W E R T G U T A C H T E N AZ: 511 K 406/12 (2)

zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück

Briefträgersteig 3
01773 Altenberg OT Bärenburg

Qualitätsstichtag/ Bewertungsstichtag:	07.03.2022
Objektart:	Einfamilienhaus mit Wintergarten zzgl. Doppelcarport kalkulierte Wohn- und Nutzfläche ~ 176 m², davon Wohnfläche ~ 146 m²

Ü B E R S I C H T

	Vorbemerkungen	Seite 3
	Anlass der Beauftragung	Seite 3
	Anmerkung	Seite 3
	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	Seite 4
1.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	Seite 5
2.	Allgemeine Wertverhältnisse	Seite 5
3.	Unterlagen zur Begutachtung	Seite 6
4.	Auftraggeber des Gutachtens	Seite 7
5.	Angaben zum Grundstück	Seite 7
6.	Grundstücksbeschreibung/Entwicklungszustand §§2 und 3 ImmoWertV21	Seite 8
7.	Beschreibung der baulichen Anlage	Seite 11
7.1	Allgemeines/Nutzungsart	Seite 11
7.2	Objektbeschreibung	Seite 12
7.3	Restnutzungsdauer gemäß § 12 ImmoWertV 2021	Seite 13
7.4	Baumängel und Bauschäden Wohnhaus	Seite 14
7.5	Flächenermittlung	Seite 15
7.5.1	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 von 1987	Seite 15
7.5.2	Flächenermittlung	Seite 15
8.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 16
9.	Bodenwertermittlung im Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ImmoWertV 21	Seite 18
10.	Sachwertermittlung nach §§ 35-38 ImmoWertV 21	Seite 19
11.	Indirektes Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV 21)	Seite 22
12.	Auswertung der Ergebnisse der Wertermittlung	Seite 25
13.	Verkehrswert/Marktwert nach § 6 ImmoWertV	Seite 25

Anlage 1 - Grundbuchauszug
Anlage 2 - Fotodokumentation
Anlage 3 - siehe Vorgutachten
Anlage 4 - Baulastenauskunft
Anlage 5 - Altlastenauskunft
Anlage 6 - 8 Ermittlung der Wertminderungen wegen der eingetragenen Dienstbarkeiten
Anlage 6 - in Abt. II lfd. Nr. 5 Trinkwasserleitungsrecht
Anlage 7 - in Abt. II lfd. Nr. 6 Wohnungsrecht
Anlage 8 - in Abt. II lfd. Nr. 7 Nießbrauchsrecht
Anlage 9 - Vormerkung zur Sicherung der Übertragung des Eigentums gemäß Bewilligung vom 19.04. 2012

Vorbemerkungen

Das beauftragte Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.
Der ausgewiesene Verkehrswert bezieht sich nur auf den jeweiligen Bewertungsstichtag.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden auftragsgemäß keine besonderen Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge in Holz und Mauerwerk, Verwendung von schädlichen Baustoffen wie Asbest etc. sowie Rohrfraß vorgenommen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialisten vorgenommen werden. Dies würde den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Anlass der Beauftragung

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Objektes, eingetragen beim Grundbuchamt Dippoldiswalde, im Grundbuch von Bärenburg, Blatt 121, Flurstück Nr. 12/9 mit 1.952 m² der Gemarkung Bärenburg, hat das Vollstreckungsgericht auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens den Verkehrswert des Beschlagnahmegrundstücks gem. §§ 74a, Abs. 5 S. 2 ZVG von Amts wegen festzusetzen.

Anmerkung

Die Ortsbesichtigung wurde wieder von außen durchgeführt. Die Eigentümer waren zum anberaumten Ortstermin nicht anwesend, so dass die folgende Wertermittlung ausschließlich auf der Basis einer Besichtigung von außen durchgeführt wurde. Die folgende Wertermittlung wurde deshalb auch auf der Grundlage von Recherchen in der Stadtverwaltung und der Einsicht in die Grundakte durchgeführt. Es konnte auf Bauakten zurückgegriffen werden, die - wenn auch nicht vollständig - für die überschlägige Flächenermittlungen herangezogen wurden. Außerdem basiert die Wertermittlung auf Recherchen bei verschiedenen Ämtern des Landkreises aus dem Jahr 2015 und auf eigenen Aufzeichnungen vor Ort.
Auftragsgemäß wird das von mir erstellte GA aus 2015 lediglich aktualisiert. Auf eine nochmalige komplette Recherche wird wegen des Kostenrahmens verzichtet.

