

**ANTONIUS Sachverständigen
GmbH**

Bergsiedlung 20 a
01108 Dresden



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

*von der IHK Dresden öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken*

Gutachten Nr. 23044

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: Dresden
Zweck: Verkehrswertermittlung wegen
Zwangsversteigerung
Aktenzeichen: 520 K 148/23
Objekt: Bauerhaus
Grundbuch von Colmnitz Blatt 908
Flst. 140 mit 900 m²
Lage des Objektes: 01774 Klingenberg OT Colmnitz
Talweg 18

Qualitäts- und Wertermittlungssichttag: 24.10.2023

Verkehrswert: 70.000 €



Hinweis: Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist damit nicht vollständig

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Allgemeine Angaben</u>	2
<u>2</u>	<u>Grundbuchinhalt</u>	3
<u>3</u>	<u>Mieter und Flächen</u>	3
<u>4</u>	<u>Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes</u>	6
4.1	<u>Erschließungszustand</u>	8
4.2	<u>Bebaubarkeit</u>	9
4.3	<u>Überschwemmungsgebiet</u>	9
4.4	<u>Denkmalschutz/Sanierungsgebiet</u>	9
4.5	<u>Altlasten</u>	9
4.6	<u>Baulasten</u>	9
4.7	<u>Energetischer Zustand</u>	10
4.8	<u>Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit</u>	11
<u>5</u>	<u>Beschreibung der baulichen Anlagen</u>	11
5.1	<u>Grundstücksbebauung</u>	11
5.2	<u>Baubeschreibung</u>	12
5.3	<u>Restnutzungsdauer</u>	14
5.4	<u>Reparaturrückstau</u>	15
<u>6</u>	<u>Bewertung</u>	18
6.1	<u>Allgemeines</u>	18
6.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	19
6.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	20
6.4	<u>Sachwertermittlung</u>	24
<u>7</u>	<u>Berücksichtigung besonders wertrelevanter Umstände</u>	30
7.1	<u>Marktanpassung des Sachwertes</u>	30
7.2	<u>Rechte in Abt. II</u>	31
7.3	<u>Reparaturrückstau</u>	31
<u>8</u>	<u>Verkehrswert</u>	32

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Dresden
- Zwangsversteigerung -

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Sachverständige

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 24.10.2023
- Grundbuchauszug vom 28.08.2023
- vom Eigentümer übergeben: historische Bauzeichnungen des Nebengebäudes mit Waschhaus, Lageplan
- Auskünfte durch
 - Gutachterausschuss Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
 - Planungsamt Klingenberg
 - Landratsamt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Altlasten und Baulasten)
 - meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge; Grundbuch von Colmnitz

Gemarkung: Colmnitz

Blatt 908

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flst. 140 Talweg 18, Gebäude- und Freifläche mit 900 m²

Abt. I:

lfd. Nr. 1: Eigentümer

Abt. II:

l	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH in Freital ; gemäß Bescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden nach § 9 GBBerG vom 12. Februar 2003 (AZ: 14-0531.71/2001-44); eingetragen am 19.05.2004 in Blatt 274 und mit den belasteten Flurstücken hierher übertragen am 21.01.2020.	lfd.
---	-----	---	------

Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
(Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 148/23); eingetragen am 28.08.2023

Abt. III: lag nicht vor

Bewertungsgegenstand ist auftragsgemäß nur Flst. 140.

Hinweis: Die Rechte in Abt. II des Grundbuches werden unter Punkt 7 betrachtet.

3 Mieter und Flächen

Das Wohnhaus (Hauptgebäude) war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt.

Es wurden vom Eigentümer keinerlei Bauunterlagen übergeben. Durch die Gemeindeverwaltung Klingenberg wurden Bauzeichnungen für das alte Nebengebäude mit Waschhaus zur Verfügung gestellt. Weitere Bauunterlagen, insbesondere für das Hauptgebäude lagen dort nicht vor.



Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. DIN 277/1987 (BGF): Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Auf der Grundlage der historischen Bauunterlagen erfolgte die folgende Berechnung:

BGF Nebengebäude mit Waschhaus (alt)	m	m	m²
Erdgeschoss	8,40	5,10	42,84
Erdgeschoss Waschhaus	4,30	2,50	10,75
Obergeschoss	8,40	5,10	42,84
Dachgeschoss	8,40	4,50	37,80
Summe Bruttogrundfläche			134,23

Die Bruttogrundfläche für das alte Nebengebäude mit Waschhaus wurde mit 134,23 m² aus den übergebenen Plänen grob überschlägig ermittelt.

Für die Hauptgebäude, welches derzeit zu Wohnzwecken ausgebaut wird, ergeben sich laut Lageplan:

BGF Hauptgebäude, zu Wohnzwecken ausgebaut (teilsaniert)	m	m	m²
Erdgeschoss	13,00	7,50	97,50
Obergeschoss	13,00	7,50	97,50
Obergeschoss Anbau nach Westen	5,00	3,50	17,50
Dachgeschoss	13,00	7,00	91,00
Summe Bruttogrundfläche			303,50

D.h., das **Hauptgebäude**, welches derzeit bewohnt wird weist eine BGF von 303,50 m² auf.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde nicht mitgeteilt. Laut Auskunft des Eigentümers ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Für das derzeit tlw. bewohnbare Hauptgebäude wird von folgenden möglichen Wohnflächen ausgegangen:

Wohnfläche	Wohnfläche m ²
EG 2 Räume zum Hof:	20,00
OG	80,00
DG	
Summe Wohnfläche	100,00

Hieraus ergibt sich eine Wohnfläche von 100,00 m².

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort:	Klingenberg
Ortsteil	Colmnitz
Einwohner:	6.840

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Colmnitz.

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Straße Talweg, die parallel zur Straße Tännichtweg entlang des Colmnitzbaches verläuft und weiter östlich in die Alte Freiburger Straße einmündet.

Die Gemeinde Klingenberg befindet sich etwa 20 km südwestlich der Landeshauptstadt Dresden und ca. 6 km östlich von Freiberg.

Zur Gemeinde Klingenberg gehören mehrere Ortsteile, u.a.: Beerwalde, Borlas, Ruppendorf, Paulshain, Obercunnersdorf und Edle Krone. Am 31. Dezember 2012 erfolgte der Zusammenschluss von Pretzschendorf und Höckendorf zur Gemeinde Klingenberg.

Die B 173 verläuft nordwestlich des Gemeindegebietes. Südwestlich der Gemeinde liegt die Talsperre Klingenberg.

Im September 2023 Anteil der Arbeitslosen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bei 5,1 % und damit unter dem sächsischen Durchschnitt von 6,2 %.¹

Das Bewertungsobjekt befindet sich in 30 km Entfernung von der Landeshauptstadt von Sachsen, in Dresden. Dresden hat 556.227 Einwohner² und ist nicht nur

¹ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Sachsen-Nav.html>

² Stand: 31.12.2020

industrielles sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

Nach Ermittlungen des Institutes für Wirtschaftsförderung besitzt Dresden (nach Industrieinvestitionen, Patentanmeldungen, Gewerbeanmeldungen, Dienstleistungen, Kaufkraft) in Ostdeutschland eine herausragende Position.

Seit dem Jahr 2000 kann Dresden wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Damit hat Dresden eine bessere Entwicklung als Sachsen insgesamt: Für den Freistaat wird laut Studie der Bertelsmann Stiftung durchschnittlich ein Bevölkerungsverlust von 10% prognostiziert.³

Auch die Trendprognose ist positiv, so wird auch künftig mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung mit leichten Bevölkerungsgewinnen gerechnet.

