



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den *unbelasteten* Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden **bebauten** Grundstücks, gelegen in 01824 Rosenthal-Bielatal, Am Kohlberg 1



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden

Az: 520 K 25/24

Auftragnehmer:

STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Mathias Stahn
Karl-Marx-Str. 11a in 01109 Dresden
Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 7958 38 35
email: svb-dresden@stahn-thomas.de

Zubehör gem. § 97 BGB:

Wurde nicht vorgefunden.

**unbelasteter Verkehrswert
(Marktwert):**

100.000,00 €

Ausfertigung Nr.

Das Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus 59 Seiten inkl. 5 Anlagen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4,6 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (3) ImmoWertV).....	9
6.1.5	Lagermerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV).....	9
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV).....	10
6.1.7	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	11
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer.....	18
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	20
7.1	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A.....	21
7.1.1	Bodenwertermittlung.....	22
7.1.2	Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes.....	26
7.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B.....	34
7.2.1	Verkehrswertermittlung.....	38
7.2.2	Verkehrswert des Bewertungsteilbereichs B.....	38
7.3	Wert des Grundstücks – Flurstück 74.....	39
8	Verkehrswert.....	40
9	Wertbeeinflussung auf Grund der in Abt. II des Grundbuches aufgeführten Rechte und Belastungen.....	41
10	Wertbeeinflussung hinsichtlich des Überbaues eines Abstellnebengebäudes.....	43
11	Haftungsausschluss.....	45
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	46
13	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	47
14	Verzeichnis der Anlagen.....	47

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m ²	Quadratmeter
ha	Hektar
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	bebautes Grundstück im Außenbereich		
Grundstücksadresse:	Am Kohlberg 1 01824 Rosenthal-Bielatal		
Kataster:	Gemarkung:	Reichstein	
	Flurstück:	74	
	Größe (m ²):	14.503 m ²	
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung		
Ortstermin:	14.06.2024		
Wertermittlungsstichtag:	14.06.2024		
Qualitätsstichtag:	14.06.2024		

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag.

Grundstück:	bebautes Grundstück (Wohnhaus und Nebengebäude) im Außenbereich		
BGF Wohnhaus:	ca. 352 m ²		
Baujahr:	ca. 1880 (gemäß sachverständiger Schätzung)		
Sachwert, einschl. Bodenwert:	rd. 100.000,00 Euro		
darin bereits enthaltener Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-21.500,00 Euro		
Zusätzlich: besonderer Abschlag	-0,00 Euro		
Besonderheiten	<p><u>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich eines Flurneuordnungsverfahrens.</u></p> <p><u>In Abt. II besteht eine Eintragung in Form eines Trinkwasserleitungsrechts. Dieses wird auftragsgemäß separat im Gutachten wertmäßig erfasst.</u></p> <p><u>Ein nachbarlicher Schuppen überbaut das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von ca. 4,5 m².</u></p>		
unbelasteter Verkehrswert (Marktwert):	rd. 100.000,00 Euro		

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück im Außenbereich
Objektadresse:	Am Kohlberg 1 in 01824 Rosenthal-Bielatal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bielatal, Blatt 301, lfd. Nr. 1, Gemarkung Reichstein, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 74 mit 14.503 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	14.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • zwei Miteigentümer*, • die Hilfskraft des Sachverständigen* und • der Sachverständige <p>* aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 14.03.2024 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planrechtliche Auskünfte der Stadt Königstein vom 15.07.2024; • Auskunft Altlasten des Landratsamtes Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 15.05.2024; • Auskunft Baulasten des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 24.05.2024; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster und der Bodenschätzung vom 16.05.2024; • Einsichtnahme Pachtvertrag; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris-sachsen.de; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2021, Marktinformationen 2023 des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge und Internetrecherchen zu Miet- und Kaufpreisen über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienplattformen); • Kartenmaterial über www.on-geo.de

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.

Maßgaben des Auftraggebers:

Durch den Auftraggeber wurde die **Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB** beauftragt.

Die in Abt. II des Grundbuches vorhandenen dinglichen Rechte sind auftragsgemäß nicht wertmindernd im Verkehrswert zu berücksichtigen. Jedoch ist der wertmindernde Betrag separat anzugeben.

In Abt. II des Grundbuches ist hier eine Beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Leitungsrechtes eingetragen. Dieses wird wertmäßig separat im Gutachten erfasst.

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:

14.06.2024

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Die nächste Stadt, zu der Angaben zum Demografietytpe aufrufbar sind, ist Pirna in ca. 20 km Entfernung.

Pirna wird dem Demografietytpe Typ 2 zugeordnet, dieser steht für alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen.

Insgesamt sind diesem Typ 217 Kommunen zugeordnet, in diesem sind überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe vorhanden, die leicht schrumpfenden Kommunen haben einen Trend zur Alterung, geringstes Einkommen und höchste SGB II-Quoten. Die Städte und Gemeinden haben jedoch eine Bedeutung als Arbeitsort für das Umland.

Kommunen des Typ 2 befinden sich schwerpunktmäßig im Osten Deutschlands, aber auch vereinzelt in westlichen Regionen.

	Pirna	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	3,90	0,00
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	2,00	0,30
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-10,20	-32,50
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	2,20	3,70
Durchschnittsalter (Jahre)	48,20	47,90
Beschäftigtenquote (%)	68,50	69,50
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 26.06.2024

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag: 14.06.2024

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft; vgl. § 3 (1) ImmoWertV

(„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.“)

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und ist dort als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgelegt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Flurstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend gem. § 35 BauGB zu beurteilen). Weiterhin ist es nach Auskunft der Stadt Königstein privilegiert gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 (Hof).

Schutzbereiche/Ortssatzungen:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich von Ortssatzungen laut Auskunft der Stadt Königstein. Das Bewertungsgrundstück grenzt an den Naturschutzbereich „U101 Rinnel“ südöstlich von Bielatal/Reichstein“ an

Bauordnungsrechtliche Belange:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angebotenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.

(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)

Denkmalschutz:

Besteht nicht laut Auskunft der Stadt Königstein.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag im Bereich eines Bodenordnungsverfahren.

Auf telefonische Nachfrage beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und hier beim Vermessungsamt, befindet sich das Flurstück 74 nicht in dem Bereich, an dem Baumaßnahmen im Wiesenweg oder an der Langen Straße geplant sind bzw. bereits schon stattfinden. Das Bewertungsgrundstück besitzt keine eigene Anbindung an den öffentlichen Raum, in dem diese Maßnahmen stattfinden.

Laut Auskunft des Vermessungsamtes wird hier der Wiesenweg ausgebaut. Mit dem 1. Bauabschnitt wurde bereits in 2024 begonnen, dieser befindet sich südwestlich vom Bewertungsgrundstück. Der 2. Bauabschnitt soll voraussichtlich 2025 beginnen und betrifft dann den Teilabschnitt des Wiesenweges, der bis an die Lange Straße einmündet. Auf Grund der Lage (sog. Insellage, ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Raum, wird es vermutlich nicht zu Mehr- oder Minderflächen am Flurstück 74 kommen.

Weiterhin soll die Lange Straße, die sich östlich gelegen befindet, öffentlich gewidmet werden.

(Anmerkung:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Königstein (Bauamt) keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein weiteres Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)

6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen:

Dem Sachverständigen wurde ein beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 14.03.2024 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Bielatal, Blatt 301 folgende Eintragung:

Ifd.Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht nebst Sonder- und Nebenanlagen)

Ifd.Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Weitere Rechte und Lasten wurden nicht eruiert.

*(Anmerkung: **Die evtl. doch vorhandenen Lasten und Rechte gem. Abt. II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.***

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückszustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.03.2024 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Pacht- / Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen.

(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Orts-termin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Stadt Königstein keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.

6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

Bundesland:

Freistaat Sachsen

Ort:

Rosenthal-Bielatal mit ca. 1.550 Einwohnern

Landeshauptstadt:

Dresden ca. 44 km entfernt (bis Zentrum)

Kreis:

Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):

Pirna ca. 19 km entfernt, Dresden ca. 44 km entfernt, Dippoldiswalde ca. 46 km entfernt, Prag ca. 122 km entfernt

Bundesstraßen: die nächste Bundesstraße ist die B 172, die Zufahrt erfolgt in ca. 8,5 km in Königstein

Autobahnzufahrt: BAB 17 (Dreieck Wilsdruff – Grenzübergang Tschechien) die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Bad Gottleuba in ca. 19,0 km Entfernung

Bahnhof: ist im Gemeindeteil nicht vorhanden

Flughafen: Dresden ca. 45 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 161 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 221 km entfernt

Straßenart:

der nächste Weg bzw. die nächste Straße ist der Wiesenweg in 110 m Entfernung, die Zufahrt ist nur über das nachbarliche Flurstück 71 möglich, eine weitere Straße, die Lange Straße ist ca. 70 m entfernt, auch hier kann die Zufahrt nur über das nachbarliche Flurstück 71 erfolgen

Straßenausbau:

sowohl die Lange Straße, als auch der Wiesenweg sind unbefestigt und nicht ausgebaut

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Trinkwasseranschluss und Elektrizität liegen ortsüblich an, ein Telefonkabel führt als Freileitung über das nachbarliche Grundstück zum Bewertungsgrundstück, Schmutzwasserentsorgung dezentral über Vollbiologische Kleinkläranlage

