



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.-Ing. **Heike Köllner**

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifiziert nach **ISO EN 17024**

Beratender Ingenieur und
Mitglied der Ingenieurkammern Sachsen und Brandenburg
IK-Nr. 10136 und 41236/01

* 02979 Elsterheide / Neuwiese * Elstergrund 48 * Tel. 03571 / 41 65 63 Fax 40 81 71 *

Gutachten

entsprechend des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes

**Scheringstraße 18 in
01689 Niederau**



Ansicht des Wohnhauses von der Straße



Sommeransicht aus „Google Maps“

Auftraggeber : Amtsgericht Dresden, Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
Auftrag vom 14.12.2023

**Zweck des
Gutachtens :** Zwangsversteigerungsverfahren AZ 520 K 72/23

**Umfang des
Gutachtens :** 21 Seiten, 5 Anlagen, . von 3 Ausführungen

**Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag :** 18.01.2024 / WE 44 23





Zusammenfassende Übersicht

Adresse: **Scheringstraße 18 in 01689 Niederau**

Objektinformationen: bebaut mit einem **eingeschossigen EFH mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert mit rückwärtiger Terrasse**
Baujahr **um 2020/21**
ca. 96 m² Wohnfläche

Grundstück: Grundbuchamt Meißen
Grundbuch von Niederau, Blatt 1359
Gemarkung Niederau,
Flurstück 876/5 Größe 1.517 m²

Qualitätsstichtag/WE-Stichtag: **18.01.2024**

Bodenwert	214.000 €
Sachwert (vorläufig)	371.000 €
<i>Sachwertfaktor</i>	1,02
Grundstückssachwert, marktangepasst	378.000 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	
(Risikoabschlag weg. fehlender Innenbesichtigung; Tierhaltung) ca.	-68.000 €
Grundstückssachwert	310.000 €
Ertragswert (vorläufig)	277.000 €

Verkehrswert **310.000 €**

das entspricht	3.224 €/m ² Wohnfläche
Bodenwertanteil	69,0 %
Gebäudeertragsfaktor	38,4

Zubehör ist nicht bekannt
Energieausweis wird unterstellt (im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens)



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
1. Auftrag	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart	4
1.3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag	4
2. Grundstücksmerkmale	4
2.1. Rechtliche Gegebenheiten	4
2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch	4
2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte	5
2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	5
2.1.4. Baulastenverzeichnis	5
2.1.5. Erschließungsbeitrag	5
2.1.6. Denkmalschutz	5
2.2. Ortsbesichtigung	5
2.3. Arbeitsgrundlagen	5
3. Objektbeschreibung	6
3.1. Grundstück	6
3.1.1. Lage	6
3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung	7
3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2. Bauliche Anlagen	8
3.2.3. Besondere Bauteile	9
3.2.4. Außenanlagen	9
3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen	10
3.2.6. Restnutzungsdauer	10
3.2.7. Behebung von Baumängeln	11
4. Wertermittlung	12
4.1. Verfahren	12
4.2. Bodenwert	12
4.2.1. Bodenrichtwert	12
4.2.2. Bodenwertermittlung	13
4.2.3. Bodenwertberechnung	13
4.2.4. Baurechtsreserve	13
4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben	13
4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	13
4.3. Grundstückssachwert	14
4.3.3. Ermittlung des Grundstückssachwert	15
4.3.4. Zusammenfassung des vorläufigen Sachwertes des Grundstückes	15
4.3.5. Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt	16
4.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4.4. Grundstücksertragswert	17
4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge	17
4.4.2. Bewirtschaftungskosten	17
4.4.3. Objektspezifischer Liegenschaftszins	18
4.4.4. Ermittlung des Grundstücksertragswertes	18
4.4.5. Begründung der Abweichung	19
4.5. Verkehrswert (Marktwert)	20

Anlagen

Ausschnitt aus der Übersichtskarte
Liegenschaftskarte
Bauunterlagen
Fotodokumentation
Baulastenauskunft



Vorbemerkung

Das mit einem Einfamilienwohnhaus im Jahre 2020 bebaute Grundstück befindet sich im Nordosten der Ortslage von Niederau im Landkreis Meißen. Bis zum Bahnhof Niederau und dem Zugang zu weiteren Haltestellen des ÖPNV sind es ca. 480 m Entfernung. Die unmittelbare Umgebung besteht aus einer aufgelockerten offenen Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Der eigentliche Ortskern befindet sich westlich des Bewertungsgrundstückes. Niederau mit ca. 2.000 Einwohnern hat noch weitere sechs Ortsteile, die um den Ort an der sächsischen Weinstraße am nördlichen Rand des Ballungsraumes Oberes Elbtal platziert sind. Einrichtungen des Handels und der Dienstleistungen befinden sich im Kerngebiet der Ortslagen von Niederau und Weinböhlen in ca. 1.600 m Entfernung.