Ausdrücklicher Hinweis zum Urheberschutz:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o. g. Zwangsversteigerungssache. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Nur Gläubiger und Schuldner erhalten eine Kopie. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Hierzu gehört insbesondere das Kopieren, Einscannen, Ausdrucken, Abspeichern, Versenden per Email und das öffentliche Zugänglichmachen im Internet außerhalb des elektronischen Informations- und Kommunikationssystems des in Auftrag gebenden Gerichts. Dies gilt auch gesondert für die darin enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen:	AZ: 511 K 406/12 (2)
Grundbuch:	Bärenburg
Gemarkung:	Bärenburg
Blatt:	121
Grundbuchbeschreibung:	Briefträgersteig 3 01773 Altenberg OT Bärenburg
Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	geschätzt um 1961/62 Anbau Wintergarten um 1995 - 2000 Carport um 1995 - 2000
Sanierung/Modernisierung:	geschätzt Teilsanierungen um 1995 - 2000
Tag der Ortsbesichtigung:	07.03.2022
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	07.03.2022
Wohn- und Nutzfläche:	176 m² zzgl. Carport und Gartenhaus
Verkehrswert / Marktwert:	**226.000 €**
Art des Wertermittlungsverfahrens:	**Sachwertverfahren** indirektes Vergleichswertverfahren
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Ende der Recherchen:	08.04.2022
Kurzbeschreibung des Objektes:	kleines Einfamilienhaus, sanierter Altbau, stark durchgrünte, bevorzugte Wohnlage im Gebiet, großzügiges Grundstück, Erweiterung der Wohnfläche durch Wintergarten, Wohnfläche überschlägig ~ 146 m², Wohn- und Nutzfläche überschlägig ~ 176 m², zzgl. Doppelcarport

1. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

2. Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

3. Unterlagen zur Begutachtung

1.
"Bewertung von Grund und Boden" – Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2020, Gespräche mit dem Gutachterausschuss, Einsicht in die Kaufpreissammlung sowie Orientierung am Grundstücksmarkt

2.
"BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548

3.
WertV (gültig bis 30.06.2010) - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06.12.1988 (BGBl. I S.2209) zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

4.
ImmoWertV 2021 vom 12.05.2021 (beschlossen im Bundeskabinett). Die Beschlussfassung des Bundesrates erfolgte für den 25.Juni 2021. Die Verordnung trat am 01.01.2022 in Kraft

5.
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07.2010 (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung d. Verkehrswerte von Grundstücken

6.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber/Simon/Weyers, Kommentar und Handbuch, 6. Ausgabe 2010

7.
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, R. Kröll/Hausmann, Luchterhandverlag 3. Auflage 2006

8.
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis von Sommer/Piehler, Hauffe-Verlag, mit Aktualisierungen bis 2021

9.
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber/Simon/Weyers, Kommentar und Handbuch, 9. Ausgabe 2020

10.
der Termin der Inaugenscheinnahme am 07.03.2022 durch die Sachverständige von außen.

12.
die mir überlassenen Unterlagen durch die Auftraggeber, die Grundlage der Bewertung bilden sowie die in der Anlage 2 beigefügten Fotografien.

Das Gutachten umfasst 24 Seiten und 9 Anlage(n), es darf ohne Einwilligung der Sachverständigen nicht getrennt werden.

4. Auftraggeber des Gutachtens

Amtsgericht Dresden
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

5. Angaben zum Grundstück

(lt. unbeglaubigter Grundbuchabschrift vom 13.12.2021)

Ort:	01773 Altenberg OT Bärenburg Briefträgersteig 3	
Grundbuch:	Altenberg	
Blatt-Nr.:	121	
BV-Nr.:	2	
Flurstück-Nr.:	12/9	mit 1.952 m²
Gemarkung:	Bärenstein	
Grundbuchamt:	Dippoldiswalde	
Eintragungen in Abteilung II:	lfd. Nr. 1-3	Wegerechte
	lfd. Nr. 5	Trinkwasserleitungsrecht
	lfd. Nr. 6	Wohnrecht
	lfd. Nr. 7	Nießbrauch
	lfd. Nr. 8	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums
	lfd. Nr. 9	Zwangsversteigerungsvermerk
	siehe hierzu Anlagen zum GA	