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist nur über ein nachbarliches Grundstück erreichbar (sog. Insellage), die Kleinkläranlage befindet sich augenscheinlich zum Teil auf dem nachbarlichen Grundstück Flurstück 71 (Überbau), hier wird das geklärte Wasser in den Bach „Rinnel“ laut Auskunft im Ortstermin, eingeleitet, durch einen Nachbarn wird eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks als Schafkoppel unentgeltlich genutzt (laut Auskunft im Ortstermin besteht hierzu nur eine mündliche Vereinbarung)
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich <i>außerhalb des Ortes</i> Rosenthal-Bielatal und hier in Einzellage östlich des Ortsteils Reichstein. Die nächsten Nachbarn (Einzelbebauung) sind ca. 100 bis 150 m entfernt. Zum Ortskern sind es ca. 300 m bzw. 350 m Luftlinie. In Reichstein und Rosenthal-Bielatal gibt es Dienstleistungsfirmen, Handwerksfirmen, einen Sportplatz und Beherbergungsbetriebe. Einkaufsmöglichkeiten sind überwiegend in Königstein und Bad Gottleuba-Berggießhübel vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in Reichstein im Ort in ca. 1,2 km Entfernung (Bushaltestelle) zu erreichen. In Rosenthal-Bielatal befindet sich eine Grundschule und ein Kindergarten. Weitere Schulen sind in der Nähe nicht vorhanden. einfache Wohnlage, als Geschäftslage nur stark eingeschränkt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	in der Umgebung sind noch 5 einzelne, bebaute Grundstücke im Umfeld außerhalb des Ortes vorhanden, das restliche Umfeld besteht aus Grünland und Wald, in ca. 350 m Entfernung beginnt der Ortsteil Reichstein
Umwelteinflüsse:	geringe Geräuschemissionen

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Gebäude ist laut Auskünften im Ortstermin seit ca. 3 Jahren überwiegend ungenutzt und wird nur sporadisch und in Teilbereichen durch eine Eigentümerin genutzt.
Topografie:	leichte Hanglage, leicht hügelig
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	mittlere Breite: ca. 115,0 m mittlere Tiefe: ca. 58,0 m Grundstücksgröße: 14.503 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Laut Veröffentlichung (Karte) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet sich das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> in einem Radonvorsorgegebiet.

Anmerkung:	<p>Eine Altlastenauskunft beim Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 15.05.2024 und vom 22.05.2024 ergab keine Eintragung als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfläche. Grundsätzlich kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i></p> <p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>
------------	---

6.1.7 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in **Form einer leicht eingeschränkten inneren und einer äußeren Inaugenscheinnahme**. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Bausachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachboden und drei eingeschossigen Anbauten, Teilunterkellerung
Baujahr:	ursprünglich ca. 1880 (gemäß Auskunft im Ortstermin und sachverständiger Schätzung), ca. 1930 erfolgte giebelseitiger Anbau, spätere Anbauten folgten
Modernisierungen:	<p>Es erfolgten bis dato folgende Modernisierungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 2001 wurde die Heizungsanlage (Öl-/Holzkombi) eingebaut - ca. 2004 wurden, bis auf DG, überwiegend Fenster erneuert

Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 2010 wurde eine Solaranlage mit 4 Stück Kollektoren angebaut, - ca. 2015 Einbau vollbiologische Kleinkläranlage <p>Ein Energieeinsparnachweis ist nicht vorhanden. Das Gebäude ist baujahrestypisch ausgestattet. D.h., sämtliche Bauteile entsprechen nicht den heutigen energetischen Anforderungen (tlw. Fenster aus dem Altbestand, keine Dämmung bzw. stark überalterte Dämmung der obersten Geschossdecke, der Fassade und der Fußböden, keine isolierverglaste Fenster, Heizungsanlage aus ca. 1995, Dach ca. 1979 mit „Karmelitwolle“ gedämmt). Teilunterkellerung – Decke nicht gedämmt, tlw. nicht beheizbare Zimmer, etc.).</p> <p><u>Hier ist zu beachten, das energetische Defizite durch einen Käufer nach erfolgtem Kauf zweckgebunden laut rechtlichen Vorgaben umzusetzen sind, sollten die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden.</u></p>
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:	<p>Es wird hier eine weitere Nutzung als EFH unterstellt. <u>Auf Grund der Lage im Außenbereich ist hier eine möglich Drittverwendung nur sehr stark eingeschränkt möglich.</u></p>
Barrierefreiheit:	<p>Im Gebäude befinden sich nur Geschosstreppen. Das Gebäude ist in dieser Ausführung nicht vollständig barrierefrei.</p> <p>Barrierefreiheit wird als Ausstattungs- und Qualitätsmerkmal gem. § 2, Abs. 3 Nr. 10 in der neuen ImmoWertV gefordert. Eine fehlende Barrierefreiheit muss nicht zwingend wertmindernd sein, wenn die Nachfrage danach nicht oder kaum besteht. Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat keinen Bezug zu einer Barrierefreiheit bei Ein-/Zweifamilienwohnhäusern hergestellt bzw. ausgewiesen.</p>
Außenansicht:	<p>Das Gebäude weist durch die eingeschossigen Anbauten und der verkleideten Außentreppe ins OG, eine stark gegliederte Fassade auf. Die Fassade besitzt überwiegend eine überalterte, einfache Putzfassade ohne Anstrich, tlw. ist sie mit überalterter Holzschalung bekleidet, tlw. mit Faserzementplatten. Die Flachdachanbauten besitzen Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer. Insgesamt hinterlässt die Fassade einen stark vernachlässigten Eindruck.</p>

Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Teilunterkellerung:

Diese dient Abstell- und Lagerzwecken.

Erdgeschoss:

Hier befinden sich über den Hauseingang kommend, mehrere Flure, eine Küche, ein Bad, ein WC, der Heizraum, ein Abstellraum, ein ehem. Stallbereich, der Zugang zum Keller und über einen Flur, die Geschosstreppe.

Obergeschoss:

Von der Geschosstreppe aus betritt man den Flur. Weiterhin befindet sich hier im Flurbereich eine Nische mit einem Waschbecken als Waschmöglichkeit, 2 Wohnräume, die nicht begehbar waren (eines davon wohl als Durchgangszimmer, beide nicht zugänglich), und 4 weitere Räume (tlw. Durchgangszimmer) und ein Flur mit Zugang zur Außentreppe auf der Ostseite. Eine weitere Treppe führt zum Dachboden.

Dachboden:

Hier befinden sich 2 Zimmer, eines davon nicht beheizbar, das andere nur über einen Dauerbrandofen beheizbar und zwei Abstellkammern, unbeheizt.

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich dem Baujahr entsprechend - Streifenfundamente
Keller:	Teilunterkellerung vorhanden, diese ragt tlw. über dem Gelände heraus
Umfassungswände:	massiv, tlw. Fachwerk, die Giebeldreiecke im Dach sind nur verschalt, kein Mauerwerk
Innenwände:	tlw. massiv, tlw. Fachwerk
Geschosdecke/Zwischendecke:	überwiegend Holzbalkendecke, tlw. massiv
Treppen:	Teilunterkellerung: gemauerte Treppe EG – OG: massive, gewendelte Treppe OG – DG: Holztreppe Außentreppe zum OG: Holztreppe
Eingang(sbereiche):	Die Hauseingangstür ist einflügelig und besitzt Lichtausschnitte. Weitere Zugangstüren als einfache Stalltüren und eine Terrassenfenstertür.
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> <i>Haupthaus</i> 2 ineinander schiftende Satteldächer, Bitumenschindeleindeckung auf Holzschalung, keine Dachaufbauten, Schornsteine mit Schieferbekleidung und Abdeckhauben, Dachrinnen vorhanden, tlw. Dach im Bereich der beiden Räume mit Karmelitwolle gedämmt, restliche Flächen ungedämmt <i>Anbauten</i> Flachdächer, flachgeneigtes Satteldach – alle mit Bitumeneindeckung, Dachrinnenanlagen
Fenster:	tlw. PVC-Fenster (ca. 1992 und jünger) mit Vorsatzrollläden, ohne Sprossen, tlw. Holzfenster aus dem Altbestand, einteilige Terrassentür im EG, tlw. Stallfenster aus dem Altbestand

Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	alle einfach und überaltert
Deckenbeschichtungen:	alle einfach und überaltert
Bodenbeläge:	alle einfach und überaltert, tlw. Rohfußboden in den Nichtwohnbereichen
Wasserinstallation:	sehr einfach
Abwasserinstallationen:	Schmutzwasser wird dezentral über vollbiologische Kleinkläranlage mit Überlauf (ausgelegt für 4 – 6 Personenhaushalt), entsorgt, tlw. befindet sich die Anlage augenscheinlich laut Liegenschaftskarte auf dem nachbarlichen Grundstück Flurstück 71 (Überbau), eine genaue Lage konnte nicht eruiert werden
Elektroinstallation:	überwiegend überaltert (tlw. aus 1976), einfach, zusätzlich Solaranlage mit 4 Kollektoren in 2010 für Bestandsheizungsanlage errichtet (mit neueren Installationsleitungen)
Sanitär:	EG 1 einfaches WC neben Hauseingang, 1 Bad mit Wanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Küche mit Spülenanschluss, im Flur 1 Ausgussbecken OG 1 Waschecke (nur Waschbecken) im Flur Alle Sanitärbereiche sind stark überaltert.
Heizung:	kombinierte Zentralheizung (Öl/Holz) mit zusätzlicher Solaranlage zur Heizungsunterstützung, Heizkörper im EG und OG in den Wohnräumen, im DG nur ein Raum mittels Dauerbrandofen aus dem Altbestand beheizbar, laut Angabe im Ortstermin besteht für den Schornstein der Heizungsanlage Bestandsschutz – sollte hier eine neue Heizungsanlage eingebaut werden müssen, ist der Schornstein mit zu erneuern, das Ofenrohr der Heizungsanlage ist laut Auskunft im Ortstermin demnächst zu erneuern laut Angabe des Schornsteinfegers, im EG in der Küche befindet sich eine gemauerte Kochmaschine aus dem Altbestand für die Befuerung mit Festbrennstoffen, ein weiterer Dauerbrandofen befindet sich im OG in einem Wohnraum, Öltank ca. 1.000 Liter als Kunststofftank für die Zentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage

Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile:	Teilunterkellerung, Außentreppe zum OG
besondere Einrichtungen:	Kochmaschine (Herd für Festbrennstoffbefeuerung)
Grundrissgestaltung:	ungünstig, dazu niedrige Deckenhöhen im DG (ca. 2,05 m), im OG Deckenhöhe ca. 2,30 m, vielfach Durchgangszimmer, Abstellräume und ehem. Stallbereiche im EG innerhalb des Hauptgebäudes
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, etc.:	<ul style="list-style-type: none"> - Allg. Gebäudehülle (Fassade) stark überaltert mit Rissbildungen, Unterhaltungs- und Reparaturstau; - Flachdächer der Anbauten mit Unterhaltungsstau; - Holzschalung und Faserzementplatten der einen Giebelfläche mit Reparatur- und Unterhaltungsstau; - Allg. Innenbereich (Wände, Decken, Böden, Innenputz) Unterhaltungs- und Modernisierungsstau; - Sanitärbereiche stark überaltert, tlw. fehlende Belüftung und tlw. Beheizung; - Fenster im Spitzboden stark überaltert; - Elektroinstallationen stark überaltert; - Innentüren aus dem Altbestand; - Rissbildungen im Erdgeschoss im Bereich Außenwand – Anschluss Innenwand; - Außentreppe zum OG nicht begehbar – Tragfähigkeit der Treppe bei Betreten nicht mehr gegeben; - Außenhülle der Außentreppe stark überaltert; - Schimmelbildung im Anbaubereich im EG; - Putzschäden in der Teilunterkellerung und im Anbau (ehem. Stallbereich); - Installationsleitungen der Heizung überwiegend ungedämmt; - neues Ofenrohr demnächst für Heizungsanlage erforderlich.

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:

Der bauliche Zustand der Gebäudehülle ist insg. mit **befriedigend bis tlw. schlecht** einzuschätzen.

Scheune mit Anbauten

Gebäudeart:	ehem. Scheunengebäude mit ehem. Stallanbauten
Baujahr:	ca. 1880 (gemäß Auskunft im Ortstermin und sachverständiger Schätzung, die Anbauten erfolgten später (ab ca. 1930))

Modernisierungen:	augenscheinlich keine erkennbar
Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	für diese Gebäudeart nicht notwendig
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:	es wird hier eine weitere Nutzung als Abstell- und Lagergebäude weiterhin unterstellt
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Modernisierungen:	keine
Außenansicht:	Hauptgebäude mit einfacher Holzschalung bekleidet, die Anbauten haben überwiegend eine einfache Putzfassade ohne Anstrich.

Nutzungseinheit

Erdgeschoss:

Hier befinden sich Abstell- und Lagerräume und die ehem. Ställe.

Zwischenböden

Im Bereich der Scheune gibt es eine Zwischenebene, die früher als Heuboden genutzt wurde, tlw. sind Kammern auf einfache Bauweise darauf abgetrennt. Zu den Ebenen gelangt man über einfache Holztreppe.

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Hauptgebäude – Holzfachwerk Anbauten – tlw. Holztragwerk, tlw. massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente in einer dem ursprünglichen Baujahr entsprechenden Ausführung
Keller: Umfassungswände:	nicht vorhanden Sh. Konstruktionsart
Innenwände:	tlw. Holztragwerk, tlw. Mauerwerk
Geschossdecke/Zwischendecke:	Holzbalkendecke
Treppen:	einfache Stiegentreppen aus Holz
Eingang(sbereiche):	Hofseitig besitzt das Hauptgebäude ein großes Scheunentor, zwei Garagentore und eine Tür, die Anbauten verfügen über verschiedenen Stalltüren und einfache Tore Alle Türen und Tore sind in einfacher Holzbauweise und tlw. stark überaltert.
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> Hauptgebäude: Satteldach und flachgeneigtes Satteldach mit Bitumenwellplatten, Dachrinnenanlage und tlw. Schneefang

	Anbauten: Pultdächer, Satteldach, tlw. Bitumenwellplatten, tlw. Bitumenbahneneindeckung
Fenster:	einfache Stallfenster aus dem Altbestand

Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	stark überalterter Putz - nur in den massiven Bereichen
Deckenbeschichtungen:	tlw. keine, tlw. Faserzementplatten (Asbestplatten), tlw. Holzschalung
Bodenbeläge:	Rohfußboden, überaltert
Wasserinstallation:	keine
Abwasserinstallationen:	keine
Elektroinstallation:	sehr einfach, auf Putz verlegt, vielfach überaltert
Sanitär:	nicht vorhanden
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden

Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	auf die ursprüngliche Nutzung ausgelegt
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, etc:	<ul style="list-style-type: none"> - Allg. erhöhter Unterhaltungsstau an der Gebäudehülle (Fassaden, Fenster, Türen, Tore, Dach); - Allg. erhöhter Unterhaltungsstau im Inneren (Putz, Decken, Fußboden, Installationen).
<u>Allgemeinbeurteilung des Gebäudes und der Anbauten:</u>	Der bauliche Zustand der Gebäudehülle ist insg. mit befriedigend einzuschätzen.

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich noch ein weiteres Nebengebäude, ein ehem. Bienenhaus. Dieses ist in Holzbauweise errichtet worden. Es hat eine Holzschalung als Fassadenbekleidung, ein einfaches Flachdach, ein einfachverglastes Fenster, eine Holztür und 6 Bienenstöcke. Das Nebengebäude steht auf einfachen Punktauflagern aus Steinen u.ä.. Insgesamt weist das Nebengebäude erhöhten Unterhaltungs- und Reparaturrückstau auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen ortsüblich an.

Das Bewertungsgrundstück verfügt im hausnahen Bereich über zwei eingezäunte Gartenbereiche, vereinzelt Baumbewuchs (sowohl Nadel- als auch Laubbäume), ein Gewächshaus und wenige befestigte Flächen rund um das Wohnhaus (Terrassenfläche, schmale Wege vom Wohnhaus zur Scheune, etc.. Insgesamt ist das Bewertungsgrundstück überwiegend unbefestigt im Hofbereich, die Zuwegung/Zufahrt zum Grundstück besteht aus zwei unbefestigten einfachen Fahrspuren, die mit Splitt belegt sind. Über diese beiden Zufahrten gelangt man nur über das nachbarliche Grundstück auf den öffentlichen Raum, hier den Wiesenweg und die Lange Straße (das Bewertungsgrundstück befindet sich in sog. Insellage). Über eine rechtliche Vereinbarung hierzu ist nichts bekannt. Dies war auch bisher nicht notwendig, da das nachbarliche Grundstück mit dem Bewertungsgrundstück zusammen genutzt wurde.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1).

Die Immo WertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen ist.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Sanierungen oder wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen die unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung für die Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden.

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei Modernisierungen von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden ebenso entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(Modell der Anlage 2 der ImmoWertV)**

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Anbauten

Baujahr:	1880
Bewertungstichtag:	2024
Gebäudealter:	144 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-64 Jahre

Modernisierungselemente (fiktiv unterstellte und/oder bereits durchgeführte):

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Verbesserung/Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Einbau/Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt
Fassade Sanieren/Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern/WC`s etc.	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	0 Punkte
Änderung / Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte

Modernisierungsgrad in Punkten: 3 von 20 Punkten entspricht dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“

Hier beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer

rd. 15 Jahre

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(Modell der Anlage 1 der ImmoWertV)**

Gebäude: Scheune mit Anbauten

Baujahr:	1930 (i.M.)
Bewertungstichtag:	2024
Gebäudealter:	94 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre
Restnutzungsdauer:	-64 Jahre

Auf Grund der vorgefundenen Bausubstanz wird hier jedoch unter den fiktiv angenommenen bzw. fiktiv unterstellten und zeitnah durchgeführten Sicherheits- bzw. Unterhaltungsinstandsetzungen eine abweichende Restnutzungsdauer

von ca. 10 Jahren

für die Nutzung als Abstell- und Lagergebäude sachverständig geschätzt.

7 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls*, insbesondere *der zur Verfügung stehenden Daten*, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück im Außenbereich in 01824 Rosenthal-Bielatal, Am Kohlberg 1 zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bielatal	301	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Reichstein		74	14.503 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil **abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet** (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	bebaut, Einfamilienwohnhaus, Nebengebäude	1.000 m ²
B	unbebaut, Grünland	13.503 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		14.503 m²

Darstellung der Bewertungsteilbereiche



7.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung des Vergleichswertverfahrens, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Sachwertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden im Außenbereich, das zum Wohnen genutzt wurde/wird. Auf der Grundlage von Recherchen, Angebot und Nachfragesituation, wird hier die Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit möglicher Hobbytierhaltung durch einen privaten Marktteilnehmer, fiktiv unterstellt und als nachhaltig angesehen. Bei diesen Objekten steht nicht die Erzielung von Renditen im Vordergrund. Obgleich dies nicht den möglichen Erwerb als Renditeobjekt grundsätzlich ausschließt.

