



Amtsgericht Dresden  
Zwangsvorsteigerung  
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

## MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über das mit einem ehem. Wohn- und Geschäftshaus  
mit Wirtschaftsanhau bebaute Grundstück in

01561 Großenhain OT Strauch, Im Gut



Der Marktwert des Grundstücks, beschrieben im Grundbuch  
des Amtsgerichtes Riesa von Strauch, Blatt 500 unter BVNr. 1  
wurde zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 21.07.2023  
auf der **Basis einer Außenbesichtigung**  
ermittelt mit rd. **6.000,00 €**.

**Aktenzeichen:** AG Dresden, 520 K 17/23  
**Ausfertigung:** Nr. 1  
**Ausfertigungsdatum:** 20. Oktober 2023

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

### Sachverständigenbüro Berge

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

Mitglied im Gutachterausschuss des  
Landkreises Meißen

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

Telefon +49 (0) 3525/73 0387  
Funk +49 (0) 173/883 1776

**Büro Meißen**  
Neuzaschendorf 3  
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/7542 15  
Fax +49 (0) 3521/7542 16

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

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

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

**Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten**

<b>Übersicht wichtiger Objektdaten</b>	
<b>Grundbuch- und Katasterangaben:</b>	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Strauch, Blatt 500, BVNr. 1 Gemarkung Strauch, Flurstück 797/26 (1.038 m <sup>2</sup> ) (Gebäude- und Freifläche)
<b>Postanschrift:</b>	<b>Im Gut</b> (keine Hausnummer) <b>01561 Großenhain OT Strauch</b>
<b>Objektart:</b>	ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit Wirtschafts- anbau als Bestandteil des ehem. Rittergutes Strauch
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	einfache ländliche Wohnlage 1c-Geschäftslage (dörfliche Randlage)
<b>Kurzbeschreibung der Gebäude:</b>	<u>ehem. Wohn- und Geschäftshaus</u> zweigeschossiges langgestrecktes Gebäude in Massivbauweise (Bj. 1875 als Wirtschaftsgebäude des ehem. Rittergutes; Erweiterung 1974 durch ei- nen Anbau am Ostgiebel); einfache veraltete Innen- ausstattung aus DDR-Zeiten; letzte Nutzung als Le- bensmittelgeschäft, Wäscherolle im Erdgeschoss und 2 Wohnungen im Obergeschoss; nicht ausge- bautes Satteldach; keine Unterkellerung; unterlas- sene Instandhaltung; umfassender Modernisie- rungsbedarf; 284 m <sup>2</sup> Wfl./Nfl. zzgl. ca. 50 m <sup>2</sup> Neben- nutzfläche (u.a. Gemeinschaftssanitärbereich)  <u>Wirtschaftsanbau</u> am Westgiebel des ehem. Wohn- und Geschäfts- hauses angrenzender ehem. Maschinenschuppen in Massivbauweise; keine Unterkellerung; Krüppel- walmdach; unterlassene Instandhaltungen; abris- sreifer, maroder Gesamtzustand
<b>Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:</b>	Leerstand seit mehreren Jahren
<b>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs</b> (Grundbuch von Strauch, Blatt 500, Auszug vom 05.04.2023)	<u>Abt. II/1:</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Container- stellplatz); eingetragen am 01.06.2018 ( <i>Containerstellplatz zum WST nicht in Nutzung;</i> <i>Wertigkeit der Dienstbarkeit: rd. 2.500,00 €</i> )  <u>Abt. II/2:</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwas- serleitungsrecht); eingetragen am 01.06.2018 ( <i>Wertigkeit der Dienstbarkeit rd. 430,00 €</i> )

	<p><u>Abt. II/3:</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht); eingetragen am 01.06.2018 (Wertigkeit der Dienstbarkeit rd. 1.000,00 €)</p> <p>(bei Bestehenbleiben beider Leitungsrechte Beachtung der Erläuterungen im Abschnitt 6)</p> <p><u>Abt. II/4:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 05.04.2023</p>
<b>Sonstige Informationen:</b>	<p><b>Altlastenstandort</b> (Erfassungsnummer 85200259) (ehem. Rittergut in seiner Gesamtheit Agrar-Technikstützpunkt nebst Werkstatt und Tankstelle; altlastenfachliche Gutachten zum Flst. 797/26 nicht vorliegend)</p> <p>keine Baulasteintragung kein Kulturdenkmal</p> <p>Zufahrt zum Hofbereich des Bewertungsgrundstücks über das Flst. 797/27 der Gemarkung Strauch (Grundstück der städtischen Feuerwehr mit öffentlicher Widmung)</p> <p><b>entschuldbarer Überbau i.S.d. § 912 BGB</b> bzgl. von ca. 4 m<sup>2</sup> eines Garagengebäudes ohne Vereinbarung zur Zahlung einer Überbaurente (Flst. 797/e, Gemarkung Strauch = Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausging)</p>
<b>Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:</b>	Zigarettenautomat