6. Grundstücksbeschreibung/ Entwicklungszustand

Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort und Einwohnerzahl:	Altenberg, per 12/2020 ca. 8.880 Einwohner, Bärenburg hat ca. 235 Einwohner
Makrolage:	im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge gelegen, dieser befindet sich zwischen der Landeshauptstadt Dresden im Nordosten, grenzt an Tschechien im Süden, im Osten an den Land-kreis Bautzen und im Westen an den Landkreis Mittelsachsen, Anbindung zur B 170 (E 55), unweit der Grenze zur Tschechischen Republik im Osterzgebirge, ca. 40 km von Dresden über E 55/B 170, ca. 3 km im Hinterland der B 170 als Verbindung zwischen Dresden und Tschechien (ca. 10 km bis Landesgrenze), Glashütte 12 km, Heidenau 35 km, Altenberg ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und zählt zu den staatlich anerkannten Kurorten, Altenberg ist Wintersportort.
Mikrolage:	Bärenburg liegt etwa 6 Kilometer nordwestlich von Altenberg im Osterzgebirge. Bärenburg besteht aus den Ortsteilen Oberbärenburg und Waldbärenburg. Oberbärenburg ist staatlich anerkannter Erholungsort im Freistaat Sachsen. Der Ort ist touristisch geprägt, besonders schöne Wanderwege, Langlaufloipen, Abfahrtspisten sowie erzgebirgische Handwerkskunst und vielfältige gastronomische Angebote sind hier zu finden. Waren des täglichen Bedarfs, öffentliche Einrichtungen, Kindereinrichtung, Grundschule und Sportgymnasium, und die Rehaklinik Raupennest sind in Altenberg in ca. 6 km Entfernung vorhanden,
Grenzverhältnisse:	soweit bekannt, geregelt
Grundstückszuschnitt:	klare, rechteckige Grundstücksform, vom Norden nach Süden leicht ansteigend, das Grundstück liegt zwischen 2 Erschließungsstraßen
Straßenart/Straßenausbau:	ausgebaute, asphaltierte Anliegerstraße ohne Fußweg.
Nahverkehr:	direkte Verbindung ab Dresden, unmittelbar am Bahnhof „Kurort Altenberg“ besteht eine überdachte ÖPNV-Schnittstelle zum Überlandbusverkehr. Sieben Linien binden Altenberg an die Umgebung, unter anderem auch an die tschechische Grenzstadt Teplice an.

	Linie 360: Dresden – Dippoldiswalde – Altenberg – Zinnwald Linie 367: Geising – Altenberg – Kipsdorf Linie 368: Glashütte – Lauenstein – Geising – Altenberg Linie 370: Altenberg – Oberbärenburg – Falkenhain – Dippoldiswalde Linie 373: Altenberg – Rehefeld – Hermsdorf Linie 398: Altenberg – Teplice Linie 733: Altenberg – Rehefeld – Hermsdorf – Holzhau
Entfernungen:	Dippoldiswalde 17 km Glashütte 12 km Zinnwald 10 km Dresden 40 km zur B 170 3 km
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elt, Wasser; Telefon, Abwasserentsorgung in die zentrale Kanalisation der Stadt, das Grundstück ist ortsüblich erschlossen,.
Überbauungen:	keine
Immissionen:	Konnten nicht festgestellt werden.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht lt. aktueller Denkmalschutzliste nicht.
Festsetzungen zur Bebauung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Entwurf des Flächennutzungsplanes folgende Festsetzungen: Wohnbaufläche, Bebauung in Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	individuelle Wohnhäuser Straßen begleitend in offener Bebauung
Nicht eingetragene Lasten und Beschränkungen:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nur durch einen Sondersachverständigen Belastungen des Bodens und deren Auswirkungen (Folgemaßnahmen) festgestellt werden können; im Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine Bau- und Altlasten vorhanden sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Grundstück keine verdeckten Mängel hat. Alle Angaben basieren auf sorgfältigen Recherchen. Die Bewertung basiert auf sorgfältiger **visueller Ansicht von außen.** Deshalb kann für verdeckte Mängel keine Haftung übernommen werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge:	keine, Eigennutzung
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es bestehen lt. Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge am 31.01.2013, derzeit keine Baulasteintragung (siehe Anlage 4).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Die Einsicht in das Altlastenkataster ergab, dass die Grundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst sind (siehe Anlage 5).

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit:	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastungen mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrs-wertgutachtens nicht untersucht. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbe-sichtigung erbrachten keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenver-änderungen. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
Energiepass:	liegt nicht vor.
Forderungen aus der Bundesimmissionsschutzverordnung und der Energieeinsparverordnung:	➢ Gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind seit dem 01.11.2004 die Gas- oder Öl-Heizkessel auszutauschen, die gestaffelt nach der Kesselleistung einen entsprechenden vorgegebenen %-mäßigen Abgasverlust überschreiten ➢ Weiterhin sind nach der Energieeinsparverordnung Gas- oder Öl-Heizkessel auszutauschen, die vor dem 01.10.1978 installiert wurden Die Heizungsanlage stammt schätzungsweise aus der Zeit nach 1995. Aussagen über Messungen und über die Einhaltung von Grenzwerten sowie eine umfassende Analyse des energetischen Zustandes und ggf. daraus resultierende Kosten können nur durch einen Spezialisten vorgenommen werden und sind nicht Gegenstandes meines Auftrages. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass regelmäßige Wartungen durchgeführt werden.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Aufzeichnungen beim Ortstermin von außen durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des aufgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die

formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

7. Beschreibung der baulichen Anlage

Die Besichtigung der Gebäudeanlage erfolgte visuell, ohne technische Hilfsmittel und auf der Basis dominierender Ausstattungsbereiche. Teilbereiche können abweichen. Wo Bauteile nicht sichtbar sind, stützt sich die Sachverständige auf die, des Gebäudealters typischen Bau- und Ausstattungsmerkmale.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. **Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte.** Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Die Dachkonstruktion war nicht einsehbar.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erheben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden oder mit geringen Mitteln aus der Instandhaltungsrücklage in funktionsfähigen Zustand versetzt werden können.

