



Amtsgericht Dresden
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen

Datum: 07.04.2023
Az.: 511 K 236/21 (2)

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

GUTACHTEN

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

**Bauernhaus und einer Scheune bebaute Grundstück
in 01774 Klingenberg OT Colmnitz, Obere Hauptstr. 17**



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 37 Seiten.

Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung

Grundbuchamt	Grundbuchamt Colmnitz
Gemarkung Grundbuchblatt	Gemarkung Colmnitz Grundbuchblatt 21
Grundbuchbeschreibung	Flst. 924/6 der Gemarkung Colmnitz Größe 5.853 m ²
Lage des Objekts	Obere Hauptstr. 17 01774 Klingenberg
Objektart	Bauernhaus und Scheune
Baujahr	Vor 1900, genaue Angaben liegen nicht vor
Modernisierung	In den 70er Jahren wurde das Fachwerk des OG entfernt und durch Mauerwerk ersetzt 80er/90er Jahre tlw. neue Fenster eingebaut
Tag der Ortsbesichtigung	23.02.2023
Wertermittlungstichtag	23.02.2023
Qualitätsstichtag	23.02.2023
mit Rechten unbeeinflusste Verkehrswert	1,00 €
Abt. II lfd. Nr. 2	Wasserleitungsrecht Von dem Wasserleitungsrecht ist eine Grundstücksfläche von ca. 176 m ² (inkl. Schutzstreifen) betroffen. Der Werteinfluss wird auf rd. 3.800 € geschätzt.
Art des Wertermittlungsverfahren	Sachwertverfahren
Vermietungsstand	Das Wohnhaus ist nicht mehr bewohnbar, inwieweit der Eigentümer es noch nutzt, kann nicht beurteilt werden. Die Angaben zum Ortstermin waren unterschiedlich.
Kurzbeschreibung des Objektes	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Gemeinde Klingenberg, OT Colmnitz, Grundstück unregelmäßig geschnitten, straßenseitig Bauland, Hinterland Grünland, bebaut mit einem Bauernhaus und einer Scheune, schlechter baulicher Zustand, Grundstück und Gebäude sind stark vermüllt, „Messi-Objekt“. Bauernhaus, nicht unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, massives Mauerwerk, Putzfassade Scheune, nicht unterkellert, zweigeschossig mit Satteldach, massives Mauerwerk, Putzfassade

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	3
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Bauernhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Scheune	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.4	Nebengebäude	15
3.5	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	16
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A Bauland	17
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“	17
4.2.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“	19
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.2.3.3	Sachwertberechnung	24
4.2.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.2.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“	28
4.2.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“	29
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A Bauland	29

4.2.7	Wert des Teilgrundstücks B Grünland	29
4.3	Verkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software	34
6	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Bauernhaus und Scheune
Objektadresse:	Obere Hauptstr. 17 01774 Klingenberg OT Colmnitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Colmnitz, Blatt 21, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Colmnitz, Flurstück 924/6 (5853 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Dresden Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Roßbachstr. 6 01069 Dresden Auftrag vom 18.01.2023 (Beschluss)
Eigentümer:	-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	23.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	23.02.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	23.02.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	 die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2022.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.02.2023;
- Liegenschaftskarte;
- Baulastenauskunft;
- Altlastenauskunft;
- Planungsrechtliche Auskunft;
- Denkmalrechtliche Auskunft;
- Bauzeichnungen/Skizzen;

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort und Einwohnerzahl:	Klingenberg (ca. 6.752 Einwohner); Ortsteil Colmnitz (ca. 1.397 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Freiberg (ca. 12 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 31 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 171 (südlich von Klingenberg) ca. 9 km, B 173 (westlich von Colmnitz) ca. 11 km entfernt <u>Autobahnzufahrt:</u> A 4, Anschlussstelle Siebenlehn (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Klingenberg-Colmnitz (ca. 2,9 km entfernt), Niederbobritzsch (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dresden (ca. 42 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt;
--	--

	Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,6 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 11 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; landwirtschaftliche Anwesen, Bauernhöfe (3- und 4-Seitenhöfe) überwiegend aufgelockerte, I - IIgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben bis hängig; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 15 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 110 m; <u>Grundstücksgröße:</u> Flurst. Nr.: 924/6 Größe: 5.853 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Nebenstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gemäß telefonischer Auskunft besteht ein Trinkwasseranschluss an das öffentliche Netz, gemäß Angaben zum Ortstermin besteht kein Strom- und kein Abwasseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Liegenschaftskarte: Nr. 1 - Wohnhaus (Bewertungsgegenstand) Nr. 2 - Scheune (Bewertungsgegenstand)

Nr. 3 - verkauftes Gebäude mit Grundstücksteilfläche - kein Bewertungsgegenstand

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Teilfläche eines früheren Dreiseitenhofes. Das östliche Gebäude (Nr. 3 im Lageplan, jetzt Flst.924/2) wurde zu einem früheren Zeitpunkt bereits verkauft, das Grundstück mit der bereits vorhandenen Bebauung vermessen und geteilt.