<b>Übersicht der Wertermittlungsergebnisse</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag /</b> Tag der Ortsbesichtigung:	<b>21.07.2023</b>
Basis der Wertermittlung:	<b>Außenbesichtigung</b>
<b>Marktwert:</b> (i.S.d. § 194 BauGB)	<b>rd. 6.000,00 €</b>
<b>Wertermittlungsverfahren:</b>	Sachwertverfahren (i.S.d. §§ 35-39 ImmoWertV)

<b>Markteinschätzung</b>	
<b>Standortqualität:</b> <b>Objektqualität:</b> <b>Drittverwendung / Vermietbarkeit:</b> <b>Objektrisiko:</b> <b>Verkäuflichkeit:</b>	einfach unterdurchschnittlich nicht gegeben hoch erschwert

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	6
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung .....	6
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten .....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	8
2.1	Lage .....	8
2.1.1	Makrolage .....	8
2.1.2	Mikrolage .....	9
2.2	Gestalt / Form / Topographie .....	9
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023 .....	12
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....	12
3.1	Ehem. Wohn- und Geschäftshaus .....	12
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad .....	12
3.1.2	Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Wohn- und Nutzfläche .....	12
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.1.5	Allgemeine Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Grundrissgestaltung, Besonnung, Raumhöhen .....	13
3.1.7	Baulicher Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag / Energieeffizienz .....	14
3.2	Wirtschaftsanbau .....	14
3.3	Wesentliche Außenanlagen .....	14
4	Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren .....	15
5	Marktwertermittlung .....	16
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
5.2	Bodenwertermittlung .....	17
5.3	Sachwertermittlung .....	18
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
5.3.2	Sachwertberechnung .....	19
5.4	Marktwert .....	20
6	Werteinfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten .....	21
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	24

## 1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit Wirtschaftsannbau als Bestandteil des ehem. Rittergutes Strauch
Objektadresse:	Im Gut ( <i>keine Hausnummer</i> ) 01561 Großenhain OT Strauch
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Strauch, Blatt 500, BVNr. 1 Gemarkung Strauch, Flurstück 797/26 (1.038 m <sup>2</sup> ) (Gebäude- und Freifläche)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden  (Beschluss vom 06.06.2023)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

### 1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	21.07.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	21.07.2023
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 28.06.2023 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (21.07.2023, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Der Ortstermin fand fristgerecht statt. Die Antragstellerin nahm am Besichtigungstermin teil. Der Eigentümer war nicht zugegen. Somit wurde eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht.

#### **Die Marktwertermittlung basiert daher auf der Grundlage der vorgenommenen Außenbesichtigung.**

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:
--	---

- Grundbuchauszug vom 05.04.2023

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

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan)  
(vgl. Anlage 1)
- Auszug aus der Katasterkarte vom 04.07.2023  
(vgl. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des LK Meißen vom 05.07.2023 (vgl. Anlage 3)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 29.06.2023 (vgl. Anlage 4)

- Bauzeichnungen zum Anbau aus dem Jahr 1974 zur Verfügung gestellt durch die Stadt Großenhain (vgl. Anlage 8)
- seitens der Sachverständigen erstelltes Altgutachten zum Gebäude aus dem Jahr 2011
- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<http://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lrameil/>)

**Hinzugezogene regionale Auswertungen:**

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)
- Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)

**1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten**

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll trotz Außenbesichtigung des Grundstücks einem Bietinteressenten weitestgehend alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern. Der Sachverständigen ist die Immobilie aus einer Innenbesichtigung im Jahr 2011 bekannt.

Bauunterlagen standen ausschließlich für den 1974 errichteten Erweiterungsanbau am Ostgiebel zur Verfügung. Anderweitige Grundrisszeichnungen liegen nicht vor. Wohn-/Nutzflächen wurden eigentümerseitig zur Verfügung gestellt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen (vgl. Abschnitt 6 des vorliegenden Gutachtens).

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

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Meißen
Ort:	<b>Großenhain OT Strauch</b>

Die Große Kreisstadt Großenhain mit ca. 18.500 Einwohnern liegt in der landwirtschaftlich geprägten Großenhainer Pflege im nord-östlichen Teil des Freistaates Sachsen, vor den Toren der Landeshauptstadt Dresden und der Porzellanstadt Meißen.

Großenhain, als regionales Mittelzentrum besitzt ein historisches, denkmalgeschütztes Stadtzentrum. Neben einer Vielzahl an innerstädtischen Einkaufsmöglichkeiten bietet die Stadt mehrere Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, ein Gymnasium, eine Förderschule, eine Volkshochschule, eine Musik- und Kunstschule sowie das Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Dresden (BTZ).

Großenhain ist jedoch nicht nur Wohn- sondern auch Wirtschaftsstandort. Größere Unternehmen des Fahrzeugbaus, der Metallbearbeitung, des Maschinenbaus als auch der Glas- und Kunststoffherstellung haben sich in Großenhain angesiedelt. Die BAB 13 (Dresden – Berlin) befindet sich in nur 15 km Entfernung, so dass eine relativ schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz über die B 98 gesichert ist. Die Bundesstraßen B 98 und B 101 liegen innerorts. Der innerstädtische Bahnhof ermöglicht die Nutzung der Bahnverbindungen Berlin-Dresden sowie Cottbus-Dresden. Das Netz des ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut.