7.1 Allgemeines/Nutzungsart

Das Gebäude wurde lt. Aktenlage als angepasster Eigenheimtyp EW/58-E42 um 1961/1962 erbaut. Das Gebäude besitzt eine Vollunterkellerung, beherbergt außer der Heiztechnik wahrscheinlich Gästezimmer und Bad, außerdem Raum für Hauswirtschaftszwecke. Im EG befinden sich Eingangswindfang, Gästetoilette, Diele, Küche und Wohnzimmer. Diesem vorgelagert wurde in den letzten Jahren ein Wintergarten errichtet. Im DG sind vom Flur abgängig lt. Aktenlage wahrscheinlich weitere 4 Zimmer angeordnet.

Das Gebäude befindet sich äußerlich in gepflegtem Gesamtzustand. Die Rekonstruktionen und Modernisierungen der letzten Jahre umfassten mit hoher Wahrscheinlichkeit:

- Dachdeckung
- Erweiterung Kaminzug
- Fenster und Fensterläden
- Wintergarten
- äußere Fassade (Holzschindeln im Giebeldreieck)
- innerer Ausbau
- Carport mit Befestigung
- Ölheizung
- Teilausbau des Kellers

7.2 Objektbeschreibung

Außenwände:	Sockel und Keller Granitstein, Ziegelmauerwerk, Giebelecken mit Holzschindeln verkleidet, Rauhputz, malermäßig behandelt
Keller:	wahrscheinlich teilausgebaut
Dachgeschoss:	ausgebaut, mit Panoramafenstern
Dach/Dachdeckung:	Naturschieferdeckung auf Vollholzschalung, im Bereich der Traufe als Verblechung
Treppen:	Außentreppe mit kleinformatigen Fliesen belegt
Fenster:	Kunststofffenster mit Kämpfer und Sprossen, straßenseitig Fensterläden in Holz
Türen:	Haustür massiv mit Füllung, Innentüren wahrscheinlich zeitgemäß
Heizung:	zentrale Ölheizung, Tanks im Keller, wahrscheinlich Kamin (2. Schornstein)
Sanitär:	Bad und separate Gästetoilette
Medien:	Elt, Wasser, Abwasser
Sonstiges:	Anbau Wintergarten, Isolierverglasung mit Außentür zum Garten und Jalousie über dem Dach
Außenanlagen:	- Doppelcarport als Holzstützenkonstruktion, Vollholzschalung und Schindeldeckung - Stellplätze befestigt - Zufahrt in Betonrasengittersteinen - Gehwege in Betonpflaster - Einfriedung straßenseitig Jägerzaun, rückwärtig normaler Lattenzaun - Terrasse und Gartenwege befestigt - Gartenhaus in Holzleichtbau mit offener Überdachung zur Holzlagerung - Briefkastenanlage - Medien bis Hauseingang von der Straße

7.3 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes und Alterswertminderung nach § 12 ImmoWertV 21

Wertminderung gemäß §12 ImmoWertV 21

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Restnutzungsdauer nach § 6 ImmoWertV bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist (künstliche Verjüngung), hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, den der Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung einsehen konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische", sondern vielmehr um die sog. „wirtschaftliche" Nutzungsdauer handelt.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)

für Ein- und Zweifamilienhäuser

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)		
Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	11

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	11
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	2022	
	Baujahr	1982	
	tatsächliches Alter	**40**	Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	**50**	Jahre
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80	Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	50	Jahre
	linearer Alterswertminderungsfaktor	0,63	

© Science of Build & Estate

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

$$a \times \frac{100}{GND} \times Alter^2 - b \times Alter + c \times \frac{GND}{100}$$

7.4 Baumängel und Bauschäden

- konnten nicht festgestellt werden

Anmerkungen:

Es wird darauf verwiesen, dass es sich hierbei um eine pauschale Mängeleinschätzung zum Zweck der Verkehrswertermittlung handelt. Eine detaillierte Mängeleinschätzung mit Ursachenfindung und Beurteilung der Kosten, kann nur innerhalb eines Bausachverständigengutachtens erfolgen, welches jedoch nicht den Gegenstand der Beauftragung dar-stellt.
Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Bauteilsöffnungen vorgenommen, die Substanz könnte nur dahingehend beurteilt werden, soweit es durch äußeren Anschein und dem Gebäudetyp möglich war.