Der Sachwert wird hier auf der Grundlage des vorgefundenen baulichen und ausstattungsbezogenen Zustandes unter Berücksichtigung von fiktiv unterstellten Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen ermittelt.

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. Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

7.1.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

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. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet und ermittelt*.

(*Bodenrichtwerte aus www.boris.sachsen.de (Internetportal des Freistaates Sachsen) - Stand 01.01.2024)

Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Grundstücksgröße:	1.000 m²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bewertungsteilbereich ist als bebaute Fläche im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen. Laut Grundstücksmarktbericht wurden zum Stichtag 01.01.2024 keine Bodenrichtwerte für diese Flächen ermittelt. Es gibt für diese Nutzungsart jedoch ein entfernungsabhängiges Modell, das als Orientierung zur Bodenwertableitung empfohlen wird.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **23,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gemischte Baufläche (M)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Ergänzung:	=	--
Bauweise	=	offen
Grundflächenzahl	=	--
Geschossflächenzahl	=	--
Grundstücksfläche	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl	=	--
Geschossflächenzahl	=	--
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück: 14.503 m ² Bewertungsteilbereich: 1.000 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 23,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.06.2024	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,80	E03
lageangepasster abgabenfreier BZW am Wertermittlungsstichtag			= 18,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	1.000	× 1,00	
Anbauart	--	freistehend	× 1,00	
WGFZ	--	--	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baurechtlicher Außenbereich	× 0,80	E04
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)	Wohnbaufläche (W)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 14,72 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			= 14,72 €/m²	
Fläche			× 1.000,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 14.720,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 14.06.2024 insgesamt geschätzt auf

14.720,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben eruiert. *Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.*

E02

Erkundigungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen.

E03

Die Lage(-situation) des Bewertungsgrundstücks (keine direkte Anbindung an den öffentlichen Raum, Zufahrt nur über nachbarliches Grundstück ohne rechtliche oder vertragliche Regelungen) ist entsprechend der Einschätzung für Wohngrundstücke als schlechter gegenüber der des Richtwertgrundstücks (mittlere Lage) einzuschätzen. Die ungünstigere Lage des Bewertungsgrundstück wird dem Faktor **0,80** zugeordnet und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

E04

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge 2024 wird ein entfernungsabhängiges Modell zur Bodenwertableitung als Orientierung empfohlen. Hier wird bei einer Entfernung von 100 – 300 m zur Ortslage ein Abschlag vom Bodenrichtwert der nächst gelegenen Ortslage in Höhe von – 25 % empfohlen. Bei einer Entfernung ab 300 m von der Ortslage wird ein Abschlag in Höhe von - 40 % empfohlen. In diesem Bewertungsfall beträgt der Abstand zur Ortslage mit einem Bodenrichtwert von 23,00 €/m² ca. 300 m. Auf Grund dessen, unter Berücksichtigung der flächenmäßigen Konstellation der bestehenden Ortslage wird ein Abschlag in Höhe von -20 % (Faktor 0,80) gewählt.

7.1.2 Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben.

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6 Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze - geregelt in den §§ 1-11 der ImmoWertV - zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40-43, ermittelt.

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilgrundstücke gesondert zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Altersminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes - gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück, inklusive der aufstehenden Gebäude, die Außenanlagen und die fest dazugehörigen Bestandteile, gemeint.

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

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Abstellnebengebäude (ehem. Scheune mit Anbauten)
Fiktiv unterstellte Folgenutzung	Einfamilienwohnhaus	Abstellnebengebäude
Berechnungsbasis		pauschal geschätzter Zeitwert
• Brutto-Grundfläche (BGF)	352,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 06.05.2024 (2010 = 100)	182,7	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	763,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Regionalfaktors 1,0	1.394,00 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	490.688,00 €	
• Zu-/Abschläge	--	
• besondere Bauteile	20.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	--	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	510.688,00 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	
• prozentual	81,00 %	
• Betrag	413.657,28 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	97.030,72 €	
• besondere Bauteile	---	
• besondere Einrichtungen	800,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	97.830,72 €	7.500,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		105.330,72 €
Sachwert der Außenanlagen	+	4.213,23 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	109.543,95 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.720,00 €
vorläufiger Sachwert	=	124.263,95 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	111.837,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	90.337,55 €
	rd.	90.000,00 €

Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. eingeholten Unterlagen, durchgeführt.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten / Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben (hier 1.33) zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkrete absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist - als vom örtlich zuständigen GAA festgelegter Modellparameter - ein Regionalfaktor anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, n. unterkellert, Dachgeschoss n. ausgeb.

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 158,70 Euro
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 103,50 Euro
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 75,90 Euro
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 72,05 Euro
 NHK: 620,00 Euro (Standardstufe 1)
 Anteil: 0,50
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,50

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 75,90 Euro
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe:	Fußböden
Wägungsanteil:	5 %
NHK:	37,00 Euro
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50
NHK:	790,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50

Kostengruppe:	Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	62,10 Euro
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe:	Heizung
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	96,52 Euro
NHK:	955,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil:	0,50
NHK:	1.190,00 Euro (Standardstufe 5)
Anteil:	0,50

Kostengruppe:	Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil:	6 %
NHK:	47,40 Euro
NHK:	790,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00

Standardstufe, interpoliert:	2,4
NHK errechnet:	729,08 Euro
Regionalfaktor Landkreis SOE	1,00
NHK gewählt:	729,00 Euro/m²
Gewichtung:	88,60 % des Gesamtgebäudes

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, n. unterkellert, Flachdach o. flach geneigtes Dach

Standardstufe, gewählt:	2
NHK errechnet:	1.025,00 Euro
Regionalfaktor Landkreis SOE	1,00
NHK gewählt:	1.025,00 Euro/m²
Gewichtung:	11,40 % des Gesamtgebäudes

NHK aus Gebäudemix für Gesamtgebäude: 763,00 Euro/m²

Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (Mai 2024) mit 182,7 abgeleitet und angesetzt.

Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile und besonders zu veranschlagende Bauteile (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Sie sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Außentreppe zum OG	5.000,00 €
Teilunterkellerung	15.000,00 €
Summe	20.000,00 €

Nebengebäude

Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude, etc. die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Die Wertermittlung erfolgt analog der „nicht erfassten Bauteile“.

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen (§ 36 Abs. (2) ImmoWertV)

Dies sind innerhalb der Gebäude vorhandenen Ausstattungen, die mit dem Gebäude fest verbunden sind und üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, etc.).

Befinden sich solche Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, nennt man diese „besondere Betriebseinrichtungen“ (z.B. Hochregallager, Kranbahn, etc.). Von den NHK nicht erfasste werthaltige Einrichtungen oder Vorrichtungen sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende besonderen Einrichtungen oder Vorrichtungen zum Wertermittlungsstichtag vorhanden:

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	frei geschätzter Zeitwert
Kochmaschine (Festbrennstoffherd, gemauert)	800,00 €
Summe	800,00 €

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (105.330,72 €)	4.213,23 €
Summe, gerundet	4.213,23 €

Regionalfaktor (§ 36 (1) und (3) ImmoWertV)

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen - die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA (Entwurfassung 12/2021) soll der vom jeweiligen GAA zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundedurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen GAA (hier vom Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge) festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde mit **1,00** vom zuständigen GAA festgelegt und hier angesetzt.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden.

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

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage der mathematischen Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors aus Erhebungen des GAA laut Grundstücksmarktberichts und auf der Grundlage eigener Recherchen und Ableitungen (Kaufnachfrage, Objektart, etc.) mit **0,90** bestimmt und angesetzt.

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

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

auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertA (derzeit noch in der Entwurfsfassung 12/2021) verwiesen. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon fiktiv durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, die als fiktiv stichtagsnah behoben unterstellt werden (Berechnungsansätze nach Baukosten BKI und sirados 2024) nur die auf der Grundlage der rein äußeren Inaugenscheinnahme sichtbaren Sachverhalte	-22.000,00 €
* <u>Scheune mit Anbauten</u> -4.000,00 €	
- Holzfassade reparieren bzw. instand setzen	-1.000,00 €
- Türen, Fenster und Tore reparieren bzw. überarbeiten	-3.000,00 €
* <u>Wohnhaus mit Anbauten</u> -18.000,00 €	
- Reparatur/Erneuerung Außentreppe	-5.000,00 €
- Entlüftung WC und Anbau einbauen	-3.000,00 €
- Dämmung der obersten Geschosdecke bzw. Dachschrägen, inkl. neues Kaminrohr für Heizungsanlage	-10.000,00 €
Übertrag	-22.000,00 €

Sonstiges		
* <u>Außenanlagen</u>	+500,00 €	+500,00 €
Bienenhaus (frei geschätzter Zeitwert) als Abstellraum o.ä.		
Summe		-21.500,00 €
Summe, gerundet		-21.500,00 €

7.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Bei dem Bewertungsteilbereich B handelt es sich um Grünland, das als solches teilweise verpachtet ist, teilweise wird es durch einen Nachbarn unentgeltlich genutzt und teilweise wurde es zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewirtschaftet.

Darüber hinaus verläuft über den Bewertungsteilbereich die unbefestigte Wegefläche/Zufahrt zur bebauten Fläche des Bewertungsteilbereichs A.