Der Ortsteil Strauch befindet sich ca. 7 km nördlich des Stadtgebietes Großenhain und ca. 3 km von der B 101 entfernt. Strauch ist vorrangig dörflicher Wohnstandort in ländlicher Umgebung. Lediglich kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe prägen den wirtschaftlichen Sektor. Der Hauptwirtschaftszweig ist die Landwirtschaft. Es handelt sich somit um eine Lage im ländlichen Raum.

Das alte Rittergut Strauch bildet die Ortsmitte. Das Bewertungsgrundstück war ehem. Teil des Rittergutes.

Die soziale Infrastruktur ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Anwohner sind auf den PKW oder den ÖPNV (Bus) angewiesen. Eine Kindertagesstätte befindet sich innerorts. Eine Grundschule kann im 6 km entfernten Zabeltitz besucht werden. Weiterbildenden Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtgebiet Großenhain.

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

Nächstgelegene größere Städte:  
Großenhain (ca. 7 km entfernt)  
Elsterwerda (ca. 15 km entfernt)  
Meißen (ca. 25 km entfernt)  
Riesa (ca. 30 km entfernt)



Landeshauptstadt:

Dresden - Zentrum (ca. 50 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen:

B 101 (Großenhain – Elsterwerda, ca. 3 km entfernt)

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:AA Ortrand auf A 13 (Dresden – Berlin)  
(ca. 15 km entfernt)Nächstgelegener Bahnhof:

Großenhain (ca. 7 km entfernt)

Nächstgelegener Flughafen:

Dresden-Klotzsche (ca. 40 km entfernt)

### 2.1.2 Mikrolage

(vgl. Anlage 1)

Das Grundstück befindet sich zentral in der Ortsmitte und ist Bestandteil des einstigen Rittergutes Strauch. Die ehem. Wirtschaftsgebäude des Rittergutes werden heute vorrangig zu Wohnzwecken, teils auch als Nebengebäude genutzt. Das westlich vom Bewertungsobjekt gelegene Gebäude wurde als Feuerwehrgebäude umgebaut. Das Areal des Rittergutes verfügt über eine große Innenhoffläche.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist in Grenzbebauung zur Hauptstraße errichtet. Die Hauptstraße ist nur mäßig durch den Straßenverkehr frequentiert. Die Zufahrt zur Hoffläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt über das Grundstück der Feuerwehr mit gesichertem Geh- und Fahrrecht. Im Osten grenzt ein Garagentrakt an das ehem. Wohn- und Geschäftshaus an. Im Anschluss befindet sich eine weitere Hofzufahrt.

Die umgebende Bebauung ist durch eine offene, 1-2geschossige Bauweise geprägt. Das Wohnumfeld ist als durchschnittlich und mit dörflicher Prägung einzustufen. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

**Zusammenfassende Lageeinschätzung: einfache Wohnlage, 1c-Geschäftslage (dörfliche Randlage)**

### 2.2 Gestalt / Form / Topographie

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

Straßenfront: ca. 43 m  
mittlere Tiefe: ca. 28 m  
Grundstücksgröße: 1.038 m<sup>2</sup>  
unregelmäßige Grundstücksform  
Topographie: fast eben

### 2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:

Innerörtliche Hauptdurchfahrtsstraße:

voll ausgebaut (Alterschließung); Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege in einzelnen Straßenabschnitten; keine ausgewiesenen Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung/

Versorgung:

- Strom
- Trinkwasser
- Telefon

Das Gebäude steht seit Jahren leer und die Medien sind abgestellt. Im Rahmen einer Gebäuderevitalisierung müssten ggf. neue Hausanschlüsse geschaffen werden.

Entsorgung:

- zentrale Abwasserentsorgung

## Grenzverhältnisse:

- dreiseitige Grenzbebauung des ehem. Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau
- Grundstück nicht eingefriedet
- Zufahrt zum Hofbereich des Bewertungsgrundstücks über das Flst. 797/27 der Gemarkung Strauch (Grundstück der städtischen Feuerwehr mit öffentlicher Widmung)
- entschuldbarer Überbau i.S.d. § 912 BGB bzgl. von ca. 4 m<sup>2</sup> eines Garagengebäudes ohne Vereinbarung zur Zahlung einer Überbaurente (Flst. 797/e, Gemarkung Strauch = Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausging; geringfügiger Überbau mit unerheblichem Werteeinfluss)

Baugrund, Grundwasser:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Baugrund; augenscheinlich normaler Grundwasserspiegel

Hinweis:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.04.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Strauch, Blatt 500 folgende Eintragungen:

Abt. II/1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Containerstellplatz); eingetragen am 01.06.2018  
(*Containerstellplatz zum WST nicht in Nutzung; Wertigkeit der Dienstbarkeit: rd. 2.500,00 €*)