7.5 Flächenermittlung

Wohnfläche und Bruttogrundfläche BGF

Die Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche orientiert sich an den übergebenen Unterlagen und den Tatsachenfeststellungen zur Ortsbesichtigung.
Die Maße wurden überschlägig ermittelt. Sie sind für eine Verkehrswertermittlung als ausreichend anzusehen und nur für diese Wertermittlung zu verwenden.
Die Flächenermittlung erfolgte durch Kalkulation aus dem Lageplan.

7.5.1 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 von 1987 auf der Basis des Lageplanes und der Erfahrung bei solchen Objekten nach grober Kalkulation

Wohnhaus:

Bebaute Fläche:	9,00 m x 8,00 m =	72,00 m²
	5,30 m x 2,10 m =	11,13 m²
		83,13 m²

Bruttogrundfläche:	Keller	~ 83,00 m²
	EG	83,00 m²
	DG	72,00 m²
	BGF	238,00 m²

Carport:
kalkulierte Grundfläche: 6,50 m x 7,00 m = ~ 45,00 m²

Wintergarten:
kalkulierte Grundfläche: 3,30 m x 5,00 m = ~ 16,50 m²

7.5.2 Flächenermittlung (überschlägig)

		gesamt	WF	NF
Keller	Heizung mit Ölbevorratung			13,80 m²
	Gäste		11,70 m²	
	Dusche/Bad		5,15 m²	
	Haustechnik			9,10 m²
	Flur		5,50 m²	
	Abstellraum			6,70 m²
			22,35 m²	29,60 m²
EG	Wohnen		29,40 m²	
	Wintergarten		15,00 m²	
	Küche		10,90 m²	
	Diele		17,70 m²	
	Vorraum		5,50 m²	
	WC Gäste		2,45 m²	
			80,95 m²	
DG WF	72,00 m² ./. 40% Konstr.fl.	~	43,00 m²	
Spitzboden nicht anrechenbar				
			146,00 m²	**29,60 m²**

Wohn- und Nutzfläche **176,00 m² überschlägig**

8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.
Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes (der einen realistischen Verkaufspreis nahe kommt) müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.
Keinen der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden erhöht das die Sicherheit des Ergebnisses.
Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf den Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

Man unterscheidet bei bebauten Grundstücken zwischen dem Vergleichswertverfahren nach, dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren. Kriterien bei der Wahl können sein: Stehen bei dem zur Bewertung stehenden Grundstück Renditeaspekte im Vordergrund oder die Kosten der Immobilie und deren Herstellungswert (fiktive Reproduktion)? Lässt sich der Marktteilnehmer eher von seiner Emotion leiten oder eher von seiner Vernunft?
Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist - so gesehen - nicht unproblematisch. Das gewählte Verfahren muss jedenfalls den derzeitigen Zustand, mögliche Nutzungen und auch die mit einzubringenden Kosten, die benötigt werden, um die bauliche Anlage z. B. mängelfrei fertigzustellen (oder andere Nutzungen zu ermöglichen), berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

Die Wertermittlungsverordnung geht beim Ertragswertverfahren davon aus, dass sich der Verkehrswert am marktüblich erzielbaren Jahresreinertrag des Grundstücks unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung orientiert.
Grundstücke/Objekte, welche vordergründig einem Renditezweck dienen bzw. auf einen solchen ausgerichtet sind, werden bevorzugt innerhalb des Ertragswertverfahrens bewertet. Eine Eigennutzung steht bei solchen Grundstücken/Objekten in der Regel im Hintergrund.

Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus den (Normal-)Herstellungskosten der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, sonstige Anlagen und dem Bodenwert. Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt zu bemessen. Das Sachwertverfahren kommt bevorzugt für dominierend eigengenutzte Liegenschaften zur Anwendung.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert des Kaufpreises hinreichend vergleichbarer Grundstücke/Objekte abgeleitet. Voraussetzung für die Durchführbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Daten. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere die nach § 15, Abs. 2 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Im Folgenden wird der Sachwert und Vergleichswert in die Bewertung eingeführt und daraus der Verkehrswert abgeleitet.

9. Bodenwertermittlung im Vergleichswertverfahren nach §§ 40 Immo WertV21

Der Wert des Bodens ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln.

Der Bodenwert ist grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, auf der Basis der Bodenrichtwerte, welche durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewiesen werden.

Bodenwert:

Bodenrichtwert per 12/2020 für die Gemarkung Bärenburg in der Zone 62800187 €/m² bei einer Richtwertgröße von 1.000 m² für MFH in offener Bauweise 43 €/m².