Verfahrenswahl

Der Verkehrswert bildet sich grundsätzlich aus der Forderung des § 194 BauGB. Hierzu heißt es: *„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Der Verkehrswert wird bei einer Vielzahl von Wertermittlungen, bezogen auf landwirtschaftliche Grundstücke benötigt:

- beim Kauf oder Verkauf eines Grundstückes,
- bei der Zwangsversteigerung eines Grundstückes,
- bei erb- oder eherechtlichen Auseinandersetzungen zum „Erbringungswert“ eines Grundstückes,
- bei Beleihungen,
- beim Landentzug für öffentliche Zwecke,
- beim Landtausch,
- bei Wertermittlungen des Gesamtbetriebes nach der Zerlegungstaxe

sowie bei sonstigen Anlässen.

Bei der Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen spielen die Ackerzahl bzw. die Grünlandzahl eine Rolle. Die Acker-/Grünlandzahl ist eine Relationszahl der Reinertragsfähigkeit eines bestimmten Bodenstückes im Vergleich zu den ertragsfähigsten Böden mit der Wertzahl 100.

Dabei wird von Zahlen ausgegangen, die im Rahmen der Reichsbodenschätzung auf der Grundlage von Acker- und Grünlandschätzungsrahmen ermittelt wurden. Dazu werden mittels Zu- und Abschlägen weitere natürliche und ökonomische Einflüsse berücksichtigt (Verkehrslage, Grundwasserhältnisse, etc.). Die Acker- und Grünlandzahlen sind in amtlichen Dokumenten der Bodenschätzung festgehalten.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch den Vergleich mit Werten ähnlich gehandelter Grundstücke der Wert ermittelt. Dabei sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Dazu heißt es in § 13 ImmoWertV:

„Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.“

Für die **Bewertung von Grünland** sind verschiedene Faktoren bei der Wertfindung maßgeblich.

Die Grünlandzahl, entnommen aus dem Grünlandschätzungsrahmen, resultiert aus der Bodenart, der Bodenstufe, der Klimastufe und der Wasserstufe. Die Grünlandzahl eines Grundstücks entsteht unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen durch Abzug von z.B. 2 Punkten für ungünstige örtliche Bedingungen

Erläuterungen zu den Merkmalen

<i>Bodenart</i>	S	=	Sand
	IS	=	lehmiger Sand
	L	=	Lehm
	T	=	Ton
	Mo	=	Moor
<i>Bodenstufen</i>	I		Stufe I - günstig, durchlässig
	II		Stufe II - zwischen I und III
	III		Stufe III - ungünstig, sauer, dicht
<i>Klimastufen</i>	a	=	> 7,9 °C mittlere Jahrestemperatur
	b	=	7,9 - 7,0 °C
	c	=	6,9 - 5,7 °C
	(d)		wird nur optional in ungünstigen Gebirgslagen gebildet
<i>Wasserstufen</i>	1	=	besonders günstig
	2	=	günstig
	3	=	mittel
	4	=	ungünstig
	5	=	besonders ungünstig

Vorbemerkung zur Einzelbewertung von landwirtschaftlichen Flächen

Anwendung von Faktoren, die den Verkehrswert beeinflussen.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ist die Anzahl der Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke von 2022 in 2023 gesunken. Dies betrifft laut Angaben Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz. Dies trifft speziell für Ackerland im Landkreis ebenfalls zu. Bei Grünland sind Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz fast gleich geblieben bis leicht gestiegen.

Es wird weiterhin auf die wertbeeinflussenden Faktoren laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zurückgegriffen, um eine Reihe von wertbeeinflussenden Faktoren beim Ackerland / Grünland zu berücksichtigen. Hier sind Anpassungen erforderlich, wenn:

1. die Flächen von der angegebenen durchschnittlichen Bodenbonität der Bewertungsbasis wesentlich nach oben oder unten abweichen;
2. die zu beurteilenden Flächen in ihren natürlichen Standortverhältnissen von den für das jeweilige Gebiet vorherrschenden Verhältnissen abweichen;
3. die Bewirtschaftungsbedingungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Hanglage, Steinigkeit, Staunässe, Überschwemmungsgefahr von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
4. für die zu bewertenden Flächen zusätzliche Bewirtschaftungseinschränkungen z.B. durch die Lage in Schutzgebieten o.a. Bewirtschaftungsaufgaben, bestehen;

5. die infrastrukturellen Bedingungen wie z.B. Hofanschluss, Ortsnähe, Zuwegung, Be- und Entwässerung von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
6. die Flächen Pachtfrei veräußert werden;
7. das Gesamtlos wesentlich von den durchschnittlichen Verhältnissen der Zonen abweicht.

Es wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge eingeholt. Laut dieser gab es vergleichbar in 2022 und 2023 in der Gemarkung Reichstein für die Nutzungsart Grünland bei einer Fläche von über 1 Hektar auch nur 1 Vergleichskauffall.

Kaufjahr	Gemarkung	Fläche	Kaufpreis/m ²	Nutzung
2022	Reichstein	20.619 m ²	0,70 €/m ²	Grünland

Die Anzahl (ein Kauffall) und die Vergleichbarkeit sind als Datengrundlage für die sachverständige Ableitung des Bodenrichtwertes für Ackerflächen und Grünland in diesem Bewertungsfall nicht auskömmlich und werden ggfs. nur stützend berücksichtigt. Es werden hier zur Ermittlung des Bodenwertes geeignete, veröffentlichte Bodenrichtwerte herangezogen. Diese werden entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage, Größe, jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt, etc., abgeleitet.

Veröffentlichter Bodenrichtwert im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zum 01.01.2024 für die Gemeinde Rosenthal-Bielatal und hier für die Gemarkung Hermsdorf

Ackerland **0,87 €/m²** bei einer Ackerzahl von **39**

Grünland **0,81 €/m²** bei einer Grünlandzahl von **40**

Die Anpassungen des gemarkungsbezogenen Bodenrichtwertes an die Bodengüte erfolgt nach dem Modell / Beispiel im Grundstücksmarktbericht 2024.

Allgemeine Angaben

Flächengröße:	13.503 m ² (Bewertungsteilbereich B)
Flurstück:	74
Nutzungsart:	Landwirtschaft
Gesamtertragsmesszahl	4174 (laut Angabe der Bodenschätzung im Flurstücksnachweis)
Tatsächliche Nutzung	Grünland

Grundstücksbeschreibung

Verkehrslage, Entfernung:	Am Kohlberg 1 befindet sich ca. 300 m südöstlich der Ortslage Reichstein. Vom Wiesenweg kommend, führt einmal ca. 150 m vor der Kreuzung Wiesenweg / Lange Straße rechter Hand ein unbefestigter Fahr-
---------------------------	--

	streifen über das Flurstück 71 und weiter über den Bewertungsteilbereich B. Zu anderen gelangt vom Wiesenweg in Richtung Osten fahrend, dann auf die Lange Straße einbiegend in ca. 150 m rechter Hand ebenfalls auf eine unbefestigte Fahrspur abbiegend und über das nachbarliche Flurstück 71 fahrend, auf das Bewertungsgrundstück Flurstück 74.
Topographie:	leichte Hanglage
Gestalt und Form:	unregelmäßig, einem Trapez ähnelnd
Grenzverhältnisse:	Norden – Grünland, Süden – Grünland, Osten – Grünland, tlw. Gewässer (Rinnel) und tlw. Bebauung des Bewertungsteilbereichs A Westen – Grünland Das Bewertungsgrundstück hat keine eigene Anbindung an den öffentlichen Raum.
Grundwasser:	Eine Beeinträchtigung liegt augenscheinlich nicht vor.
Natürliche Standorteinheit:	Laut Grundstücksmarktbericht für das Gebiet Rosenthal-Bielatal: Zone II – „Elbsandsteingebiet südlich der Elbe“ Lö 4-5 und V 7
Gesamtertragsmesszahl:	4.174 (laut Auskunft aus dem Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)
Rechtliche Gegebenheiten	
Flurbereinigungsverfahren:	Laut Auskunft der Stadt Königstein und Darstellung in der Liegenschaftskarte befindet sich das Flurstück 74 im Flurbereinigungsgebiet „Bielatal“. Auf telefonische Nachfrage beim Landkreis Sächs. Schweiz – Osterzgebirge – Vermessungsamt am 27.06.2024, ist das Bewertungsgrundstück Flurstück nicht direkt von etwaigen Baumaßnahmen betroffen, die in diesem Gebiet durchgeführt werden. Hier ist nicht mit Flächenabweichungen zu rechnen. Sollte sich hierzu nach Erstellung des Gutachtens abweichend eine Änderung ergeben, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.
Wirtschaftliche Wertminderung	augenscheinlich nicht erkennbar
Besonderheit:	keine
Pachtvertrag:	Das Bewertungsgrundstück ist laut zur Einsicht vorgelegtem Pachtvertrag noch bis zum 31.12.2031, verpachtet. Die Pachtdauer wurde auf 20 Jahre verlängert, Pachtende ist 2031. Es wird laut Vertrag für eine

Teilfläche ein Pachtentgelt in Höhe von 58,03 € p.a. gezahlt. Der Pachtvertrag umfasst eine Teilfläche von 7.800 m². Somit ist der Bewertungsteilbereich B nicht vollständig verpachtet (hier 7.800 m² von 13.503 m²)
 Eine weitere Teilfläche wird laut Auskunft im Ortstermin durch einen Nachbarn unentgeltlich genutzt. Hierzu bestehen laut Auskunft im Ortstermin keinerlei vertragliche Vereinbarungen.