Weiterhin wird Dresden den sozial heterogenen Zentren der Wissensgesellschaft zugeordnet (Typ 2), deren Städte und Gemeinden ein sehr spezifisches Profil haben:

- große Zentren und Kommunen ihres Umlands mit sehr hohe Einwohnerdichte (1.530 Ew./km²) und ein großer Anteil an Einpersonenhaushalten (39,1 %)
- Gravitationsräume der Wissensgesellschaft
- Bevölkerungswachstum (durchschnittlich 6 %) durch sozioökonomische Sogeffekte
- hohe Kaufkraft und unterschiedliche Armut
- hoher Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- und Wohnort
- soziodemographisch heterogen.

Dresden verfügt über ein modernes und gut ausgebautes Autobahn- und Bundesstraßennetz. Dresden weist direkte Anbindungen an die Autobahnen A 4 (Görlitz), A 13 (Berlin) und A 17 (Prag) sowie an die Bundesstraßen B 97 nach Norden, B 6 nach Osten und Westen, B 170 nach Süden, B 172 nach Südosten und B 173 nach Südwesten auf. Der Flughafen Dresden-Klotzsche ist rund 9 km vom Stadtzentrum entfernt. Als Haltepunkt im ICE-, IC- und EC-Schiennetz der Deutschen Bahn besteht eine gute Anbindung an alle Großstädte in Deutschland und einige europäische Staaten.

Lage, örtlich

Verkehrstechnisch ist das Grundstück über die Straße Talweg erschlossen. Die Straße verläuft parallel zum Tännichtweg auf der anderen Seite des Colmnitzbaches.

An der Straße Talweg befinden sich gleichartige Bauernhöfe, aber auch Einfamilienhäuser und etwas Gewerbe.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte) sind nur teilweise in der Umgebung, teilweise erst in Freiberg ausreichend vorhanden.

Fern- und Nahverkehrsverbindungen

Bundesstraße B 170	7 km
Autobahnanschluss A 17	ca. 25 km
Flughafen Dresden	ca. 42 km
Die wichtigste Straße in Colmnitz ist die Alte Freiburger Straße.	

³ Bertelsmann Stiftung (2012) Wegweiser Kommune - Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/Demographietypen.action#>

Beschaffenheit

Bei dem Flst. 140 handelt es sich um ein nahezu trapezförmiges Grundstück, welches nach Norden ansteigt.

Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 28 m, die Tiefe bis zu 45 m.

Im südöstlichen Bereich nahe der Straße Talweg befindet sich das alte Wohnhaus (Nebengebäude) mit seinem Hauseingang. Direkt nordwestlich schließt das Hauptgebäude an, welches zu Wohnzwecken genutzt wird.

Der Durchgang zwischen beiden Gebäuden wurde mit einem Holzdach bereits vor einigen Jahrzehnten überdacht.

Der Hof und ist tlw. befestigt.

Nach Norden und Westen steigt das Grundstück steil an und ist begrünt.

Eine massiv gemauerte Doppelgarage steht tlw. Auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück (vermutlich Überbau).

Störeinflüsse

Zum Ortstermin wurden keine Störeinflüsse festgestellt.

4.1 Erschließungszustand

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächliches Zustandsmerkmal und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung).

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

Straße

Talweg asphaltiert, Fußwege sind nicht vorhanden

Vorh. Anschlüsse

Wasser, Strom, Telefon

Laut Auskunft der Gemeinde ist das Grundstück noch nicht an das Breitbandkabelnetz angeschlossen.

Entsorgung

Kanalisation

Beitrags – und abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Es wurden keine offenen Erschließungsbeiträge genannt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge offen sind, die im Gutachten Berücksichtigung finden müssen.

4.2 Bebaubarkeit

Das Flst. 140 mit 900 m² ist mit einem vor 1850 errichteten Nebengebäude mit Waschhaus bebaut. Das Hauptgebäude, welches in den letzten Jahren zu Wohnzwecken genutzt wurde (ebenfalls ehem. Wohnstallhaus) wurde inzwischen teilsaniert.

Laut Auskunft der Gemeinde Klingenberg existiert kein Flächennutzungsplan. Aufgrund der Denkmaleigenschaft der beiden Gebäude ist nicht mit einer weiteren Bebaubarkeit zu rechnen.