Das Wohnhaus wurde vermutlich im Jahre 2020 bezugsfertig. Damit entspricht das Haus auch energetisch einem zeitgemäßen Standard. Eine Besichtigung des Grundstückes konnte lediglich von der Straße aus erfolgen. Für eine Innenbesichtigung gab es auch nach dem ersten Besichtigungstermin keine Möglichkeit zu einer Innenbesichtigung, da die Eigentümerin gerade 13 Labrador-Welpen aufzieht. Auch am 2. anberaumten Besichtigungstermin, d. 14.03.2024, war eine Innenbesichtigung des Hauses nicht möglich.

Das Gutachten ist wegen einem Zwangsversteigerungsverfahren erforderlich geworden.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind der Tag der Ortsbesichtigung, der **18.01.2024**.

Die vorliegende Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand der Immobilie und die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages.

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Dresden, Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
Auftrag vom 14.12.2023; AZ 520 K 72/23

1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart

Zu ermitteln ist der Verkehrswert der Grundstückes

in **01689 Niederau, Scheringstraße 18**

bebaut mit einem **eingeschossigen EFH**

mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert

mit rückwärtiger Terrasse

Baujahr um 2020/21

ca. 96 m² Wohnfläche

1.3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Objektbesichtigung: 18.01.2024

2. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21).

2.1. Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuchamt Meißen
Grundbuch von Niederau, Blatt 1359
Gemarkung Niederau,
Flurstück 876/5 Größe 1.517 m²



Abt. II Lasten und
Beschränkungen: ohne Eintragungen

Abt. III evtl. Einträge in Abt. III haben keine Auswirkung auf den Wert
des Objektes: sie werden deshalb hier nicht wiedergegeben.

2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte

sind nicht bekannt

2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Das betreffende bebaute Grundstück liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes im Nordosten der Ortslage von Niederau in einem § 34-Gebiet. Demnach ergeben sich die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes. Ein B-Plan ist nicht vorhanden.

2.1.4. Baulastenverzeichnis

Das zu bewertende Flurstück mit der aufstehenden Bebauung verursacht zu beiden Nachbargrundstücken keine Baulasten und hat auch selbst keine Belastungen, z.B. in Form von Abstandsflächen zu tragen. Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden (siehe Anlage 5).

2.1.5. Erschließungsbeitrag

Für das Grundstück **Scheringstraße 18** waren am Stichtag keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

2.1.6. Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen für das Wertermittlungsobjekt waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

2.2. Ortsbesichtigung

Frau Heike Köllner

Sachverständige

Die Eigentümerin fehlte unentschuldig zum Ortstermin. Der Zugang zum Grundstück war mit einem Jägerzaun verschlossen und ohne Klingel, so daß der Zugang bis zum Wohnhaus nicht möglich war. Das Bewertungsobjekt konnte deshalb lediglich von außen (Straßenansicht) besichtigt werden. Details zum Grundstück und zu den Gebäuden wurden deshalb überwiegend der Aktenlage entnommen. Zum 2. Besichtigungstermin (14.03.2024) ermöglichte die Besitzerin ebenfalls keine Innenbesichtigung

2.3. Arbeitsgrundlagen

Liegenschaftskarte, Grundbuchauszug, Bauunterlagen
Fotodokumentation und Protokoll der Sachverständigen vom Ortstermin (18.01.2024)
Bodenrichtwertkarte des GAA des LK Meißen vom 01.01.2022,
Internet: Internetauftritt der Gemeinde und Wikipedia zu Niederau
Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. A. 2020, Reguvis Fachmedien GmbH
Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten ... NHK 2010 (SW-RL), Bundesanzeiger Verlag



ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (veröffentlicht am 19.07.2021 im BGBl.T. I Nr. 44, S. 2805 – 2859)
ImmoWertA vom 20.09.2023
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen (01.01.2022)

3. Objektbeschreibung

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu beschreiben.

3.1. Grundstück

3.1.1. Lage

Makrolage Das Grundstück liegt Niederau, einer Gemeinde mit ca. 2.000 Einwohnern und weiteren sechs Ortsteilen, die um den Ort an der sächsischen Weinstraße am nördlichen Rand des Ballungsraumes Oberes Elbtal platziert sind, im Osten der Ortslage von Niederau. Im Süden schließt es sich nahtlos an die Ortslage von Weinböhlen an. Der Ort im Süden des Landkreises Meißen liegt nur ca. 35 km von der Landeshauptstadt Dresden entfernt und ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Das Zentrum der Kreisstadt Meißen ist etwa 7,5 km von Niederau entfernt.
Die gesamte Region verfügt über eine leistungsfähige Infrastruktur.

Städte- und Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist durch die beiden Bahnstrecken Leipzig - Dresden - übrigens mit dem ältesten Bahnhofs-Empfangsgebäude Deutschlands - und die Bahnstrecke Berlin - Dresden (diese jedoch ohne Personenzughalt) erschlossen. Durch den Ort führt die Staatsstraße 80, die Meißen und Weinböhlen miteinander verbindet. Es gibt eine regelmäßige Busverbindung zu diesen beiden Orten. Der Flughafen Dresden ist durch die Staatsstraße 81 erreichbar, die ebenfalls durch das Gemeindegebiet führt. Auch die Straßenbahn Linie 4 fährt von Weinböhlen bis nach Laubegast.