Abt. II/2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht); eingetragen am 01.06.2018  
(*Wertigkeit der Dienstbarkeit rd. 430,00 €*)

Abt. II/3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht); eingetragen am 01.06.2018  
(*Wertigkeit der Dienstbarkeit rd. 1.000,00 €*)

Abt. II/4:

Zwangsversteigerungsvermerk;  
eingetragen am 05.04.2023

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

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteeinfluss bei

tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen. Die Wertminderungen durch die bestehenden Grunddienstbarkeiten sind im Abschnitt 6 des Gutachtens dargestellt. Bei Bestehenbleiben beider Leitungsrechte sind die Erläuterungen im Abschnitt 6 zu beachten.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Altlasten:

Das Grundstück ist im Sächsischen Altlastenkataster als Altstandort (AS) unter SALKA Nr. 85 200 259 geführt. Auf dem ehem. Rittergut Strauch wurde zu DDR-Zeiten ein Agrar-Technikstützpunkt nebst Werkstatt und Tankstelle betrieben. Für das Flst. 797/26 liegen lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Meißen vom 29.06.2023 (vgl. Anlage 4) keine altlastenfachlichen Gutachten vor. Altlasten sind für das Bewertungsgrundstück im Hinblick auf die historische Nutzung der Teilfläche fast unwahrscheinlich, können zum Wertermittlungsstichtag mit 100%iger Gewissheit jedoch auch nicht ausgeschlossen werden.

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Hierzu wurden im Rahmen der Recherche zum Grundstück keine Besonderheiten bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Betreffs des Bewertungsgrundstücks besteht lt. Auskunft des Landkreises Meißen vom 05.07.2023 keine Baulasteneintragung (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Für das Gebäude bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Belange. Auch steht das Gebäude nicht in Sichtweite eines Kulturdenkmals i.S.d. § 2 SächsDSchG. Das Grundstück ist jedoch Bestandteil eines archäologischen Kulturdenkmals (Bodendenkmal).

### 2.5.2 Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Großenhain als Mischbaufläche (M) ausgewiesen. Es existiert kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist im unbepflanzten Innenbereich gelegen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB.

Sonstige Satzungen:

Es bestehen betreffs des Grundstücks keine weiteren Satzungen.

Natur- und Umweltschutz:

Das Grundstück befindet sich im Oberflächenwasser-Einzugsgebiet der Großen Röder.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

## 2.7 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023

Das Grundstück ist mit einem ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit Wirtschaftsanbau als Bestandteil des ehem. Rittergutes Strauch bebaut. Die Gebäude stehen seit Jahren leer.

## 3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

### Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war zum Ortstermin nicht möglich. Der Sachverständigen ist die Innenausstattung des Gebäudes aus einer Besichtigung im Jahr 2011 bekannt. Da augenscheinlich keine Instandsetzungen / Modernisierungen am Gebäude seit her erfolgten, wird vermutet, dass die einfache Innenausstattung des Gebäudes nach wie vor Bestand hat.

### 3.1 Ehem. Wohn- und Geschäftshaus

#### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad

Gebäudeart:	zweigeschossiges ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit Spitzdach; Dachgeschoss nicht ausgebaut; keine Unterkellerung; zweiseitig angebaut; teils zurückgesetzter Anbau am Westgiebel
Baujahr:	Ursprungsbaujahr um 1875; Errichtung umfassend als Wirtschaftsgebäudes des ehem. Rittergutes; nachträgliche Umnutzung als Wohn- und Geschäftshaus; Erweiterung um Anbau am Ostgiebel 1974 als Verlängerung des bestehenden Gebäudes
Modernisierungsgrad:	unsaniert (lediglich in den 90iger Jahren Teilerneuerung der Fenster)

#### 3.1.2 Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Wohn- und Nutzfläche

Der Sachverständigen konnten keine Bauzeichnungen des Ursprungsgebäudes zur Verfügung gestellt werden, welche die tatsächliche Raumaufteilung aufzeigen. Es liegen ausschließlich Bauzeichnung des 1974 errichteten Anbaus vor (vgl. Anlage 8). Nachfolgend wird die letzte Nutzung des Gebäudes (Stand 2011) aufgezeigt:

Nr.	Lage	Räume	Nfl./Wfl.	Anmerkungen
1	EG Laden		116,40 m <sup>2</sup>	unbeheizter Lebensmittelmarkt mit Lageräumen
2	EG ehem. Wäscherolle	1	-	
3	EG Gemeinschaftssanitärtrakt	2	-	4 WC's, 1 Bad
4	OG rechts	3	116,20 m <sup>2</sup>	WE mit Küche und Bad ohne WC
5	OG links	2	51,90 m <sup>2</sup>	WE mit Küche und Duschkabine, jedoch ohne WC
			284,50 m <sup>2</sup>	

#### 3.1.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Einzel- und Streifenfundamente
Umfassungswände:	Bruchstein / Ziegel; Putzfassade ohne Anstrich
Innenwände:	Buchstein / Ziegel; im OG möglicherweise auch Holzständerwände mit Lehmausfachung
Geschossdecken:	EG teils mit Kappengewölbedecken; ansonsten Holzbalkendecken aus dem Baujahr