7.2.1 Verkehrswertermittlung

Wertermittlung

Ausgangsfläche: 13.503 m² mit einer Grünlandzahl von 31
 Bodenrichtwert 0,81 €/m² bei Grünland und Grünlandzahl 40

Zuschlag/Abschlag	Anpassung an Bodenrichtwert 0,81 €/m ²		Faktor
Zulage	niedrigere Grünlandzahl	x	0,84
Zulage	Entfernung/Lage zum Ort	x	1,05
Zulage/Abschlag	Geländeneigung	x	1,00
Zulage/Abschlag	Grundstücksform	x	1,00
Zulage	Anbindung, hier direkte Zuwegung	x	1,00
	Angepasster Bodenrichtwert	=	0,71 €/m ²
	Fläche	x	13.503 m ²
	Summe	=	9.587,13 €
	Summe, ger.	=	9.600,00 €

Der ermittelte, angepasste Bodenrichtwert wird durch den Wert aus der Kaufpreissammlung in Höhe von 0,70 €/m² für Grünland in der Gemarkung Reichstein, hinreichend gestützt.

7.2.2 Verkehrswert des Bewertungsteilbereichs B

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert		9.600,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	9.600,00 €
Berücksichtigung sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände *)	+	396,00 €
Vergleichswert	=	9.996,00 €
	rd.	10.000,00 €

*) Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Rechte /Belastungen	396,33 €
* Wert des Pachtrechtes (Barwert einer Zeitrente*)	396,33 €
Summe	396,33 € = rd. 396,00 €

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente *)

* jährliche Rentenrate	R = 58,03 EUR
* Laufzeit der Rente	n = 7,50 Jahre
* Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t = 1
* jährliche Rentenrate	R/t = 58,03 EUR
* Zahlungsweise	= vorschüssig
* Kapitalisierungszinssatz	k = 3,50 % / Jahr
* Dynamik(zins)satz	s = 0,50 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

* Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig)	$a_n^{(t)} = 6,829823$
Barwert der Zeitrente	$B_n = 396,33 \text{ EUR}$

Der **abgabenfreie Bodenwert** des **Bewertungsteilbereichs B** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 14.06.2024 insgesamt geschätzt auf

rd. 10.000,00 €

7.3 Wert des Grundstücks – Flurstück 74

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe des Sach- und des Vergleichswertes der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Wert
A	bebaut	90.000,00 €
B	Grünland	10.000,00 €
Summe		100.000,00 €

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der *unbelastete Verkehrswert* für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 01824 Rosenthal-Bielatal, Am Kohlberg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bielatal	301	1
Gemarkung	Flurstück	Größe
Reichstein	74	14.503 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit rd.

100.000,00 €

in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

9 Wertbeeinflussung auf Grund der in Abt. II des Grundbuches aufgeführten Rechte und Belastungen

Lfd.Nr. 1:

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht nebst Sonder- und Nebenanlagen) für den Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz, Heidenau; der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Sachsen vom 15.05.2013“

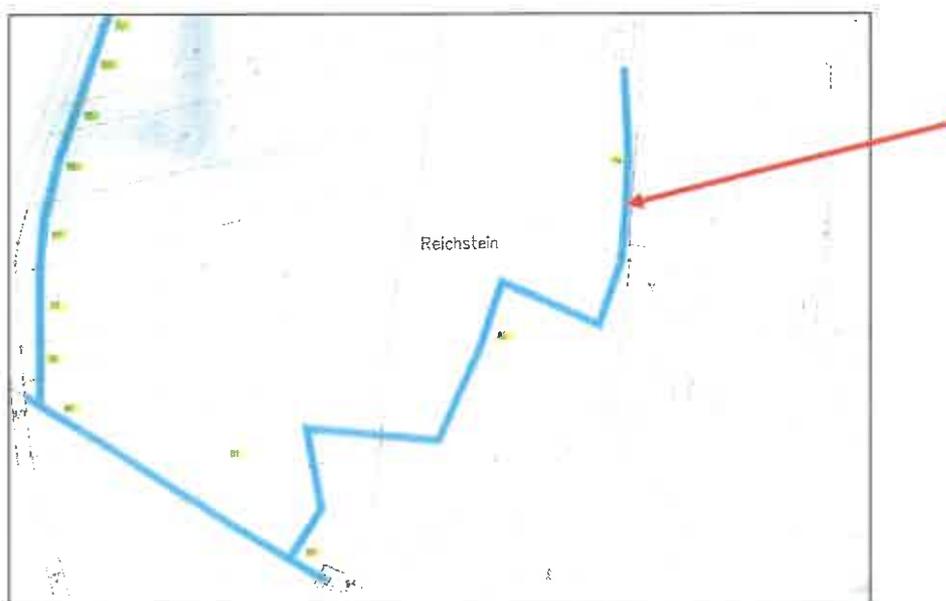
Es wurden beim Grundbuchamt Pirna die Kopien aus der Grundakte hierzu angefordert.

Laut Angaben in Anlage 1 zum Antrag auf Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung heißt es unter anderem zum Inhalt des Leitungsrechtes:

- das belastete Grundstück darf für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung einschl. Neubau von wasserwirtschaftlichen Anlagen betreten oder sonst benutzt werden
- es umfasst das Führen einer Wasserleitung über das Grundstück
- die für die Fortführung auf dem jeweiligen Grundstück eingerichteten wasserwirtschaftlichen Anlagen, wie z.B. Pumpwerke, Entlüftungsschächte und ähnliche Sonder- und Nebenanlagen zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern
- es dürfen weiterhin durch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks keine baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen errichtet werden, keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb oder Bestand der Anlagen gefährden oder beeinträchtigen,
- dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks innerhalb des Schutzstreifens keine leitungsgefährdenden Stoffe anhäuft, den Schutzstreifen von Bewuchs freihält, das Gelände innerhalb des Schutzstreifens nicht erhöht oder abträgt und dass der Betrieb und die Nutzung der Anlage nicht gestört wird.

Laut Darstellung in der Karte verläuft über das Bewertungsgrundstück in einem Teilbereich der östlichen Grenze entlang, eine Trinkwasserleitungen (100 PVC). Die Breite des Schutzstreifens ist mit 4,00 m angegeben, die damit betroffene Fläche wird in den Anlagen mit 334,79 m² angegeben.

Darstellung und Kennzeichnung des Verlaufs der Leitung



Das Leitungsrecht beinhaltet laut Unterlagen eine Fläche von 334,79 m² = ca. 335 m² insgesamt. In der Örtlichkeit ist dieser Bereich Grünlandfläche. Insgesamt entspricht die belastete Fläche ca. 2,5 % des Bewertungsteilbereichs B von 13.503 m².

Durch dieses Recht wird das Bewertungsgrundstück in der Weise belastet, dass dieses mit keinen oder nur unwesentlichen Beeinträchtigungen nutzbar ist. Von keinen oder nur unwesentlichen Belastungen spricht die Wertermittlungsliteratur (*Kröll, Hausmann, Rolf – Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung*), wenn ein Grundstück durch das Leitungsrecht und dem damit zusammenhängenden Schutzstreifen nicht bzw. kaum beeinträchtigt wird und/oder die bauliche Ausnutzbarkeit nicht vermindert wird. In diesem Bewertungsfall verläuft die Leitung im östlichen Randbereich des Bewertungsteilbereichs. Eine bauliche und landwirtschaftliche Ausnutzung ist nicht beeinträchtigt auf Grund der geringen Fläche und des Verlaufs.

Es ergibt sich dennoch ein wirtschaftlicher Nachteil für das belastete Grundstück, der mit Abschlägen vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks berücksichtigt wird. Hierzu gibt es in der Wertermittlungsliteratur (z.B. *Kröll, Hausmann – Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*) Vorschläge zur Berechnung solcher wirtschaftlichen Nachteile.

Bei keiner oder nur unwesentlichen Beeinträchtigung kann als Vorschlag ein Abschlag in Höhe von 10 – 20 % vom Bodenwert des unbelasteten Bodenwertes bei Gewerbegrundstücken vorgenommen werden.

In diesem Fall wird auf Grund der Lage, der Nutzung und der Größe (seitlicher Grundstücksrandbereich, landwirtschaftliche Nutzung, nur 2,5% der Fläche des Bewertungsteilbereichs ein Abschlag in Höhe von 10 % angesetzt.

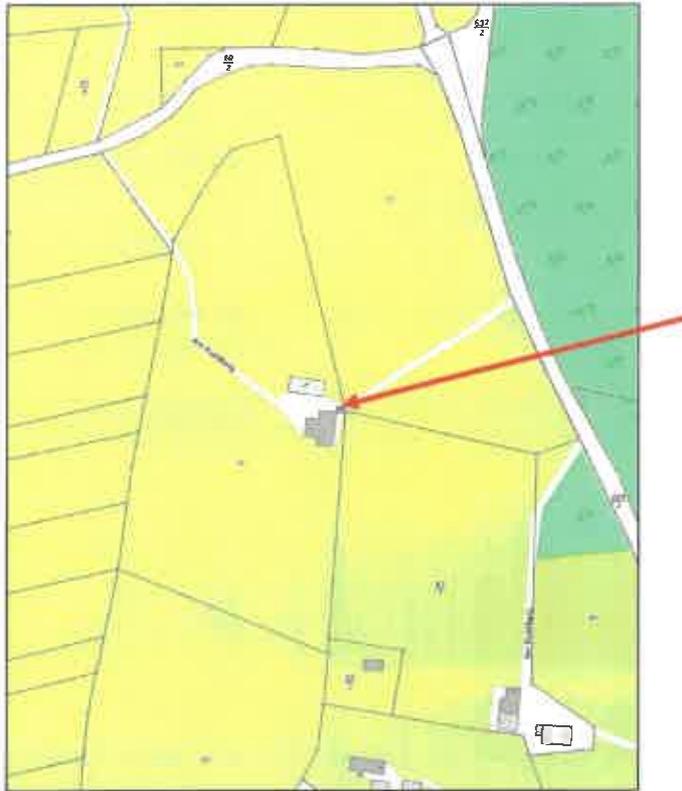
Ermittlung der Wertminderung durch das Leitungsrecht