Wegeentfernungen

nach Meißen ca. 7,5 km
nach Radebeul ca. 13 km
nach Dresden ca. 24 km
nach Leipzig ca. 100 km

Staatsstraßen	S 80, S 81
Autobahnanbindung	A 4 Dresden – Chemnitz ca. 25 Min. ASS DD Altstadt
	A 13 Dresden – Berlin ca. 16 Min. ASS Radeburg
	A 14 Dresden – Leipzig ca. 40 Min. ASS Nossen
Bahn	Bahnhof Niederau nach Dresden, Meißen, Elsterwerda
Schifffahrt	Binnenschifffahrt auf der Elbe
Flughafen:	Dresden, ca. 60 km



Mikrolage Diesseits der Straße schließen sich zu beiden Seiten Einfamilienwohnhäuser am Bewertungsgrundstück in einer Zeile an. An der gegenüberliegenden Straßenseite reihen sich in einer ebenso aufgelockerten offenen Bauweise ein- und zweigeschossige Wohnhäuser an. Die Entfernung zu Haltestellen des ÖPNV - hier der Bahnhof - ist mit ca. 480 m zu Fuß gut erreichbar. Dort ist außerdem auch eine Haltestelle des Busverkehrs.

Einrichtungen des Handels und der Dienstleistungen, kulturelle und medizinische Versorgung sind im kleinstädtischen Umfang innerhalb der Ortslage vorhanden. Durch die geringen Entfernungen - Weinböhla grenzt unmittelbar an der südlichen Ortsgrenze an - und dichte Besiedlung ist auch ein dichtes Verkehrsnetz vorhanden und somit ein einfacher Zugang zu weiteren Einrichtungen gut möglich. Eine Grundschule gibt es auch in der Ortslage Niederau.

Kleinere Einkaufsmärkte liegen in ca. 1,5 km Entfernung zum Grundstück.

Standortqualität:

Der Standort ist hinsichtlich der Qualität und der Marktfähigkeit eines Wohnhauses in den mittleren Bereich einzuordnen, da durch die belebte Lage an der östlichen Grundstücksgrenze mit der Bahnstrecke Dresden - Elsterwerda ein ruhiges Wohnen nur bedingt möglich ist, doch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und kulturellen Einrichtungen sowie der Anschluß an den ÖPNV ermöglicht eine gute Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Für die Kfz-Nutzung sind gute Anbindungen an das überörtliche Straßennetz vorhanden.

demografische Situation:

Das Gebiet, in dem die Wertermittlungsobjekte liegen, ist geprägt von einem nahezu gleichbleibenden Stand der Bevölkerung seit 2005 mit leichten Schwankungen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburts- und Sterberate) entspricht etwa der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Wanderungsbewegungen) im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung.

3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung

Immissionen sind mit dem Bahnverkehr durchaus vorhanden und waren auch beim Ortstermin wahrzunehmen

Grundstücksform Das Grundstück hat eine leicht unregelmäßige Form mit einer Grundstücksbreite von ca. 16 m und einer Tiefe von ca. 55 m i.M..
Größe gesamt: 1.517 m²

Topografische Gegebenheiten nach Osten leicht ansteigendes Geländeniveau

Baugrund tragfähig,
Infolge fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen sind keine Aussagen über Altlasten möglich und daher von der Bewertung ausgeschlossen. Augenscheinlich waren keine Altlasten vorhanden und sind auf Grund der bekannten Historie (Wohnhaus) auch nicht zu erwarten.

derzeitige Nutzung des Grundstückes wohnwirtschaftlich eigengenutzt



**Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse**

Die üblichen Versorgungsanschlüsse (Elt, Trinkwasser, Telekom) sind (vermutlich) vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt kommunal

3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten

**Wohnungs- und
Mitbenutzungs-
rechte**

begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden
Offene öffentliche Lasten sind nicht ausgewiesen;
Kommunalabgaben lagen nicht an

**Nicht eingetragene
Lasten und Rechte**

sind nicht bekannt, Pachtverträge sind nicht vorhanden

3.2. Bauliche Anlagen

3.2.1. Übersicht

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich
ein **ingeschossiges EFH**
mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert
mit rückwärtiger Terrasse
Baujahr **um 2020/21**
ca. 96 m² Wohnfläche

3.2.2. Gebäude

Wohnhaus

Das Wohnhaus mit rückwärtiger Terrasse verfügt über eine Wohnfläche von ca. 96 m² in drei Zimmern, Küche, Bad, Diele und HWR

Baujahr 2020

Anzahl der Geschosse EG, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Außenwände/Fassade Massivbauweise
Außenwände als Mauerwerk mit Kratzputz mit Anstrich
Sockel Putz mit Anstrich
flaches Satteldach (30°) mit Formsteinen
Dachentwässerung in Zinkblech vorhanden

Decken Massivdecke
Belichtung und
Besonnung: normal (vermutlich)