Geschosstreppe:	EG/OG: Massivtreppe OG/DG: Holzstiege
Fenster:	vorrangig Holzverbundfenster; teils isolierverglaste Kunststofffenster; teils einfachverglaste Holzfenster
Hauseingang(sbereiche):	einfache Holztüren aus DDR-Zeiten; teils auch Holzbrettüren
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfettendachstuhl aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach ohne Aufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine aus DDR-Zeiten <u>Dachentwässerung:</u> vorrangig PVC

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Leitungen Altbestand und auf Putz verlegt
Abwasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das öffentliche Abwassernetz; Leitungen Altbestand und auf Putz verlegt
Elektroinstallation:	veraltete Installationen und Ausstattung aus DDR-Zeiten und älter
Heizung:	Einzelofenheizung in den Wohnungen; Ladeneinheit nur elektr. beheizbar
Warmwasserversorgung:	zuletzt dezentral über Boiler oder Kohlebadeofen

### 3.1.5 Allgemeine Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vorrangig einfache Fliesen, Teppichboden, PVC; im OG auf Holzdielung
Wandbekleidungen:	vorrangig einfache Tapeten bzw. Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	vorrangig einfache Tapeten bzw. Putz mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Gemeinschaftsbad und WC im EG; Stand 1974; in den Wohnungen nachträglicher Einbau von Wanne bzw. Dusche im einfachsten Standard
Innentüren:	vorrangig Holztüren aus dem Baujahr; teils DDR-Türen aus Holzwerkstoffen

### 3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Grundrissgestaltung, Besonnung, Raumhöhen

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Grundrissgestaltung:	überwiegend veraltet und unzweckmäßig; Wohnungen als auch Laden ohne eigene WC's; Gemeinschafts-WC-Anlage im Erdgeschoss; Wohnungen teils mit Durchgangszimmern, Sanitärbereiche in den Küchen und ohne Außenwohnbereiche
Besonnung und Belichtung:	gut - ausreichend
Raumhöhen:	EG: ca. 3,00 m, OG: ca. 2,50 m

### 3.1.7 Baulicher Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag / Energieeffizienz

Das ehem. Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem unsanierten Zustand und steht seit Jahren leer. Die Innenausstattung des Gebäudes entspricht umfassend dem Baujahr bzw. dem DDR-Standard. Die Einheiten verfügen teils über keine eigenen Sanitärzellen. Die Befeuerng erfolgte zuletzt noch mit Einzelöfen oder Elektroheizung. Es besteht ein umfassender Modernisierungsbedarf. Unterlassene Instandhaltungen an der Dacheindeckung haben zwischenzeitlich zu Einregnungen und Schäden an Teilbereichen der Holzbalkendecken geführt. Am Gebäude ist die Warnung (Betreten Verboten, Einsturzgefahr) angebracht.

Das Gebäude wurde bisher nicht energetisch saniert. Die Energieeffizienz ist daher unter Beachtung von Baujahr (um 1875 bzw. 1974) und der veralteten Gebäudeausstattung als unterdurchschnittlich einzustufen.

### 3.2 Wirtschaftsbanu

#### Kurzcharakteristik:

- Massivbau (Bj. um 1875), Mischmauerwerk mit Putzfassade
- Gebäude einseitig an das ehem. Wohn- und Geschäftshaus angebaut
- Krüppelwalmdach aus Holz mit Biberschwanzeindeckung aus Ton, keine Dachentwässerung
- (vermutlich) Holzzwischendecke
- einfache Holzbrettüren/-tore aus dem Baujahr
- keine Elektroinstallation
- letzte Nutzung als Garage bzw. Maschinenschuppen

Das Gebäude befindet sich in einem baufälligen, abrisssreifen Zustand. Die Dachhaut weist erhebliche Schädigungen auf. Es regnet seit Jahren in das Gebäude rein. Im Rahmen der vorliegenden Marktwertmittlung wird der Gebäudeabriss unterstellt.

### 3.3 Wesentliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofbefestigung mit Wegedecke; hofseitiger Randstreifen entlang des Gebäudes mit Ort beton
- Containerstellplatzfläche mit Betonpflaster

Die Außenanlagen des Grundstücks sind sehr einfach gestaltet. Es bestehen keine Grünflächen.