An dem östlichen Gebäude befinden sich noch Anbauten (Schuppen, Stallungen in baufälligem Zustand), diese gehören zum Bewertungsobjekt. Gemäß Auskunft zum Ortstermin bildet der Verlauf der Außenmauer des östlichen Gebäudes die Grundstücksgrenze (siehe historische Liegenschaftskarte).

Gemäß aktueller Liegenschaftskarte könnte eine Überbauung von ca. 1,5 m² von Flurstück 924/2 auf das Bewertungsgrundstück bestehen oder es liegt ein Messfehler vor. Dies kann nur im Rahmen einer neuen Grenzfeststellung geklärt werden.

Die zum Bewertungsobjekt gehörende Scheune (Nr. 2 im Lageplan) grenzt teils mit der südlichen und östlichen Außenmauer an die abverkaufte Teilfläche.

Das Grundstück ist tlw. mittels Zaun eingefriedet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In der Scheune (westlicher Gebäudeteil) mündet eine Quelle, auskunftsgemäß handelt es sich um Wasser aus dem Hang.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.02.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 17.10.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von

Colmnitz, Blatt 21, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Lfd. Nr. 2

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
(Wasserleitungsrecht.)

Gemäß Auskunft der Wasserversorgung
Weißeritzgruppe GmbH verläuft die
Trinkwasserleitung (80er PVC-Leitung) von Ost nach
West, parallel zur Straße, in Höhe des
Grundstücksversatzes. Die Dienstbarkeit beinhaltet
einen Schutzstreifen von je 2 m (links und rechts der
Leitung).

Lfd. Nr. 4

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des
Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in
diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon
ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei
einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß
berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in
kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach
Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren
Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich
zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem
Baulastenverzeichnis vom 07.02.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine
wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der
Denkmalschutzbehörde vom 07.02.2023 ist das
Bewertungsobjekt nicht auf der Liste der
Kulturdenkmale verzeichnet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt kein Flächennutzungsplan vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist auskunftsgemäß eigengenutzt. Aus gutachterlicher Sicht ist das Wohnhaus nicht mehr bewohnbar.

Anmerkung:

Das Wohnhaus ist in derzeitigem Zustand nicht mehr bewohnbar. Es handelt sich um ein "Messi"-Objekt. Das Wohnhaus und die Scheune sind total vermüllt. Im Wohnhaus, in den einzelnen Zimmern reicht der Müll bis an die Decke. Die Masse an Müll ist nicht zu beziffern, vermutlich handelt es sich um mehrere Tonnen. Es ist davon auszugehen, dass sich unter den Müllbergen auch Sondermüll befindet.

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück mehrere Autowracks, Reifen, Autoteile, Fässer, Kanister mit nicht definierbarem Inhalt, ein früherer Teich/eine Grube, ein Baumhaus. Das Grundstück ist neben den Müllablagerungen stark verwildert.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und 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.

3.2 Bauernhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Bauernhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	vor 1900, genaue Angaben zum Baujahr liegen nicht vor
Modernisierung:	- in den 1970er Jahren wurde das Fachwerk des Obergeschosses entfernt und das Mauerwerk neu aufgesetzt - in den 1970er Jahren wurde eine Fäkaliengrube im Hof errichtet - in den 80er und 90er Jahren wurden einzelne Fenster erneuert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Rauputz (Schaberputz)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Aus den Bauzeichnungen von 1975 geht hervor, dass die früheren Stallungen im Erdgeschoss teilweise ausgebaut wurden. Ein Kinderzimmer, eine Waschküche, ein Bad und ein Abort wurden dort eingebaut. Im Erdgeschoss befanden sich ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Trockenraum, ein Bad und im Obergeschoss waren Schlafzimmer angesiedelt. Im Ortstermin waren im Obergeschoss Überreste einer Küche und eines Wohnzimmers erkennbar.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk tlw. Fachwerk;
Geschossdecken:	Holzbalken