Ausbau

Fenster	Thermofenster, Kunststoff,
Türen	Außentür massiv mit Beschichtung mit feststehendem Seitenflügel Innentüren - keine Aussagen möglich
Fußböden	keine Aussagen möglich
Wände	keine Aussagen möglich
Decken	keine Aussagen möglich
Treppen	Holztragkonstruktion mit Holztrittstufen - Angaben lt. Bauantrag
Küche	keine Aussagen möglich
Sanitär	Bad mit üblicher Ausstattung - sonst keine Aussagen möglich
Heizung	Zentralheizung, sonst keine Aussage möglich Heizmedium Erdwärme (Wärmepumpe)
Elt-Anlage	keine Aussagen möglich
Besonderheiten	nicht bekannt
Bau- und Unterhaltungszustand	keine Aussagen möglich Dem äußeren Anschein nach kann eine mittlere Ausstattung unterstellt werden, die jedoch nicht in Augenschein genommen werden konnte. Das Risiko einer nicht zutreffenden bzw. unsachgemäßen Verarbeitung der Baumaterialien sowie möglicher Schäden wird mit einem Risiko-Abschlag berücksichtigt. Bauphysikalisch entspricht das Gebäude einem zeitgemäßen Standard. Ein Energieausweis wird auf Grund der Baugenehmigung (2020) unterstellt

sonstige bauliche Anlagen

konnten von der Straße aus und bei frischem Neuschnee nicht festgestellt

3.2.3. Besondere Bauteile

sind nicht vorhanden

3.2.4. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus den technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und einer zur Straße vorhandenen Abgrenzungsmauer aus Altbestand.

Weitere Außenanlagen wie Wegebefestigung o.ä. konnten im unmittelbaren Sichtbereich nicht festgestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt kommunal.



Abschließende Bemerkungen zu den baulichen Anlagen

Die Angaben zur Bebauung des Grundstückes beruhen aus der Außenbesichtigung des Wohnhauses und den Bauunterlagen aus dem Bauarchiv.

In Teilbereichen - besonders des Innenausbau - können Abweichungen vorliegen. Seitens der Eigentümerin wurden hierzu keine Angaben gemacht.

Materialzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Baubeschreibung im Gutachten ist von der Sachverständigen anhand der genannten Unterlagen und der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick nicht möglich war.

Augenscheinliche Indizien für Hausschwammbefall konnten wegen der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen

Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche standen Bauunterlagen zur Verfügung, die die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur Bewertung darstellen.

KfZ-Stellplätze

Auf dem Grundstück sind KfZ-Parkmöglichkeiten vorhanden.

Bruttogrundfläche (BGF)

Sie entspricht der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der BGF werden ... nicht ausgebaute Dachflächen mit einer Raumhöhe unter 1,50 m. Sämtliche Gebäudedaten wurden aus den Bauunterlagen entnommen. Ermittelte Zahlen werden gerundet wiedergegeben. Die Wohnfläche wird aus den Bauangzragsunterlagen verwendet

	Brutto-Grundfläche in m ²	Wohnfläche in m ²
Wohnhaus ca. 13,75 x 8,75	120,31	96,14

Für die weiteren Ermittlungen werden eine BGF von 120 m² für das Wohnhaus sowie eine Wohnfläche von 96 m² in Ansatz gebracht.

3.2.6. Restnutzungsdauer

nach § 4 ImmoWertV 2021

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Wohnhaus bebaut. Es wird für privat-wohnwirtschaftliche Zwecke genutzt und unterlag nicht der Vermietung. Unter Berücksichtigung der unterstellten Bausubstanz und der zum Einbau zeitgemäßen Baumaterialien sowie dem zum Qualitätsstichtag unterstellten Zustand ist für das Wohnhaus von einer qualitäts- und ausführungsbedingten Gesamtnutzungsdauer von ca. 70 Jahren (Modellkonform mit Angaben des GAA) auszugehen. Die theoretische Gesamtnutzungsdauer kann durch regelmäßige Werterhaltung in Teilbereichen verlängert werden. Das Wohnhaus wurde 2020 neu errichtet. Entsprechend Berechnungsschema ($RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$) wird zum Wertermittlungsstichtag auf der Basis des unterstellten baulichen Zustandes die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** auf **67** Jahre für das Wohnhaus als realistisch eingeschätzt.

Die theoretische Gesamtnutzungsdauer kann (und wird üblicherweise) durch regelmäßige Werterhaltung in Teilbereichen verlängert werden.



	Wohnhaus
Baujahr	2020
Theoret. GND (Jahre)	70
Alter (theor.)	3
wirtschaftl. RND	67
Alterswertminderungsfaktor RND/GND	0,96

3.2.7. Behebung von Baumängeln nach § 8 ImmoWertV 2021

Das zu bewertende Grundstück mit dem aufstehenden Wohnhaus konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht hinsichtlich möglicher Mängel oder Schäden untersucht werden. Es wird deshalb am Ende des Gutachtens ein Risikoabschlag vorgenommen.

3.3. Gesamtbeurteilung

Das Grundstück mit dem Wohnhaus weist einen scheinbar modernen baulichen Zustand mit vermutlich modernen Wohnbedingungen auf. Der gesamte Bereich der Außenanlagen scheint jedoch nicht fertig gestellt zu sein - auch Wegebefestigungen oder ein nach üblichen Maßstäben nutzbares Eingangstor waren nicht vorhanden.