#### 4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

##### den Standort betreffend:

- Freistaat Sachsen, Landkreis Meißen, Stadt Großenhain, Ortsteil Strauch
- ruhige, ländliche Wohnlage
- stagnierende Wirtschafts- und Kaufkraftentwicklung
- unterdurchschnittliche soziale Infrastruktur
- Anbindung an den ÖPNV (Bus) gegeben, Anwohner auf den PKW i.d.R. angewiesen
- einfache ländliche Wohnlage / 1c-Geschäftslage (Randlage)

##### das Objekt betreffend:

- fast ebenes Grundstück mit 1.038 m<sup>2</sup>
- zweigeschossiges, freistehendes ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit giebelseitigem Wirtschaftsanhbau (Bj. 1875, als Teil der Wirtschaftsgebäude des Rittergutes; nachträgliche Umnutzung zu Wohnraum; 1974 erweitert um Anbau am Ostgiebel als Verlängerung des bestehenden Gebäudes)
- keine Unterkellerung
- Spitzdächer mit Alteindeckung aus Betondachsteinen bzw. Biberschwänzen
- Dachgeschosse nicht ausgebaut
- ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit zuletzt 2 Wohneinheiten im OG (116 m<sup>2</sup> und 52 m<sup>2</sup>) und 1 Gewerbeeinheit im EG (Laden, 116 m<sup>2</sup>)
- Gesamtwohn-/nutzfläche rd. 284 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume im EG mit ca. 50 m<sup>2</sup> (u.a. Gemeinschafts-WC-Anlage und Gemeinschaftsbad)
- Gebäudeleerstand seit mehreren Jahren
- einfachste Ausstattungsmerkmale aller Einheiten
- unterdurchschnittliche Energieeffizienz
- Revitalisierung bedingt umfassende Modernisierung des Gebäudes
- Wirtschaftsanhbau (ehem. Maschinenschuppen) in abrisssreifem Zustand
- zum Wertermittlungsstichtag keine Grünflächen auf dem Grundstück
- bestehende grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten (u.a. Containerstellplatz)
- Innenbesichtigung der Gebäude im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht ermöglicht

##### Zusammenfassende Markteinschätzung:

<b>Standortqualität:</b>	einfach
<b>Objektqualität:</b>	unterdurchschnittlich
<b>Drittverwendung / Vermietbarkeit:</b>	nicht gegeben
<b>Objektrisiko:</b>	hoch
<b>Verkäuflichkeit:</b>	erschwert

## 5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einem ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit Wirtschaftsanzubau bebaute Grundstück in 01561 Großenhain OT Strauch, Im Gut zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 21.07.2023 ermittelt.

Grundbuchamt Riesa

<b>Grundbuch</b> Strauch	<b>Blatt</b> 500	<b>lfd. Nr.</b> 2
<b>Gemarkung</b> Strauch	<b>Flurstück</b> 797/26	<b>Fläche</b> 1.038 m <sup>2</sup>

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Modell der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Ziel jeder Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) muss es vor dem Hintergrund des § 194 BauGB sein, den am Wertermittlungsstichtag unter der Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks am wahrscheinlichsten erzielbaren, rentierlichen Kaufpreis unter normal üblichen, örtlichen Marktgegebenheiten zu bemessen.

In § 2 Abs. 1 und 2 ImmoWertV heißt es:

- (1) „Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.“
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen.

Es ist nachvollziehbar, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer nur den Preis für ein Grundstück zahlt, den er auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für angemessen (also rentierlich) erachtet.

Im Falle einer unrentierlichen Grundstücksnutzung ist entsprechend § 8, Abs. 3 ImmoWertV das Liquidationswertverfahren anzuwenden. Dies ist u.a. der Fall, wenn die Investitionskosten einer Sanierung der Bausubstanz den Ertragswert der Immobilie im sanierten Zustand übersteigen oder auch wenn der Verzinsungsbetrag des Bodens den marktüblichen Reinertrag der baulichen Anlagen übersteigt.



Das Liquidationswertverfahren wird nach folgendem Bewertungsmodell gerechnet:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
- Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (wiederverwertbare Bauteile etc.)	
= Liquidationswert	

Im Bewertungsfall übersteigen die Investitionskosten einer Sanierung den Ertragswert der Immobilie. Das ehem. Wohn- und Geschäftshaus ist umfassend sanierungsbedürftig und steht seit Jahren leer. Im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung des Gebäudes wäre eine Kernsanierung erforderlich, welche einen sehr hohen Kostenrahmen erforderlich macht.

Die Baukosten erhöhen sich seit Monaten inflationär und auch das Zinsniveau für Baukredite steigt weiter kontinuierlich an. Die ländliche Wohnlage in einem strukturschwachen Gebiet mit rückläufiger Einwohnerzahl und unterdurchschnittlicher sozialer Infrastruktur birgt zusätzliche Investitionsrisiken. Die Immobilie ist für den üblichen Kapitalanleger daher uninteressant.

Im Normalfall würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer daher das Gebäude abreißen lassen, um das Grundstück einer neuen Bebauung / Nutzung zuführen zu können.

Die Abrisskosten für das ehem. Wohn- und Geschäftshaus nebst Wirtschaftsneubau werden meinerseits auf > 60.000 € geschätzt. Dieser Betrag übersteigt den Bodenwert des Grundstücks.

Unter Anwendung des normalen Liquidationswertverfahrens würde sich nur ein symbolischer Wert von 1,00 € für das Bewertungsgrundstück ergeben. Dieses Ergebnis wäre jedoch nach sachverständiger Einschätzung als zu niedrig und nicht marktkonform einzustufen. Für Immobilien dieser Art wird seitens der Kapitalanleger unter Berücksichtigung des Investitionsrisikos i.d.R. ein kleiner Kaufpreis entrichtet.