4.3 Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt nur zu einem sehr kleinen Bereich im Überschwemmungsgebiet des Colmnitz-Baches.

4.4 Denkmalschutz/Sanierungsgebiet

Das Gebäude ist als Einzeldenkmal im Verzeichnis der denkmalgeschützten Gebäude im Landkreis verzeichnet (Anlage 9).

Beide Gebäude sind als Wohnstallhaus (Obergeschoss Fachwerk verbrettert) und Seitengebäude ortsbildprägend. Sie besitzen heimat- und baugeschichtlicher Wert. Der Kern stammt aus dem 18. Jahrhundert (Häusleranwesen).

4.5 Altlasten

Für das hier zu bewertende Grundstück Flst. 140 sind keine Altlasten im Sächsischen Altlastenkataster eingetragen (siehe Anlage 7).

4.6 Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Übernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und Eintragung im Baulastenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligten Grundstückseigentümer und durch gleichzeitigen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht wertrelevant für ein Grundstück sein. Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen (Anlage 8).

4.7 Energetischer Zustand

Die umfassende zum 01.01.2024 erfolgte Novellierung betrifft insbesondere die zukünftigen energetischen Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude. Die Änderungen beinhalten u.a.

- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
- die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
- die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen Heizungsanlagen die bereitgestellte Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sobald eine kommunale Wärmeplanung vorliegt (für Neubaugebiete ab 2024 gültig)
- die Pflicht zur Betriebsprüfung und Optimierung von neu eingebauten Wärmepumpen und älteren Heizsystemen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
- die Auflage, ab 2024 neu eingebaute mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel mit einem ab 2029 ansteigenden Anteil an Biomasse/Wasserstoff zu betreiben

Die gemeinhin auch „Heizungsgesetz“ genannte Novelle sieht dabei umfangreiche Ausnahmen und Übergangsfristen vor. Ein Verbot von Heizungsanlagen besteht – wie bereits bisher – lediglich für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und die nicht mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeiten.

Das Objekt fällt unter einen Ausnahmetatbestand des GEG. Wegen der Denkmaleigenschaft muss kein Energieausweis vorgelegt werden.

Aufgrund der Umfassungskonstruktion ist mit einem erhöhten Energieverbrauch zu rechnen.

4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Das zu bewertende Grundstück liegt am an einem als Straßendorf entlang des Colmnitzbaches entstandenen Ortsteil von Klingenberg, in Colmnitz. Es steht als Häusleranwesen unter Denkmalschutz.

Das Hauptgebäude wurde augenscheinlich in den letzten Jahren ausgebaut. Es konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Wohnfläche von **100,00 m²** wurde überschlägig geschätzt.

Neben dem Haus befindet sich das Nebengebäude mit Waschhaus, welches früher ebenfalls als Wohnhaus genutzt wurde. Beide Gebäude wurden über ein hölzernes Dach miteinander verbunden (Durchfahrt).

Zudem ist noch eine massive Doppelgarage auf dem Grundstück zu finden, welche aber augenscheinlich tlw. auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück steht.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude, welches vermutlich bereits im 18. Jahrhundert entstand. Bei der Gemeinde konnten Bauunterlagen von 1940 eingesehen werden, die den Anbau eines Waschhauses am Nebengebäude dokumentieren.

Bauzeichnungen für das Hauptgebäude konnten nicht aufgefunden werden. Dieses Hauptgebäude wurde augenscheinlich in den letzten Jahren teilsaniert und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Eine Doppelgarage steht nahe der Straße Talweg und anscheinend teilweise auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück.

5.2 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören. Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadensgutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Hauptgebäude zum Bewertungsstichtag nicht betreten werden konnte. Nur das alte Nebengebäude konnte im Erdgeschoss betreten werden. Informationen zur Ausstattung des Hauptgebäudes gab der Eigentümer telefonisch am 04.11.2023.

Altes Nebengebäude mit Waschhaus



Nebengebäude mit Waschhaus (früher Wohnhaus):

Das Gebäude ist derzeit nicht bewohnbar.