Die Wohnqualität entspricht in der Lage, der aufgelockerten Bauweise und dem Grünanteil einem Wohnen innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes einem naturnahen Wohnen. Durch die Lage an der gut befahrenen Bahnstrecke Dresden - Elsterwerda ist eine deutliche Belästigung durch den Bahnverkehr mit Lärm und Schmutz vorhanden. doch gleichzeitig ist damit auch eine gute Anbindung an den ÖPNV verbunden.

Der Zuschnitt des Wohnhauses entspricht modernen Wohnbedürfnissen. Die zugehörige technische Ausstattung sowohl hinsichtlich des gesamten Heizungsbereiches (Wärmepumpe) zeugt von einer vermuteten guten bis gehobenen Ausstattung.

Die Wohnqualität entspricht in der Lage, der aufgelockerten Bauweise und dem Grünanteil einem naturnahen Wohnen mit kleinsiedlungsartigen Umgebung und Urbanisierung.

Eine Vermarktung am Standort ist wegen der unterstellten gehobenen Ausstattung, der aber relativ geringen Größe der Wohnfläche und der grünen Umgebung gut denkbar.



4. Wertermittlung

für das Grundstück in **01689 Niederau, Scheringstraße 18**

Gemarkung Niederau,

Flurstück 876/5 Größe 1.517 m²

zum Wertermittlungsstichtag: **18.01.2024**

4.1. Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen **möglichst marktkonformen** Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der ImmobilienWertermittlungsverordnung sind zur Bemessung des Verkehrswerts

* das Vergleichswertverfahren,

* das Ertragswertverfahren und

* das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 5 ImmoWertV 2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.

Bei der Bewertung des Grundstücks **Scheringstraße 18 in Niederau**, einem **ausschließlich privat wohnwirtschaftlich zu nutzendem Grundstück**, kommt das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 in Betracht, weil der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

4.2. Bodenwert

nach § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Da eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen nicht vorliegt, wird der Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses verwendet.

4.2.1. Bodenrichtwert

Für die zu bewertende Ortslage in **Niederau** lag der Bodenrichtwert in der zum **Stichtag** gültigen Bodenrichtwertkarte (01.01.2022) des Landkreises MEI bei **216 €/m²** für Bauland im Wohngebiet. Die Definition des Richtwertgrundstückes betrug zu diesem Zeitpunkt: Bauland im Wohngebiet, I - II-geschossige Bebauung, erschließungsbeitragsfrei und ca. 1.000 m² Grundstücksgröße.

Bodenrichtwert	Stichtag	Erschließung	Bodenqualität
216 €/m ²	01.01.2022	erschlossen	B W I-II f1000



4.2.2. Bodenwertermittlung

Sämtliche Faktoren hinsichtlich Zuschnitt, Bebauung und Nutzungsart entsprechen denen der Bebauung im für den Richtwert ausgewiesenen Gebiet. Für das Bewertungsgrundstück ist jedoch festzustellen, daß die Lage unmittelbar an der gut befahrenen Bahnlinie Dresden-Elsterwerda mit deutlichen Beeinträchtigungen durch den **Bahnbetrieb** (Lärm, Schmutz usw.) verbunden ist. Ich halte dafür einen Abschlag in Höhe von ca. **10 %** für angemessen.

$$216 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 194,40 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet } \mathbf{194 \text{ €/m}^2}$$

An den Bewertungsstichtag und die Grundstückseigenschaften
angepasster Bodenwert für das **Bauland, gerundet**

194 €/m²

marktübliche Grundstücksgröße

Die Größe des Richtwert-Grundstückes liegt mit 1.000 m² deutlich unter der des Bewertungsgrundstückes. Da im Marktbericht keine größenbezogene Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen sind, halte ich eine Aufteilung in das vorderliegende Bauland (ca. 1.000 m²) und hinterliegendes Gartenland (517 m²) für angemessen und marktüblich.

Für das hinterliegende **Gartenland** wird wegen des umfangreichen Grüns in der näheren Umgebung ein Ansatz in Höhe von 20 % des Baulandwertes vorgenommen.

$$194 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 38,80 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet } \mathbf{39 \text{ €/m}^2}$$

An den Bewertungsstichtag und die Grundstückseigenschaften
angepasster Bodenwert für das **Gartenland, gerundet**

39 €/m²

4.2.3. Bodenwertberechnung

Bauland	1.000 m ² x	194 €/m ² =	194.000 €
Gartenland	517 m ² x	39 €/m ² =	20.163 €

Bodenwert gerundet: 214.000

Bei der Bodenwertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Augenscheinlich sind keine Altlasten vorhanden.

Sonstige bodenwertbeeinflussende Umstände

Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz liegen gegenwärtig nicht an.

4.2.4. Baurechtsreserve

entfällt.

4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben

lagen nicht an.

4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

lagen nicht an bzw. waren nicht bekannt.



4.3. Grundstückssachwert

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Der Wert des Grundstückes wird im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren für Vergleichszwecke ermittelt. Das Sachwertverfahren wird dabei entsprechend der Anlage 4 „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) durchgeführt.