Auf Grund der Bandbreite des unmittelbaren Umfeldes halte ich vergleichsweise 43 €/m² als Basis für gerechtfertigt. Im Folgenden wird die Anpassung des Bodenrichtwertes auf Grund abweichender, Wert beeinflussender Merkmale an das Bewertungsgrundstück vorgenommen:

	Faktor	Abweichung vom Basiswert
- Größe	1,0	./. 21 %
- Auslastung	1,0	
- Lagefaktor (Mikrolage)	1,0	
- Topografie, Hangigkeit	1,0	
- Grundstücksform	1,0	
- Zufahrt	1,0	
- beitrags- und abgaben-rechtliche Situation	1,0	

angepasster Bodenwert ./. 21 %

43,00 €/m² ./. 21 % = ~ 34,00 €/m²

Recherchen in der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle Gutachterausschuss des Landkreises bestätigen die Aktualität des BRW.

Flurstücksgröße: 1.952 m², davon

Bodenwert:				
Bauland	1.952 m²	x	34,00 €/m²	66.368,00 €
			Bodenwert:	**66.400,00 €**

10. Sachwertermittlung nach (§§ 35-38 ImmoWertV 21)

Gebäudetyp: EFH, Typ 1.01, EFH, frei stehend Carport
Keller, EG, ausgebautes DG,

freistehende Einfamilienhäuser
Gebäudeart: 1.01
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

	Standardstufe					Wägungs-anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	655 €/m² BGF	725 €/m² BGF	835 €/m² BGF	1005 €/m² BGF	1260 €/m² BGF

Außenwände	1 x 23 % x 725 €/m² BGF =	167 €/m² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 835 €/m² BGF + 0,5 x 15 % x 1005 €/m² BGF =	138 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 835 €/m² BGF =	92 €/m² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 725 €/m² BGF + 0,5 x 11 % x 835 €/m² BGF =	86 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 835 €/m² BGF =	92 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 835 €/m² BGF =	42 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 835 €/m² BGF =	75 €/m² BGF
Heizung	0,5 x 9 % x 835 €/m² BGF + 0,5 x 9 % x 1005 €/m² BGF =	83 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 835 €/m² BGF =	50 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	824 €/m² BGF

Gebäudetyp:	EFH, Typ 1.01, freistehend, Keller, EG, ausgebautes DG,	Carport
Herstellungskosten auf der Basis der NHK 2010 (€/m² BGF)	824 €/m²	225 €/m²
Ermittelte Bruttogrundfläche des Wertermittlungsobjektes:	238 m²	45 m²
Normalherstellungskosten	196.112,00 €	10.125,00 €
Herstellungskosten von der BGF nicht erfassten Bauteile:	Wintergarten 16,50 m² ~10.500,00 €	0
Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten ges.:	206.612,00 €	
Wertanteil der baulichen Außenanlagen gem. § 21 ImmoWertV:	für Medienzuleitungen bis Haus und Befestigungen, Zufahrt, Schuppen, Treppe, Carport pauschal	
	5% ~ 10.331,00 €	3% ~ 304,00 €
Zwischenwert:	216.943,00 €	10.429,00 €
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag (11/2021 bezogen auf 2010	146,9	146,9
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	**318.689,00 €**	**15.320,00 €**
Restnutzungsdauer	50 Jahre	30 Jahre GND 13 Jahre RND
Alterswertminderngsfaktor:	0,63	0,43
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten (Zeitwert des Gebäudes):	200.774,00 €	6.588,00 €
Gesamt:	207.362,00 €	
zzgl. Bodenwert gem. § 16 ImmoWertV:	66.400,00 €	
Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung):	273.762,00 €	
Übertrag:	273.762,00 €	

Übertrag:	273.762,00 €
Sachwertfaktor (als Marktanpassungsfaktor)	0,96
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert:	262.812,00 €

Sachwert unbelastet unter Berücksichtigung der Marktanpassung:	**262.812,00 €**
gerundet:	**263.000,00 €**

Dies entspricht 1.801 €/m² Wohnfläche inclusive Carport.

Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Umständen:

- Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden:	keine
- Berücksichtigung von sonstigen Wertminderungen:	10 % des marktangepassten Grundstückssachwertes als Sicherheitsabschlag wegen Unzugänglichkeit ./. 26.300,00 €
- Abt. II lfd. Nr. 5 – Anlage 6	./. 6.600,00 €
- Abt. II lfd. Nr. 6 – Anlage 7	./. 4.000,00 €
- Abt. II lfd. Nr. 7 – Anlage 8	ohne Wertbeeinflussung
- Abt. II lfd. Nr. 8 – Anlage 9	ohne Wertbeeinflussung

Verkehrswert	226.100,00 €
gerundet:	**226.000,00 €**

Dies entspricht bei ~ 146 m² Wohnfläche ~ **1.548 €/m²**.