Aus diesem Grund weicht die Sachverständige von der üblichen Anwendung des Liquidationswertverfahrens ab. Es erfolgt alternativ die Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 – 39 ImmoWertV) mit einem Wertansatz des Gebäudezeitwertes des ehem. Wohn- und Geschäftshauses von 0,00 €. Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt über einen zusätzlichen Marktabschlag. Die Abrisskosten des Wirtschaftsneubaus werden in Abzug gebracht.

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **51,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	21.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.038 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>51,00 €/m<sup>2</sup></b>	
---	---	------------------------------	--

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	21.07.2023	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 51,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	1.038	× 0,97	nach Sprengnetter
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I-II	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>49,47 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>49,47 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	1.038 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	51.349,86 € <b>rd. 51.350,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023 insgesamt **51.350,00 €**.

## 5.3 Sachwertermittlung

### 5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

### 5.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudezeitwert ehem. Wohn und Geschäftshaus</b>		<b>0,00 €</b>
<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>51.350,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>51.350,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>1,00</b>
<b>Marktüblicher Abschlag</b>	-	<b>25.675,00 €</b>
(-50 % Marktabschlag unter Berücksichtigung des eingeschränkten Käuferkreises und der erschwerten Marktgängigkeit der Immobilie)		
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>25.675,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>20.000,00 €</b>
(Abriss des Wirtschaftsbaus ca. 1.000 m <sup>3</sup> BRI x 20 €/m <sup>3</sup> BRI)		
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>5.675,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.000,00 €</b>

#### 5.4 Marktwert

Der Marktwert für das mit einem ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit Wirtschaftsanzbau bebaute Grundstück in **01561 Großenhain OT Strauch, Im Gut**

Grundbuchamt Riesa

<b>Grundbuch</b> <i>Strauch</i>	<b>Blatt</b> <i>500</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>2</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Strauch</i>	<b>Flurstück</b> <i>797/26</i>	<b>Fläche</b> <i>1.038 m<sup>2</sup></i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 21.07.2023 mit rd.

**6.000,00 €**

(in Worten: sechstausend Euro)

geschätzt.

## 6 Werteinfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten

Die Eintragungsbewilligungen liegen der Sachverständigen vor und sind in Auszügen dem Gutachten als Anlage 7 beigefügt.

### Grundbuch von Strauch, Blatt 500, Abt. II/1:

#### **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Containerstellplatz); eingetragen am 01.06.2018**

Die Containerstellplatzfläche war als solche zum Wertermittlungsstichtag nicht in Nutzung. Bleibt die Grunddienstbarkeit im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen, ergibt sich folgende Wertminderung für das Grundstück:

Von der Dienstbarkeit betroffene Grundstücksfläche beträgt inkl. Zufahrtsbereich ca. 400 m<sup>2</sup>. Die Fläche bis zu den Containern darf mit Containerfahrzeugen befahren werden. Auch die Befüllung der Glascontainer ist für Dritte entsprechend gestattet. Die in Anspruch genommene Fläche trägt somit den Charakter einer üblichen Verkehrsfläche und steht für eine privatrechtliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Wiederkehrende Entschädigungszahlungen werden nicht geleistet.

Der Bodenwert des Grundstücks wäre unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit abweichend zu ermitteln:

Bodenwert der Dienstbarkeitsfläche:  $400 \text{ m}^2 \times 51,00 \text{ €/m}^2 \times 20 \% ^1 = \text{rd. } 4.100,00 \text{ €}$   
 Bodenwert der Restfläche:  $638 \text{ m}^2 \times 51,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 ^2 = \text{rd. } 29.300,00 \text{ €}$

Bodenwert in Summe unter Berücksichtigung des Containerstellplatzes: 33.400,00 €

Gebäudezeitwert ehem. Wohn und Geschäftshaus	0,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.400,00 €
vorläufiger Sachwert	= 33.400,00 €
Sachwertfaktor	× 1,00
Marktüblicher Abschlag	- 10.020,00 €
(-30 % Marktabschlag unter Berücksichtigung des eingeschränkten Käuferkreises und der erschwerten Marktgängigkeit der Immobilie)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 23.380,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 3.380,00 €
	<u>rd. 3.500,00 €</u>

#### Wertminderung bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Wert des unbelasteten Grundstücks: 6.000,00 €  
 Wert des belasteten Grundstücks: -3.500,00 €  
 Differenz = Wertminderung durch die Dienstbarkeit: **2.500,00 €**

<sup>1</sup> Bewertungsrichtlinie für Gemeinbedarfsflächen in der kommunalen Doppik:

Grundstücke für den Gemeinbedarf: Bodenwert = 10-30 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke  
<sup>2</sup> Es erfolgt ein zusätzlicher Lageanschlag am Grund und Boden von -10 % unter Berücksichtigung der Immissionen eines Containerstellplatzes für unmittelbar benachbarte Wohngrundstücke.