Der Grundstückssachwert setzt sich für das vorliegende Grundstück aus dem Gebäude (zeit)wert für die aufstehenden Gebäude, dem Zeitwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen und aus dem Wert für den Grund und Boden zusammen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) ist der Herstellungswert der Gebäude und der Außenanlagen unter Berücksichtigung des Alters und der bestehenden Bauschäden und Baumängel sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die Normalherstellungskosten werden im Hinblick auf das Alter des Gebäudes im vorliegenden Gutachten auf das Basisjahr 2010 festgestellt. Zur besseren Übersicht werden die Bestandteile mit den Wertansätzen nachfolgend beschrieben, um dann zusammenfassend in Tabellenform dargestellt zu werden.

Die Umrechnung der Normalherstellungskosten zu den Wertverhältnissen am Bewertungsstichtag ergibt sich aus der Vervielfachung mit dem aktuellen Baupreisindex, welcher vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Maßgebend ist der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Index.

4.3.1. Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Herstellungskosten wird entsprechend den angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte, NHK 2010) angegeben:

Wohnhaus, Typ 1.22 Standardstufe 2-4, Baukosten 650 - 900 €/m²;
gewählter Ansatz: **750 €/m²**

4.3.2. Anpassungsfaktoren

Anpassung des Baupreisindex	
Basis:	2010 = 100
Nov. 2023*	179,1

* der zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 gültige Baupreisindex



4.3.3. Ermittlung des Grundstückssachwert

		Wohnhaus
BGF	(m ²)	120
gewogener Kostenkennwert 2010	(€/m ²)	750
Korrekturfaktor (Anpassung Baupreisindex)		1,791
wirtschaftliche RND	(Jahre)	67
Alterswertminderungsfaktor		0,96
Zuschlag f. in NHK nicht erfasste Bauteile	Terrasse	1.000
Berechnung des Sachwertes nach SW-RL		
vorläufiger Sachwert (Gebäudesachwert)		
		155.281,86

vorläufiger Sachwert (unbelastet) des Wohnhauses

155.000 €

Außenanlagen

Zu den Bestandteilen der Außenanlagen zählen

- Versorgungsanschlüsse für Elt, Wasser und Telekom
- Entsorgung Abwasser
- Befestigung Zuwegung (nicht vorhanden)
- Einfriedung (überwiegend nicht vorhanden)

Die Außenanlagen werden pauschal entsprechend dem vorgefundenen Zustand, den eigenen Erfahrungswerten und aus der Literatur mit Objekten vergleichbarer Größe mit ca. 0,5 bis 4,0% des Wertes der Gebäude angegeben und im vorliegenden Falle mit 1,0 % des Wertes der baulichen Anlagen marktkonform bewertet.

$$155.000 \text{ €} \times 1,0 \% = 1.550 \text{ € gerundet}$$

1.600 €

4.3.4. Zusammenfassung des vorläufigen Sachwertes des Grundstückes

Bodenwert	214.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	
Wohnhaus	155.000 €
Außenanlagen	1.600 €
Vorläufiger Grundstückssachwert, gerundet	371.000 €



4.3.5 Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt

nach §14 ImmoWertV

Orientiert am vorläufig ermittelten Sachwert und unter Beachtung der gegenwärtigen Verhältnisse am Grundstücksmarkt in der Region ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung eines Sachwertfaktors zu ermitteln. Dazu werden vom Gutachterausschuß Meißen Anpassungsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ausgewiesen (S. 60). In deren Ergebnis ist festzustellen, daß der Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser im Durchschnitt der Region 2.4 (mit einem Bodenrichtwert über 170 €/m²) des Landkreises MEI zwischen 0,51 und 2,01 (durchschnittlich 1,02) lag.

Beim zu bewertenden Grundstück liegen die Parameter Gebäudefaktor GF3 und GF4 ebenso wie die RND ca. 75 bis 84 % und damit deutlich über dem ausgewiesenen Durchschnitt.

Die Anpassung ist deshalb frei zu schätzen und die Lage sowie bisher ermittelte Werte dabei entsprechend zu berücksichtigen.

Ich schätze, unter Berücksichtigung vor allem der Lage und Urbanität sowie auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Besonderheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen und demografischen Situation und auch des tatsächlich vorhandenen Anwesens den objektspezifischen angepaßten Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt auf **1,0**

371.000 € x 1,02 = 378.420 €

Marktangepaßter Grundstückssachwert: 378.000 €

4.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Fehlende Innenbesichtigung

Wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung ist das Risiko, Bauausführungen oder gar Mängel nicht zu berücksichtigen, sehr groß. Dies sollte jedoch im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nahezu ausgeschlossen werden. Ich halte deshalb einen Abschlag vom bisher ermittelten marktangepaßten Sachwert in Höhe von ca. 15 % für angemessen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, daß am Tage der Objektbesichtigung im Hause 13 Hundewelpen der Sorte Labrador aufgezogen wurden, was üblicherweise nicht in diesem Umfang in einem Wohnhaus stattfindet. Ich halte hierfür einen Abschlag vom ermittelten Wert des Hauses (es ist hiervon das ganze Haus betroffen) in Höhe von 5 % für angemessen

Es ergibt sich damit eine Wertminderung von

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung pauschal	15 %	-56.700 €
Abschlag wegen untypischer Tierhaltung im Hause ca.	3 %	-11.340 €
		309.960 €

SACHWERT des Grundstückes	310.000 €
----------------------------------	------------------



4.4. Grundstücksertragswert

Der Wert des vorliegenden Grundstückes kann zur Ableitung des Verkehrswertes/ Marktwertes auch mit dem Ertragswert ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird dabei nach den Bestimmungen der §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 durchgeführt. Entsprechend § 31 ImmoWertV2021 ist im Ertragswertverfahren auf den Ansatz einer nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete aus der Wohnfläche zurückzugreifen. Nicht in Ansatz zu bringen ist hierbei das Inventar, welches nicht Bestandteil des Verkehrswertes ist.