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz Gemäß telefonischer Auskunft der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH besteht noch ein Trinkwasseranschluss. Im OG wurde ein WC und ein Waschbecken vorgefunden, weitere Installationen zur Wasserversorgung waren nicht erkennbar.
Abwasserinstallationen:	auskunftsgemäß befindet sich im Hof eine abflusslose Fäkaliengrube
Elektroinstallation:	gemäß Auskunft zum Ortstermin besteht kein Stromanschluss mehr
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	einfacher PVC-Belag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfache Tapeten (Raufasertapeten)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit;

	Raufasertapete, Paneele
Fenster:	Einfachfenster aus Holz und aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen
sanitäre Installation:	ein WC mit Waschbecken, vermutlich nicht funktional Bäder nicht mehr nutzbar
Bauschäden und Baumängel:	Das Wohnhaus ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar, es bedarf einer vollständigen Beräumung und Kernsanierung. Feuchtigkeitsschäden sind vorhanden, Schwamm- und Schädlingsbefall können nicht ausgeschlossen werden.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.
-----------------------	------------------------------------

3.3 Scheune

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	vor 1900, genaue Angaben zum Baujahr liegen nicht vor
Modernisierung:	vermutlich in den 70er Jahren wurde die rückwärtige Seite des Scheunendaches mit Wellpappe-Platten und Kunststoffplatten gedeckt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Rauputz (Schaberputz)

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Holzbalkenkonstruktion mit Brettern
Geschossdecken:	Holzbalken, tlw. Gewölbedecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Eingang:	Eingangstür aus Holz und aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer, Wellpappe-Platten, Kunststoffplatten

3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Das Dach ist kaputt, die Fenster und Türen sind verschlissen. Feuchtigkeitsschäden, Moosbildung sind vorhanden, Schwamm- und Schädlingsbefall können nicht ausgeschlossen werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.4 Nebengebäude

Garage - nicht mehr nutzbar
früherer Hundezwinger, ein Stallgebäude, angebaut an das Nachbargebäude auf Flst.
924/2 - alle Gebäude in baufälligem Zustand

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Trinkwasser),
abflusslose Fäkaliengrube, tlw. Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun), Wildwuchs,

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bauernhaus und Scheune bebaute Grundstück in 01774 Klingenberg OT Colmnitz, Obere Hauptstr. 17 zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Colmnitz</i>	<i>21</i>	<i>3</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Colmnitz</i>		<i>924/6</i>	<i>5.853 m²</i>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Bauland	bebaut (Wohnhaus /Scheune)	3.500 m ²
B Grünland	unbebaut (Wiese)	2.353 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		5.853 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A Bauland

Das (Teil-)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
A Bauland	Bauernhaus, Scheune	3.500 m ²
B Grünland	Wiese	2.353 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		5.853 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	750 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	23.02.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 3.500 m ² Bewertungsteilbereich = 3.500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	36,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	36,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.02.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	36,00 €/m ²	E 1
Fläche (m ²)	750	3.500	× 0,75	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	ungünstig	× 0,80	E 3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	21,60 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	21,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	21,60 €/m ²	
Fläche	×	3.500 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	75.600,00 € rd. 75.600,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2023 insgesamt **75.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E 2 Die Größe des Bewertungsgrundstückes weicht von der des Richtwertgrundstückes ab, der Bodenwert wird mit dem Faktor 0,75 angepasst.

E 3 Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstückes ist sehr ungünstig. Der Bodenwert wird mit dem Faktor 0,80 angepasst.

4.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=

Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei

der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U.. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100

Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten

abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Bauernhaus	Scheune
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	530,00 m²	428,00 m²
Baupreisindex (BPI) 4.Quartal 2022 (2010 = 100)	171,7	175,8
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	551,00 €/m² BGF	220,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,07 €/m² BGF	386,76 €/m² BGF
Herstellungskosten (ohne BNK)		
• Normgebäude	501.417,10 €	165.533,28 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	501.417,10 €	165.533,28 €
Baunebenkosten (BNK)		
• prozentual	17,00 %	12,00 %
• Betrag	85.240,91 €	19.863,99 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	586.658,01 €	185.397,27 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	15 Jahre
• prozentual	50,00 %	50,00 %
• Betrag	293.329,01 €	92.698,63 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	293.329,00 €	92.698,64 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	293.329,00 €	92.698,64 €

Gebäudesachwerte insgesamt	386.027,64 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 19.301,38 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 405.329,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.600,00 €
vorläufiger Sachwert	= 480.929,02 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“	= 360.696,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 580.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“	= -219.303,23 €
	rd. -220.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Gebäudemasse wurden teils den Bauzeichnungen entnommen und teils anhand der Liegenschaftskarte ermittelt. Das auf der rückwärtigen Seite des Wohnhauses befindliche Vorhaus bleibt unberücksichtigt, es ist im Gebäudebestand auf der Liegenschaftskarte nicht erfasst.