Es verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie einen Dachboden. Zur Rückseite findet sich das in den 40er Jahren angebaute Waschhaus.

Es konnten nur wenige Räume im Erdgeschoss betreten werden.

Dach: Satteldach, mit Kunstschiefer (alt) belegt

Außenwände: im EG vermutlich Mauerwerk, OG verbrettert (vermutlich Fachwerk)

Fenster: alte Holz-Einfachfenster

Innenwände: massiv

Decken: vermutlich Holzbalkendecken

Haustür: Holz

Innentüren: alte Holztüren

Treppen: Holztreppe ins Obergeschoss

Laut Zeichnung: Trockenclosett

Hauptgebäude



Das Gebäude konnte zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Es wurde augenscheinlich in den letzten Jahren teilsaniert. So wurden einige Kunststofffenster eingesetzt, das Dach wurde neu gedeckt. Dabei wurden liegende VELUX-Fenster in der Dachfläche verbaut.

Die Abwasserleitung wurde erneuert. Zudem findet sich eine Regenentwässerung in Zink, die aber nicht an Grundleitungen angeschlossen wurde.

Laut Auskunft des Eigentümers wurde:

- 2020 das Dach neu gedeckt
- Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit Stand-WC
- das Bad im Obergeschoss befindet sich im Bau mit Dusche und Hänge-WC
- die Türen sind meist noch die alten Türen
- das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
- Abwasser- und auch Regenwasserleitungen sind an den Kanal angeschlossen
- es befinden sich Öfen in den Wohnräumen

Im Durchgang zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein Holzspalter und das Holzlager, tlw. wird auch auf der anderen Seite des Hofes Holz gelagert.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

- Weg zum Haus tlw. befestigt
- Im Hofbereich und zum Vorgarten Maschendrahtzaun, sonst offen

5.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungsstichtag wegen des baulichen Zustandes nach Sanierung mit etwa 20 Jahren eingeschätzt werden.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

5.4 Reparaturrückstau

Wertrelevant sind die Mängel und Schäden, die für jeden Marktteilnehmer wahrnehmbar sind.

Das Haupt und das Nebengebäude wurde

- vermutlich vor 1800 errichtet
- 1940 erfolgte beim Nebengebäude der Anbau eines Waschhauses
- In den letzten Jahren wurden beim **Hauptgebäude**:
- einige Kunststofffenster eingesetzt,
- das Dach wurde neu gedeckt (Strangfalzziegel).
- liegende VELUX-Fenster in der Dachfläche verbaut.
- Abwasserleitung erneuert.
- Am **Nebengebäude** wurde augenscheinlich seit 1990 nichts erneuert

Der künftige Erwerber muss ein Nutzungskonzept unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erstellen.

Da das Hauptgebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, können über notwendigen Reparaturmaßnahmen keine Aussage getroffen werden. Das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Nebengebäude könnte nach umfassender Sanierung ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.

Vor Ort wurden nur folgende Schäden bzw. dringend erforderlichen Arbeiten festgestellt, die unmittelbar sichtbar waren:

	Reparaturrückstau (Zeitwert) [€]
Baugrube Abwasserrohre verfüllen 	500
Aufräumarbeiten 	2.500
Aufsteigende Feuchtigkeit 	3.000

Fassade überarbeiten	10.000
Ggfls. Wellasbest Dach der Garage fachgerecht entsorgen	1.000
Laut Auskunft des Eigentümers müssen die Fußbodenbeläge erneuert werden	3.000
Das Bad im Obergeschoss ist noch nicht fertig ausgebaut	5.000
Weitere Sanierungsmaßnahmen, die wegen der fehlenden Innebesichtigung nicht durchgeführt	10.000
Reparaturrückstau gesamt	35.000

Für die genannten Arbeiten wird ein Reparaturrückstau von **35.000 €** (Zeitwert) in die Bewertung einbezogen.