Dies ist beim hier zu bewertenden Wohnhaus nicht vordergründig der Fall. Der hier zu ermittelnde Wert dient demnach vorrangig Vergleichszwecken.

4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge

(nach § 31 ImmoWertV 2021)

Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens sind die zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge aus der Vermietung der des gesamten Objektes.

Als Grundlage für eine marktübliche Miete dient ein gültiger Mietspiegel oder Vergleichsobjekte von städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder ähnliches. Der Landkreis Meißen hat durchschnittliche Mieten hierzu ausgewiesen. Demnach wird der Wohnraum in EFH der Baujahre ab 2001 in mittlerer bis guter Lage und bei einer Wohnflächengröße von 60 - 109 m² für ca. 6,25 bis 8,00 €/m² vermietet.

Es wurden außerdem vergleichenden Schlüsse aus den aktuellen Mietangeboten der umliegenden Ortschaften, Recherchen im Internet (www.immowelt.de, www.immoscout24.de, immonet.de usw.) zur Miethöhe gezogen. Auf Grund der Lage, Modernisierungsgrad und Ausstattung des Wohnhauses wird aus sachverständiger Sicht der weiteren Berechnung eine Miete von **7,00 €/m²** als marktüblich eingeschätzt.

4.4.2. Bewirtschaftungskosten

(nach § 32 ImmoWertV 2021)

Die BWK sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind. Für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Daten auf Grundlage von § 32 ImmoWertV2021 in Verbindung mit der Anlage des Stichtages ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt werden zum Bewertungsstichtag die Bewirtschaftungskosten für das wohnwirtschaftlich zu nutzende Wohnhaus angesetzt mit

Instandhaltung	11,80 €/m ²	1.134,45	(Mindestmaß Instandhaltung damit gesichert)
Verwaltung	1,86 %	150,00	
Mietausfallwagnis mit	2,5 %	201,89	(geringes Risiko bei Mieterausfall)
Das entspricht	18,41	der Nettokaltmiete oder auch	
	-15,46 €/m ²	Wohnfläche jährlich	

Anfallende Betriebskosten werden durch Mieter getragen.



4.4.3. Objektspezifischer Liegenschaftszins

(nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz kann als marktübliche Renditeerwartung oder Zinssatz einer alternativen Anlage interpretiert werden und als solcher auch aus der Beurteilung der Mieteinnahmen und dem Kapitalzinssatz hergeleitet werden. Im Regelfall wird dieser anhand von Auswertungen der Kaufpreissammlungen durch den territorial zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst oder künftig zu erwartende und / oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Der **Liegenschaftszins** wird zum Stichtag durch den Gutachterausschuss für Einfamilienwohnhäuser mit durchschnittlich 1,6% ausgewiesen.

Ich schätze den objektspezifischen Zins (u.a. wegen der geschätzten Restnutzungsdauer und der Lage des Objektes) aus sachverständiger Sicht auf **1,7%**.

Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Berechnung, sondern um eine Ableitung auf Grund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

4.4.4. Ermittlung des Grundstücksertragswertes

Entsprechend der vorgenannten Ausgangsdaten werden zu dem Bewertungsstichtag die Ergebnisse in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Ermittlung des Ertragswertes wird auf Grundlage des vereinfachten Ertragswertverfahrens durchgeführt.

Lage	Wohnfläche	Miete	Miete p.a.
	m ²	(€/Monat)	(€/Jahr)
Wohnhaus	96	7,00	8.075,76
	96		
Jahresrohertrag			8.075,76
./. Bewirtschaftungskosten (in %)	-18,41		
Instandhaltungskosten (€/m ²)	11,80	1.134,45	
Verwaltung pauschal (€/a)	1,86 %	150,00	
Mietausfallwagnis p.a.	2,5 %	201,89	-1.486,35
Restnutzungsdauer (Wohnhaus)	67 Jahre		
Jahresreinertrag			6.589,41
Liegenschaftszins	1,7 %		
./. Bodenwertverzinsung (rentierl. Bodenwert)	1,7% aus 194.000 €		-3.298,00
Gebäudejahresreinertrag			3.291,41
Restnutzungsdauer	67 Jahre		
Barwertfaktor (67 Jahre; 1,7%)	39,8		
Ertragswertanteil der baulichen Anlage			131.031,19
+ Bodenwert (gesamt)			214.000,00
vorläufiger Ertragswert			345.031,19

GRUNDSTÜCKERTRAGSWERT, vorläufig

345.000 €



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

Das Ergebnis der Abschläge aus der Sachwertermittlung (Pkt. 4.3.6.) hinsichtlich der objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden aus der Sachwertermittlung übernommen, welches

beträgt.