**Grundbuch von Strauch, Blatt 500, Abt. II/2:****Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht); eingetragen am 01.06.2018**

Der Lageplan zur Trinkwasserleitung liegt dem Gutachten in der Anlage 7 anbei. Es handelt sich alleinig um die Versorgungsleitung des Bewertungsgrundstücks. Die von der Leitung in Anspruch genommene Fläche beträgt mit einem Schutzstreifen von 4 m insgesamt ca. 85 m<sup>2</sup>. Die Leitung verläuft mittig quer über das Bewertungsgrundstück und schränkt somit die flexible Bebaubarkeit des Grundstücks gegenwärtig ein. Im Rahmen einer Neubebauung kann jedoch von der Zustimmung des Berechtigten zur Leitungsverlegung ausgegangen werden, da kein anderes benachbartes Grundstück in diese Leitung mit eingebunden ist. Es erfolgt aus diesem Grund keine zusätzliche wertmindernde Berücksichtigung einer Beschränkung der Bebaubarkeit.

Wertminderung bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Vorhandensein der unterirdischen Leitung: 51 €/m<sup>2</sup> x 85 m<sup>2</sup> x 10 % = 433,50 €, rd. 430,00 €  
Einschränkung der Bebaubarkeit: 0,00 €

Wertminderung des Grundstücks  
durch die Trinkwasserleitung: 430,00 €

**Grundbuch von Strauch, Blatt 500, Abt. II/3:****Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht); eingetragen am 01.06.2018**

Der Lageplan zur Abwasserleitung liegt dem Gutachten in der Anlage 7 anbei. Es handelt sich alleinig um die Entsorgungsleitung des Bewertungsgrundstücks. Die von der Leitung in Anspruch genommene Fläche beträgt mit einem Schutzstreifen von 6 m insgesamt ca. 210 m<sup>2</sup>. Die Leitung verläuft mittig quer über das Bewertungsgrundstück und schränkt somit die flexible Bebaubarkeit des Grundstücks gegenwärtig ein. Im Rahmen einer Neubebauung kann jedoch von der Zustimmung des Berechtigten zur Leitungsverlegung ausgegangen werden, da kein anderes benachbartes Grundstück in diese Leitung mit eingebunden ist. Es erfolgt aus diesem Grund keine zusätzliche wertmindernde Berücksichtigung einer Beschränkung der Bebaubarkeit.

Wertminderung bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Vorhandensein der unterirdischen Leitung: 210 €/m<sup>2</sup> x 85 m<sup>2</sup> x 10 % = 1.071,00 €, rd. 1.000,00 €  
Einschränkung der Bebaubarkeit: 0,00 €

Wertminderung des Grundstücks  
durch die Trinkwasserleitung: 1.000,00 €

Hinweis:

Die Trinkwasserleitung liegt weitestgehend im Schutzstreifen der Abwasserleitung. Sollten beide Leitungsrechte im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, so ist die Wertminderung des Grundstücks für beide Rechte mit insgesamt 1.000,00 € abgegolten.

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

Riesa, den 20. Oktober 2023

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

**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

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

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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.

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**SW-RL:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.3" (Stand Sept. 2023) erstellt.



# Anlagen

---

1 Lizenzierte Karten  
Übersichtskarte, Stadtplan

---

2 Liegenschaftskarte

---

3 Baulastauskunft

---

4 Altlastauskunft

---

5 Fotodokumentation

---

6 Flächenberechnungen

---

7 Auszug Grundbuchakte

---

8 Bauzeichnungen

---

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

Fotodokumentation vom 21.07.2023

(6 Seiten)

## Fotoaufnahmen vom 21.07.2023

Im Gut, 01561 Großenhain OT Strauch  
(Flst. 797/26 der Gemarkung Strauch)



Bild 1: Straßenansicht des ehem. Wohn- und Geschäftshauses



Bild 2: Straßenansicht des Wirtschaftsbaus

## Fotoaufnahmen vom 21.07.2023



Bild 3: Detailansicht der Dacheindeckung des Wirtschaftsanbaus



Bild 4:  
ehem. Ladeneingang  
des Wohn- und Geschäftshauses

## Fotoaufnahmen vom 21.07.2023



Bild 5: Hofansicht des Wirtschaftsbaus



Bild 6: Hofansicht des ehem. Wohn- und Geschäftshauses

## Fotoaufnahmen vom 21.07.2023



Bild 7: Hofansicht des ehem. Wohn- und Geschäftshauses



Bild 8: Ostgiebel des ehem. Wohn- und Geschäftshauses

## Fotoaufnahmen vom 21.07.2023



Bild 9: Detailansicht der schadhaften Dacheindeckung des ehem. Wohn- und Geschäftshauses



Bild 10: Detailansicht der schadhaften Dacheindeckung des ehem. Wohn- und Geschäftshauses

## Fotoaufnahmen vom 21.07.2023



Bild 11: Warntafel am Gebäude



Bild 12: Containerstandplatz zum WST ohne Nutzung (beschränkt persönliche Dienstbarkeit)