Der Marktabschlag begründet sich in dem gestiegenen Zinsniveau für Baukredite bei weiter steigenden Baukosten, welche die Neubautätigkeiten regional als auch überregional fast zum Erliegen gebracht haben. Diese angespannte Finanzierungssituation für Bauprojekte macht die gesunkene Nachfrage und die Stagnation der Grundstücksverkäufe deutlich.

## 5.2 Bodenwertermittlung

### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **94,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	983 m <sup>2</sup>

### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>94,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	------------------------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	94,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	983	×	0,98
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
Vollgeschoss	III	III	×	1,00
Zuschnitt	rechteckig	schmal	×	0,80
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>73,70 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>73,70 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	983 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	72.447,10 €
	<b>rd.</b>	<b>72.400,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024 insgesamt **72.400,00 €**.

#### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: VW-RL;

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	983,00	0,97
<b>Vergleichsobjekt</b>	800,00	0,99

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,98**

### 5.3 Liquidationswertverfahren

<b>Bodenwert</b>		<b>72.400,00 €</b>
<b>Freilegungskosten</b>	-	<b>40.000,00 €</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b>	=	<b>32.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Liquidationswert</b>		<b>32.400,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b> (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.1.2)	×	<b>0,50</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Liquidationswert</b>	=	<b>16.200,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Liquidationswert</b>		<b>16.200,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>16.000,00 €</b>

Freilegungskosten	Wertbeeinflussung insg.
Abbruch- und Entsorgungskosten ehem. Wohn-/Stallgebäude (ca. 1.630 m <sup>3</sup> * 20 €/m <sup>3</sup> = 32.600,00 €, rd. 35.000 €)	-35.000,00 €
Beseitigung des wild gewachsenen Baumbestandes	-5.000,00 €
Summe	40.000,00 €

## 5.4 Marktwert

Der Marktwert für das mit einem denkmalgeschützten ehem. Wohn-/Stallgebäude bebaute Grundstück in 01589 Riesa, Meißner Straße 30

### Grundstücksdaten:

Amtsgericht Riesa

<b>Grundbuch</b> <i>Riesa</i>	<b>Blatt</b> <i>717</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>1</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Riesa</i>	<b>Flurstück</b> <i>384/3</i>	<b>Fläche</b> <i>983 m<sup>2</sup></i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 16.01.2024 mit rd.

**16.000,00 €**

(in Worten: sechzehntausend Euro)

geschätzt.

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

Riesa, den 13. März 2024

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

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

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

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 2.000.000,00 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.

## 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)

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata 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 GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Prosa" erstellt.

# Anlagen

---

1    Lizenzierte Karten  
      Übersichtskarte, Stadtplan

---

2    Liegenschaftskarte

---

3    Baulastauskunft

---

4    Altlastenauskunft

---

5    Fotodokumentation

---

6    Flächenberechnungen

---

Der digitalen Fassung des Gutachtens ist nur die Anlage 5 beigelegt.

Fotodokumentation vom 16.01.2024

(4 Seiten)

## Fotoaufnahmen vom 16.01.2024

Meißner Straße 30 in 01589 Riesa



Bild 1: Straßenansicht des ehem. Wohn-/Stallgebäudes Meißner Str. 30



Bild 2: nordwestliche Straßenansicht des ehem. Wohnhausanteils

## Fotoaufnahmen vom 16.01.2024

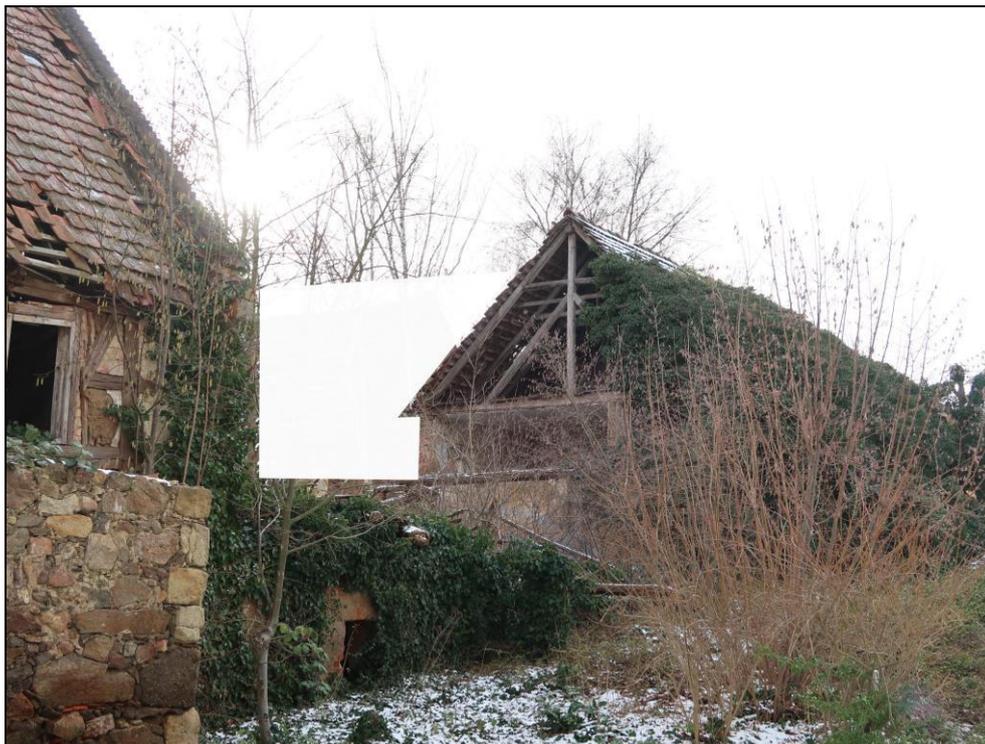


Bild 3: nordwestliche Straßenansicht des ehem. Stall-/Scheunenanteils  
(Mittelstück bereits eingestürzt)



Bild 4: Nordgiebel mit Telefonhausanschluss / Hydranthinweisschild

## Fotoaufnahmen vom 16.01.2024



Bild 5: östliche Straßenansicht des ehem. Wohnhausanteils



Bild 6: Detailansicht des Fachwerks des ehem. Wohnhausanteils

## Fotoaufnahmen vom 16.01.2024



Bild 7:  
Straßenansicht des hinteren  
ehem. Stall-/Scheunenanteils  
(Mittelstück bereits eingestürzt)



Bild 8: Detailansicht der Grundstückseinfriedung zum Flst. 383/1