-68.040 €

GRUNDSTÜCKSERTRAGSWERT	277.000 €
-------------------------------	------------------

4.4.5. Begründung der Abweichung vom Grundstückssachwert zum Grundstücksertragswert

Das Verhältnis von Grundstückssachwert zu Grundstücksertragswert stellt sich zum Bewertungsstichtag wie folgt dar:

01689 Niederau, Scheringstraße 18		
Grundstückssachwert	310.000 €	100 %
Grundstücksertragswert	277.000 €	89 %
Abweichung	33.000 €	11 %

Bei den angesetzten Größen ist eine durchaus übliche Differenz beider Werte (Sach- und Ertragswert) entstanden. Das entspricht dem Charakter des Bewertungsobjektes, das als Wohnhaus als Sachwertobjekt am Grundstücksmarkt seinen Platz findet. Eher weniger jedoch als Ertragswertobjekt.

Während der Sachwert primär auf Baukosten basiert, steht beim Ertragswert die Erwartung künftiger Erträge im Vordergrund. Anders ausgedrückt, handelt es sich bei dem Sachwert – streng genommen – nicht um einen Wert im herkömmlichen Sinne, sondern um eine Kostenzusammenstellung des Bauwerkes in Verbindung mit der angenommenen Alterswertminderung unter Heranziehung des Bodenwertes.

Hierbei ist die Entwicklung des Bodenwertes, aber auch der Baukosten deutlich herauszulesen. Der Ertragswert dagegen basiert auf Eingangsgrößen der Wertermittlung (Bodenwert, Reinertrag, Liegenschaftszinssatz) die allesamt vom aktuellen Marktgeschehen abzuleiten sind und unabhängig von den tatsächlich aufzuwendenden unterstellten Baukosten durchaus in der angesetzten Höhe erzielbar sind. Es ist aus den ermittelten Werten abzulesen, dass der örtliche Mietmarkt lagebedingt nur geringe Mieten ermöglicht.



4.5. Verkehrswert (Marktwert)

Die Verkehrs – bzw. Marktwertableitung ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr), der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Aus den vorgenannten Verfahrensergebnissen ergeben sich nachfolgende Ergebnisse für das Bewertungsgrundstück zum Bewertungsstichtag

Grundstückssachwert	310.000 €
Grundstücksertragswert	277.000 €

Aus sachverständiger Sicht wird zur Bestimmung des Marktwertes in der Hauptsache das Ergebnis des Sachwertverfahrens zugrunde gelegt. Der zur Plausibilität herangezogene Ertragswert bestätigt das Ergebnis des Sachwertverfahrens. Die Differenz liegt bei ca. 11 %, was im Plausibilitätsrahmen liegt.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden in den durchgeführten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Die festgestellten Sach- und Ertragswerte beinhalten bereits regionale Grundstücksdaten, es kann davon ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert unter der Maßgabe der Legaldefinition des Verkehrs-/Marktwertes als Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag erzielt werden kann.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, Merkmale und Annahmen und der zum Stichtag herrschenden Verhältnissen am territorialen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert (Marktwert) für das beschriebene Wohngrundstück in **01689 Niederau, Scheringstraße 18** zum Wertermittlungsstichtag **18.01.2024** geschätzt auf

310.000 €

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

entspricht ca. 3.224 € €/m² Wohnfläche

Beim Bewertungsgegenstand beträgt der Faktor bezogen

auf den Jahresrohertrag das ca. **38,4 fache**



Anmerkung :

Das Gutachten umfasst 21 Seiten zuzüglich der Anlagen. Das Gutachten wurde von mir, der unterzeichnenden Sachverständigen, persönlich erstellt und ist nur mit meiner Originalunterschrift gültig. Es darf nicht vervielfältigt werden. Sollten zusätzlich, abweichend von der vertraglich vereinbarten Anzahl der Exemplare weitere Exemplare des Gutachtens benötigt werden, sind sie bei der Sachverständigen anzufordern. Bei Trennung in einzelne nicht zusammenhängende Seiten verliert das Gutachten seine Gültigkeit. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse darf nicht unvollständig oder in sinnentstellendem Zusammenhang erfolgen und bedarf der schriftlichen Genehmigung von Auftraggeber und der Sachverständigen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und wird in 3 Originalausfertigungen erstellt, wofür eine Ausfertigung bei der Sachverständigen verbleibt. Der Auftraggeber erhält zusätzlich ein Exemplar im PDF-Format auf Datenträger

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten unparteiisch und nach allgemein zugänglichem Fach- und Sachwissen erstattet habe. Jegliche persönliche Haftung wird ausgeschlossen. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Eventuelle Ansprüche können ausschließlich gegen meine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung vorgetragen werden. Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegen stehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind mittlere Werte, die, belegt durch statistische Erhebungen, mit einer Bandbreite von +/- 20 % am Markt zu erzielen sind. Aus dem Sachverständigenvertrag können gegenseitige Rechte nur für die Vertragspartner begründet und geltend gemacht werden. Am Stichtag verborgene und nicht sichtbare Mängel sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Neuwiese am Freitag, 15. März 2024