Wohnhaus 19,65 m x 9,00 m x 3 Geschosse = rd. 530 m²

Scheune 14,70 m x 9,70 m x 3 Geschosse = rd. 428 m²

• .

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **1 Bauernhaus** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	1,37

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	121,67
Dach		1,0				15	88,35
Fenster und Außentüren		1,0				11	64,79
Innenwände und -türen	1,0					11	58,19
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	64,79
Fußböden	1,0					5	26,45
Sanitäreinrichtungen	1,0					9	47,61
Heizung	1,0					9	47,61
Sonstige technische Ausstattungen	1,0					6	31,74
Kostenkennwert für Stufe* (EUR/m ² BGF)	529	589	675	816	1.017		Σ 551

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*:	551 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	551 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7170 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	946 EUR/m ² BGF

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **2 Scheune** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK*:	220 EUR/m ² BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße:	1,13
korrigierte NHK*:	248 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	248 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7580 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	435 EUR/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin nicht getrennt erfasst und werden prozentual geschätzt.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (116.575,61 €)	5.828,78 €
Summe	5.828,78 €

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.

Wohnhaus 80 Jahre
Scheune 30 Jahre

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.

Wohnhaus - Restnutzungsdauer 40 Jahre (unter Berücksichtigung einer Kernsanierung)
Scheune - Restnutzungsdauer 15 Jahre (unter Berücksichtigung einer einfachen Instandsetzung)

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden pauschal auf Basis von Erfahrungswerten geschätzt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 0,75 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten (-580.000,00 € x 1,000)	-580.000,00 €
• Beräumung / Kernsanierung Wohnhaus 1.000 €/m² BGF -530.000,00 € • Beräumung, Instandsetzung Scheune -50.000,00 €	
Summe	-580.000,00 €

4.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,84 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
 abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 23.02.2023
 Entwicklungszustand = Landwirtschaftliche Fläche
 Grundstücksfläche = Bewertungsteilbereich = 2.353 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,84 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,84 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.02.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,84 €/m ²
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	0,84 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	0,84 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,84 €/m²
Fläche		×	2.353 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	1.976,52 € <u>rd. 1.977,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2023 insgesamt **1.977,00 €**.

4.2.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.977,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“	=	1.977,00 €
	rd.	1.980,00 €

Außenanlagen

Wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen sind nicht vorhanden

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks A Bauland

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A Bauland	-----	-220.000,00 €
Summe	-----	-220.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-220.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A Bauland wird zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2023 mit rd.

-220.000,00 €

geschätzt.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks B Grünland

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.980,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B Grünland wird zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2023 mit rd.

1.980,00 €

geschätzt.

4.3 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A Bauland	Wohnhaus / Scheune	-220.000,00 €
B Grünland	Wiese	1.980,00 €
Summe		-218.020,00 €

Gemäß Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB) ist unter dem Verkehrswert der Preis zu verstehen, der für ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zeitpunkt der Ermittlung erzielt werden kann. Dabei sind rechtliche und tatsächliche Eigenschaften sowie Beschaffenheit und Lage des Grundstücks zu berücksichtigen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren, da für einen Erwerber üblicherweise eine Eigennutzung im Vordergrund stehen dürften.

Die Bäumungs-, Sanierungs- und Instandsetzungskosten der Gebäude übersteigen den Wert des Grundstückes und der baulichen Anlagen deutlich.

Der **Sachwert** ergab zum Wertermittlungstichtag mit rd. **-218.020,00 €** ein negatives Wertermittlungsergebnis.

Da bei dem Bewertungsobjekt auch öffentliche Belange zu berücksichtigen sind, kann dem Grundstück ein gewisser, wenn auch symbolischer Restwert nicht völlig abgesprochen werden.

Der Verkehrswert für das mit einem Bauernhaus und einer Scheune bebaute Grundstück in 01774 Klingenberg OT Colmnitz, Obere Hauptstr. 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Colmnitz</i>	<i>21</i>	<i>3</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Colmnitz</i>		<i>924/6</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 23.02.2023 mit rd.

1,00 €
in Worten: ein Euro

geschätzt.

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.

Pirna, den 07.04.2023

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 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.

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 250.000,00 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 - Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 - Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV - Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert - Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 25.0" (Stand Juni 2010) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus der historischen Liegenschaftskarte
- Anlage 5: Planungsrechtliche Auskunft
- Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 8: Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage 9: Bauzeichnungen
- Anlage 10: Fotos