* Anmerkung Sachwertfaktor:
Der Sachwert ist vorwiegend geprägt durch Kostenüberlegungen wie Erwerbskosten des Bodens, Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Eine Berücksichtigung der konkreten Marktsituation kann entsprechend ImmoWertV über Sachwertfaktoren erfolgen. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde für Einfamilienhäuser ein Faktor von 0,96 als Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Bodenwert ausgewertet.. Deshalb halte ich im vorliegenden Bewertungsfall einen Marktanpassungsfaktor von der Marktanpassung mit 0,96 für angemessen, begründet durch die Kenntnis des Grundstücksmarktes - in derartigen Lagen mit vergleichbarer Infrastruktur.

11. Indirektes Vergleichswertverfahren (§§ 24-25 ImmoWertV 21)

Einsicht in die Kaufpreissammlung

Folgende Objekte konnten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises per 03/2022 recherchiert werden:

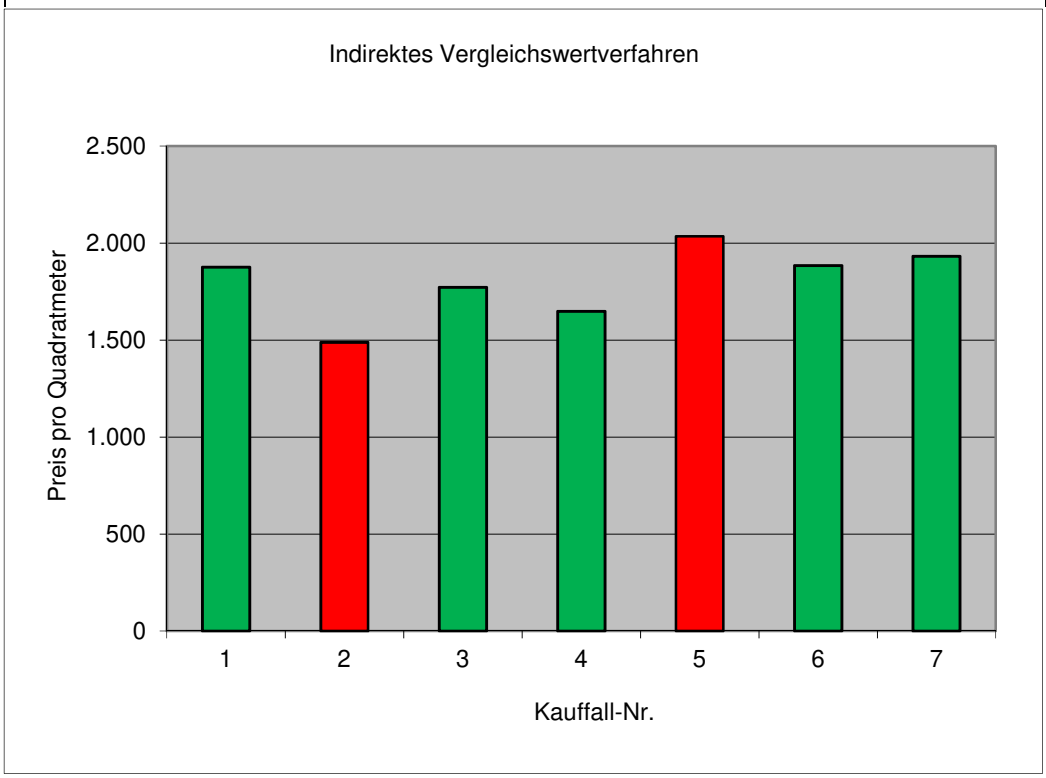
Lfd.-Nr.	Verkauf	Gemarkung	BJ	Bemerkungen	Wohn-fläche [m²]	Kaufpreis [€/m² WF]
1	04/2020	Oberhäslich	1977	2002, 70% San., Garage	106	2.075
2	05/2020	Colmnitz	1977		142	1.528
3	04/2020	Bärenstein	1980	teilsaniert 2000/2007	100	1.800
4	06/2020	Geising	1980	Wintergarten, 2005 50%	140	1.643
5	07/2020	Reinhardts-grimma	1959	Doppelgar., Terrasse, Hzg., Keller	110	2.136
6	11/2020	Nieder-frauendorf	1960	1995 saniert, Carport, Doppelgarage	125	1.880
7	12/2020	Ammelsdorf	1989	Doppelgarage, ausgeb. Keller	147	1.928
					gesamt:	**12.990**
					ø	**1.856**

Auswertung Kaufpreissammlung

Die Kauffälle 1-7 sind Verkäufe am Markt. Alle Gebäude sind im sanierten Zustand und Zweitverkäufe am Markt.
Die Auswertung ist anonymisiert, jedoch wird vom mangelfreien Zustand ausgegangen. Allesamt stellen Weiterverkäufe dar und stimmen in den lagetypischen Merkmalen überein.