Größe des Bewertungsgrundstücks	13.503,00 m ²
belastete Teilfläche	335,00 m ²
unbelasteter Bodenwert	0,71 €/m ²
wirtschaftlicher Nachteil hier	10 %
Berechnung	
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	335 m ² x 0,71 €/m ² x 0,10 = 23,78 € = rd. 25,00 €
Marktanpassung	+/- 0,00 €
somit beträgt die Wertminderung ca.	-25,00 €

10 Wertbeeinflussung hinsichtlich des Überbaues eines Abstellnebengebäudes

Ein auf dem nachbarlichen Flurstück 71 befindliches Nebengebäude (Abstellschuppen) überbaut das Bewertungsgrundstück auf einer Fläche von ca. 4,5 m² an der östlichen Grenze im Umfeld des Wohnhauses laut den Darstellungen im Geoportal des Landkreises Pirna. In der Liegenschaftskarte ist das Gebäude nicht eingezeichnet. Die Fläche ist eine sachverständige Schätzung, ein genaues Ergebnis wäre nur über einen vermessungstechnischen Vorgang bestimmbar.

Lagekennzeichnung der ungefähren Lage des Überbaues



Ein auf dem nachbarlichen Grundstück Flurstück 71 befindliches Abstellnebengebäude überbaut mit ca. 4,5 m² den Bewertungsteilbereich A im Bereich des Wohnhauses. Das Gebäude wurde bereits in der Historie dort errichtet und vor einigen Jahren instandgesetzt. Hier wird eine Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren sachverständig bestimmt und angesetzt.

Diese Fläche von ca. 4,50 m² wird hier für die Überbauung herangezogen, da diese Fläche durch den Überbau durch das Bewertungsgrundstück nicht mehr genutzt werden kann.

Unabhängig davon (u.a. auch der Größe der Fläche von 4,5 m²) wird aber der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer für die Nutzung seines Grund und Bodens ein Entgelt erwarten. Er ist in diesem Fall auch mit der Bebaubarkeit und der Nutzung eingeschränkt.

Für den Bewertungsansatz dieses Bewertungsfalls wird deshalb fiktiv davon ausgegangen, dass dem Eigentümer des belasteten Grundstücks eine Entschädigung für die nicht mögliche „Bodenutzung“ vom Eigentümer des begünstigten Grundstücks zusteht.

Die Höhe dieses Entgelts kann z.B. auch durch Abkauf der entsprechenden Teilflächen einmalig entrichtet werden. Hier würden quasi die vorhandenen „örtlichen Grenzen“ in „echte Grenzen“ umgewandelt werden müssen. Diese Variante wird aus rein wirtschaftlicher Sicht schon deshalb scheitern, da die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten (Teilungsvermessung, Kauf- und Kaufnebenkosten) höhere Kosten verursachen, als der Kaufgegenstand wertmäßig darstellt.

Vielmehr wird aus Ertrags- und Kostenüberlegungen eine sog. „Überbaurente“ als „Entschädigung“ für die entgangene bzw. eingeschränkte Bodenwertnutzung für den Zeitraum der Inanspruchnahme fremden Eigentums (Lebensdauer des Abstellnebengebäudes) als praktikable Lösung akzeptiert werden.

Aus den o.g. fiktiven Vorgaben ermittelt sich der Verkehrswert des „belasteten“ Grundstücks wie folgt:

Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Überbaus / anderweitiger Nutzungen:	=	90.000,00 €
- entgangene Bodenwertverzinsung (= Barwert der Überbaurente / Nutzungsentgeltes für einen fiktiven Zeitraum von ca. <u>15 Jahren</u>) = ca. 4,50 m ² x 14,72 €/m ² x 0,060 (LZS) x 9,71 (BWF)	= -	38,59 €
Zwischenwert	=	89.961,41 €
Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung für den Fall des belasteten Grundstücks)	x	1,00
belasteter Verkehrswert des Grundstücks	=	89.961,41 €
	=	rd. 90.000,00 €

Wertminderung auf Grund des Überbaues	=	rd. -40,00 €
--	---	---------------------

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Dresden, den 06.08.2024

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

11 Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

GEG 2024 (Wertermittlungstichtag ab 01.01.2024)

Alle Neufestlegungen (Pflichten für die Erneuerung und Modernisierung von Wohngebäuden). Welche aus dem 01.01.2024 in kraft getretenen Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) resultieren, bleiben bei der Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) unberücksichtigt. Bei einem evtl. Verkauf der Immobilie ist eine „Energieberatung für Wohngebäude“ zwingend vorgeschrieben.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04. Januar 2023

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, letzte Änderung vom 04. Januar 2023

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 07. November 2022)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 – Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, Peter J. Fröhlich, Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 17. Auflage 2018

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021, zuletzt geändert am 19.12.2022 m.W.v. 28.12.2022

Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):

Gültig seit 01.11.2020, letzte Änderung in Kraft getreten am 01.01.2023

Bischoff – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

Kröll/Hausmann/Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

Dröge – „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, Luchterhand Verlag, 2004

Simon, Reinhold, Simon – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.)
Baukosten 2024

Sirados Baupreishandbuch 2024, WEKA Verlag

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020

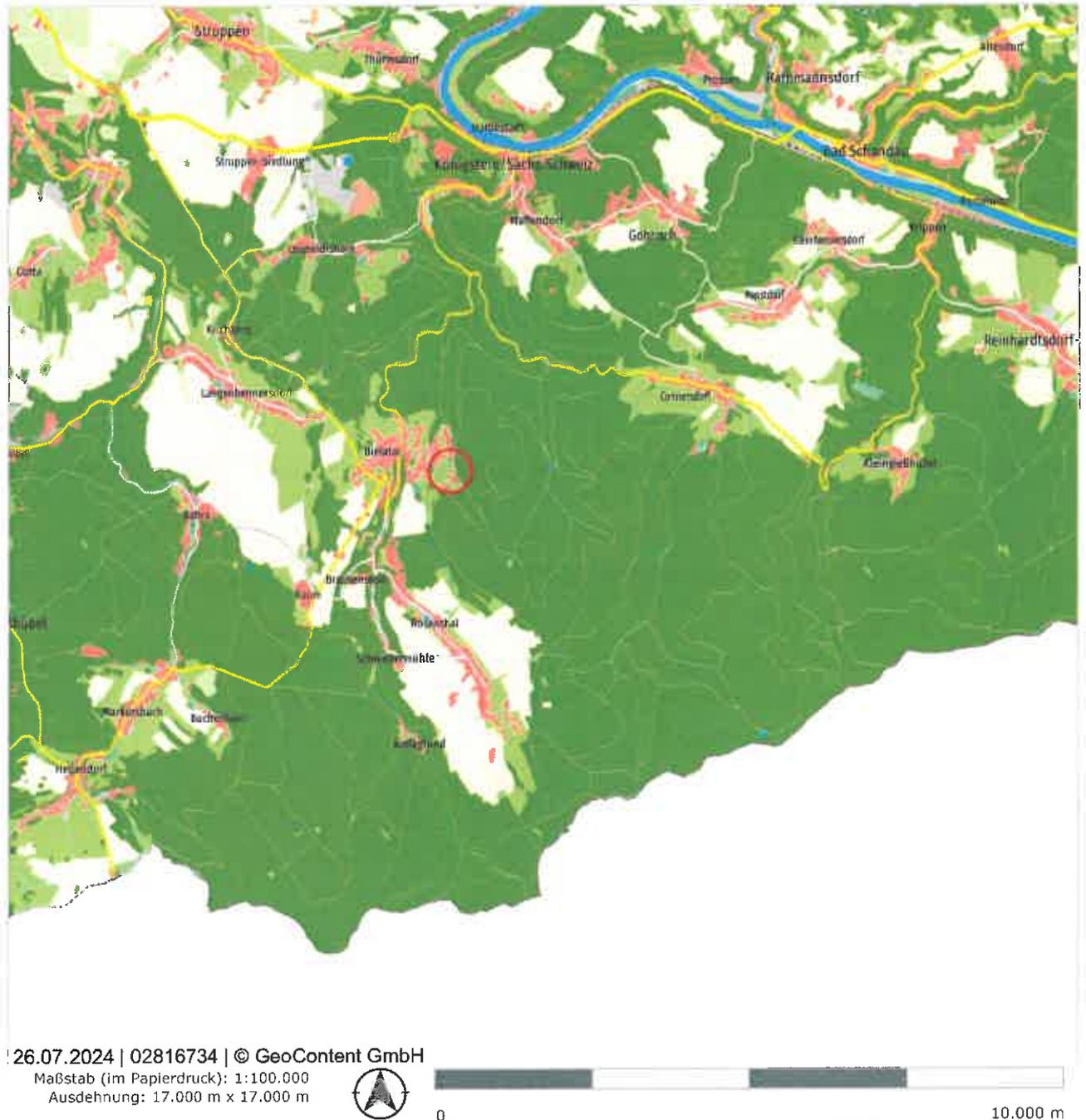
13 **Verwendete objektbezogene Unterlagen**