Wegen der fehlenden Kenntnis der Wohnflächengröße kann die Ableitung der Preise/m² WF als Vergleichsmaßstab nicht vorgenommen werden. Jedoch dienen diese Kaufpreise letztlich der Darstellung der Bandbreiten für sanierte Einfamilienhäuser (Baujahr zwischen 1959 - 1989) in vergleichbaren Lagen.
Im Folgenden werden Abweichungen an das Bewertungsobjekt angepasst:

Nr.	Kaufpreis [€/m²] Wohn- oder Nutz-fläche	Kaufzeit-punkt	Umrech-nungsfaktor Kaufzeitpunkt	Weiter-verkauf	Umrech-nungsfak-tor Gemar-kung	angepasster Vergleichswert [€/m²]
1	2.075	04/20	1,004	1,00	0,90	1.875
2	1.528	05/20	1,004	1,00	0,97	1.488
3	1.800	04/20	1,004	1,00	0,98	1.771
4	1.643	06/20	1,003	1,00	1,00	1.648
5	2.136	07/20	1,003	1,00	0,95	2.035
6	1.880	11/20	1,002	1,00	1,00	1.884
7	1.928	12/20	1,002	1,00	1,00	1.932
					arithmetischer Mittelwert:	**1.805**



Ausreißer

Statistischer Mittelwert:

x	Vergleichspreise 1- 7
$\overline{x}$	arithmetischer Mittelwert = 1.805 €
n	Anzahl der Relationen (Vergleichspreise) = 7
S	Standardabweichung
x	= 12.635 €

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{n-1}} = \underline{\pm \sim 186\ €/m^2}$$

$\overline{x}$ = 1.817 €/m²
Spanne: von 1.619 €/m² bis 1.991 €/m²
Ausreißer: 1488 €/m²; 2.035 €/m²
Bereinigt: n = 5

Vergleichswert:	1.822 €/m² x 146 m²	266.012 €
vorläufig	**gerundet:**	**266.000 €**

Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Umständen:

- Berücksichtigung von Baumängeln und Bausschäden: keine

- Berücksichtigung von sonstigen Wertminderungen: 10 % des marktangepassten Grundstückssachwertes als Sicherheitsabschlag wegen Unzugänglichkeit ./. 26.600 €

- Abt. II lfd. Nr. 5 – Anlage 6 ./. 6.600 €

- Abt. II lfd. Nr. 6 – Anlage 7 ./. 4.000 €

- Abt. II lfd. Nr. 7 – Anlage 8 ohne Wertbeeinflussung

- Abt. II lfd. Nr. 8 – Anlage 9 ohne Wertbeeinflussung

Verkehrswert	228.800,00 €
gerundet:	**229.000,00 €**

Dies entspricht bei ~ 146 m² Wohnfläche ~ **1.568 €/m²**.

12.Auswertung der Ergebnisse der Wertermittlung

Sachwert:	226.000,00 €
indirekter Vergleichswert:	229.000,00 €

Der Sachwert ist vorwiegend geprägt durch Kostenüberlegungen wie Erwerbskosten des Bodens, Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Hier steht langfristig die Individualität im Vordergrund.

Der indirekte Vergleichswert berücksichtigt in hohem Maße die Lagefaktoren, jedoch fehlen Kenntnisse der Einzelausstattungen der Vergleichsobjekte. So sagt z. B. die Definition "saniert" nichts über die Qualität und den Umfang einer Sanierung. Insofern kann hier die Höhe einzelner Kaufpreise nur allgemein Aufschlüsse geben.

Alle den Wert bestimmenden Umstände wurden grundstücksmarktgerecht ermittelt, so dass auf eine zusätzliche Marktanpassung verzichtet werden kann.

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes:

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum.

Die Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, sodass eine besondere zusätzliche Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Der indirekte Vergleichswert plausibilisiert das Ergebnis aus dem Sachwert.

13. Verkehrswert/Marktwert nach § 6 ImmoWertV 21

Nach der Definition des Baugesetzbuches § 194 BauGB wird der Verkehrswert/Marktwert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d. h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in Bar zuzahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewendeten Wertermittlungsverfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten. Im Folgenden wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Dies ist gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände sowie der Nutzungsarten des Grundstücks in

Briefträgersteig 3
01773 Altenberg OT Bärenburg

orientiere ich mich daher an meinen vorab ermittelten Ergebnissen und halte gerundet – auch um keine Exaktheit vorzutäuschen – einen Verkehrswert/Marktwert

von **€ 226.000,00**

(in Worten: zweihundertsechsundzwanzigtausend)

zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2022 bei derzeitiger Bewertung für korrekt bemessen. Der o. g. Verkehrswert gilt für ein unbelastetes Grundstück, d. h. ich unterstelle die Altlastenfreiheit.

Die eingetragene Dienstbarkeiten sind in Anlage 6 – 9 detailliert ermittelt und als besondere objektspezifische Umstände berücksichtigt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, unparteiisch erstellt habe. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Das Gutachten wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt (6x Auftraggeber, 1x Gutachter).

Aufgestellt: 19.04.2022