- [U1] beglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 14. März 2024
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 16. Mai 2024
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Königstein vom 15. Juli 2024
- [U4] Einsicht in den Landpachtvertrag mit Stand vom 21.03.2012
- [U5] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 24. Mai 2024
- [U6] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 15. Mai 2024
- [U7] Auskünfte zur Radonbelastung über Homepage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und hier aus der Radonvorsorgegebietskarte
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Luftbild: über on-geo
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Marktinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge mit Stand 01.01.2023 und Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge 2024
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de

14 **Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 14.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 48
Anlage 14.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 49
Anlage 14.3:	Luftbild (unmaßstäblich)	Seite 50
Anlage 14.4:	schematische Grundrisse aus der Historie ohne Anbauten (unmaßstäblich)	Seite 51
Anlage 14.5:	Fotodokumentation	Seite 52 – 59

Anlage 14.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



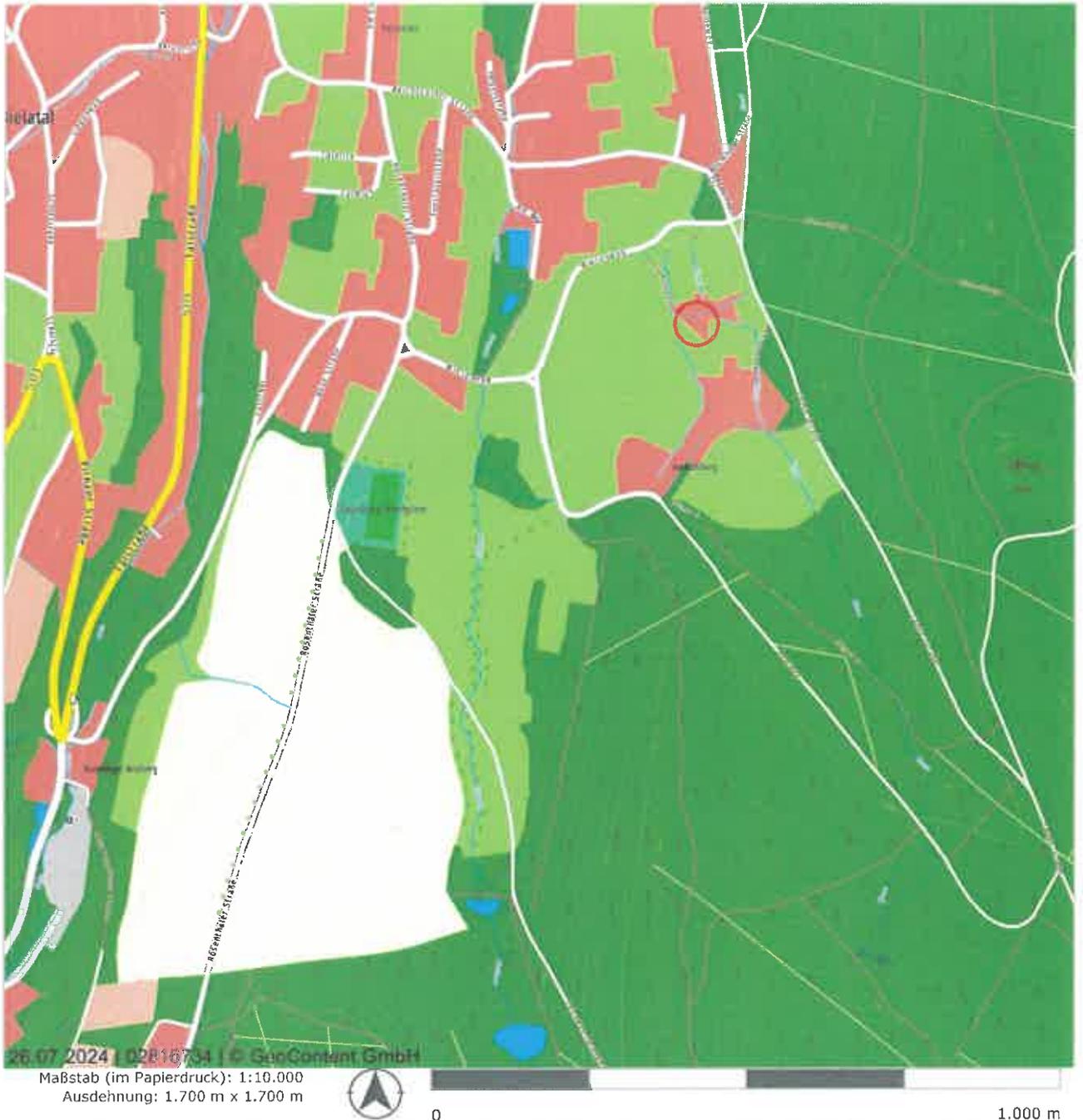
Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2024

Anlage 14.2 Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.)

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

Anlage 14.3 Luftbild (unmaßstäblich)



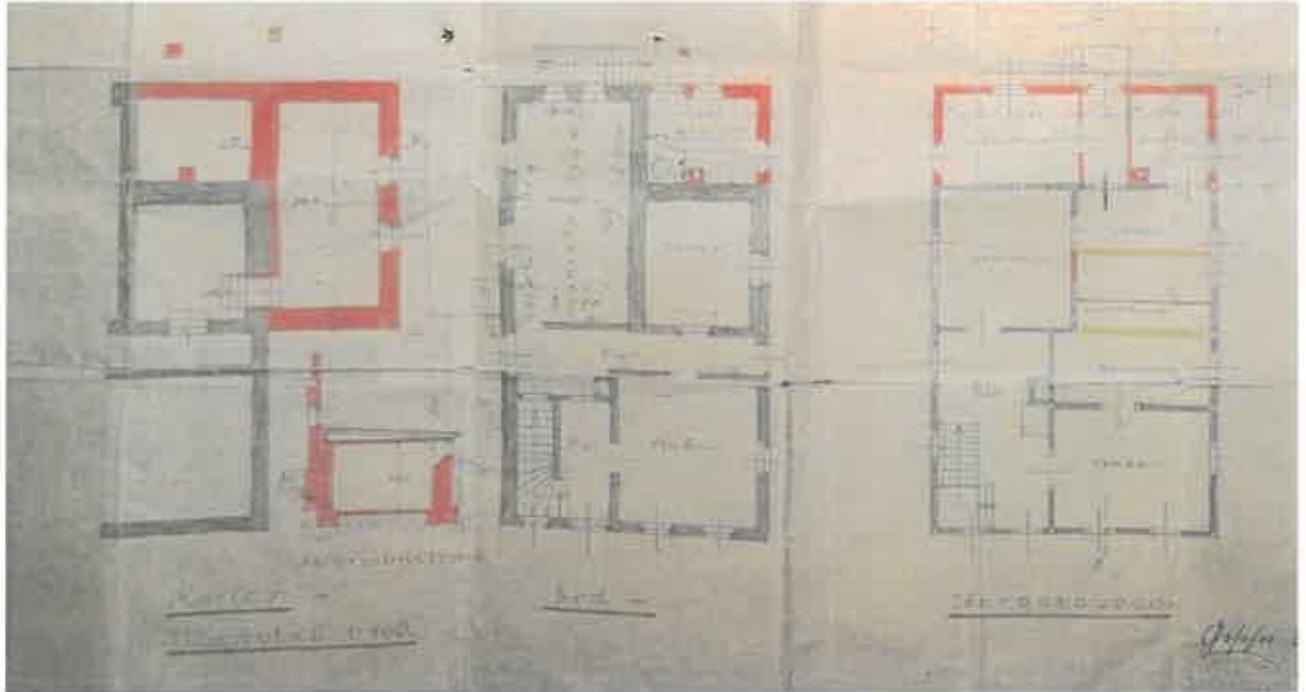
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: Aktuell bis 4 Jahre

Anlage 14.4 schematische Grundrisse aus der Historie ohne Anbauten (unmaßstäblich)



Teilunterkellerung

Erdgeschoss

Obergeschoss

(Anmerkung: die Grundrisspläne stellen den Zustand von 1930 dar, hier sind die später erfolgten Anbauten noch nicht erfasst)

Anlage 14.5 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages auf der Grundlage des vorgefundenen Zustandes.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		<p>Bewertungsteilbereich A</p> <p>Ansicht Westseite</p>
(2)		<p>Südansicht mit Teilunterkellerung</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		<p>Westseite mit Küchenanbau und Terrassenfenstertür</p>
(4)		<p>Nordansicht Wohn- haus mit Anbauten und Hauseingang (rechter Anbau)</p>

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(5)		<p>Blick vom Bewertungsteilbereich B auf Wohnhaus und Scheune in Richtung Osten schauend</p>
(6)		<p>Nebengebäude (ehem. Scheune) mit Anbauten – Blick auf die Westseite</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(7)		<p>Scheunentrückseite mit rückwärtigem Stallanbau</p>
(8)		<p>Ansicht Scheunentrückseite</p>

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(9)		<p>Hofansicht und Ostgiebelseite</p>
(10)		<p>Vollbiologische Kleinkläranlage östlich der Scheune</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(11)		<p>ehem. Bienenhaus hinter der Scheune</p>
(12)		<p>Bewertungsteilbereich B – Grünland</p> <p>Blick vom nachbarlichen Flurstück 71 über die darüber führende Zuwegung auf Bewertungsgrundstück in Richtung Südosten</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(13)		<p>Blick in Richtung Süden zur nachbarlichen nächsten Bebauung über Bewertungsteilbereich B</p>
(14)		<p>Blick über Teilbereich des Bewertungsteilbereichs B</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(15)		Blick vom Wohnhaus über Zuwegung in Richtung Nordwesten

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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