Hinweis: In die Bewertung kann lediglich der Anteil an den notwendigen Reparaturkosten Berücksichtigung finden, um den das zu bewertende Objekt eine Verkehrswerterhöhung nach Durchführung der notwendigen Arbeiten erfährt. Üblicherweise werden die Kosten um die Alterswertminderung gemindert → Zeitwert.

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist. Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren.**

In diesem Gutachten werden sowohl das Sachwert-, als auch das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

6.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenrichtwertkarte gibt für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert von **36 €/m²** an (Stand: 01.01.2022).

Dieser Wert gilt für

- Bodenrichtwertzone: 62804566
- Baureifes Land
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Offene Bebauung
- Erschließungsbeitragsfrei
- II Vollgeschosse
- Grundstücksgröße bis 750 m²

Das Grundstück ist mit einem Hauptgebäude (zu Wohnzwecken ausgebaut) und einem Nebengebäude (derzeit nicht nutzbar) und einer Doppelgarage bebaut. Die beiden Wohnhäuser stehen unter Denkmalschutz.

Mit einer Größe von 900 m² ist es größer als die Richtwertgrundstücksgröße. Allerdings ist es auch mit zwei unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäuden bebaut. D.h., es kann mit dem vollen Bodenrichtwert bewertet werden.

Der Bodenwert für Flst. 140 mit 900 m² berechnet sich mithin zu:

$$36,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 900 \text{ m}^2 \quad = \quad 32.400 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet): **32.000 €**

6.3 Ertragswertermittlung

Bei Verkehrswertermittlungen zu Objekten dieser Art (Bauerhausen) wird üblicherweise neben dem Sachwertverfahren das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt zu ortsüblichen Bedingungen vermietet wird. Hierbei wird von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins als Berechnungsgrundlage ausgegangen. Mietrechtliche Bestimmungen im Geltungsbereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaues bestehen nicht.

Mieteinnahmen Wohnen

Die Gemeinde Klingenberg hat keinen qualifizierten Mietpreisspiegel herausgegeben.

Die vorliegende Wohnung befindet sich in einem Bauerhaus mit Garten. Deshalb wird eine Miete in Höhe von **6,00 €/m²** in Ansatz gebracht. Für den Stellplatz in der Garage werden nur 10 € monatlich angesetzt. Wegen des festgestellten Überbaus wird für die 2. Garage keine Miete angesetzt.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m²	Nachhaltig erzielbare Miete €/m²	Rohertrag monatlich €	Rohertrag jährlich €
Wohnung	100,00	6,00	600	7.200
Garage			10	120
Summe:				7.320

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche zur Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit (normalerweise) erforderlich sind:

- * Verwaltungskosten
- * Betriebskosten
- * Instandhaltungskosten
- * Mietausfallwagnis

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird. Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat in seiner neuesten Marktinformation 2023 Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Da es sich beim vorliegenden Objekt um einen

- aus dem 19. Jahrhundert stammenden sanierten Altbau
- in Colmnitz

handelt, wird -auch wegen der erwähnten Unsicherheiten- hier ein Liegenschaftszinssatz oberhalb des Medians gewählt:

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie des lagebedingten Investitionsrisikos und der Marktsituation kann ein Liegenschaftszinssatz von 3,1 % zur Grundlage gemacht werden.

Zur Berechnung des Barwertfaktors verwendet man folgende, aus der Finanzmathematik stammende Formel:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

Wobei

n = Restnutzungsdauer; q = 1 + p/100; p = Liegenschaftszinssatz in %

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,1% und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **20** Jahren beträgt der Barwertfaktor 14,74085.

Ertragswertberechnung

Rohertrag				7.320,00 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten			./.	342,00 €
Instandhaltung	13,44 €/m² x	100,00 m²	./.	1.344,00 €
Mietausfallwagnis		2 %	./.	146,40 €
Bewirtschaftungskosten in %		25,0328 %		
Reinertrag:			=	5.487,60 €
Reinertragssplittung Bodenwert				
Liegenschaftszinssatz:		3,1 %		
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:			-	1.004,40 €
Gebäudeertrag			=	4.483,20 €
Restnutzungsdauer		20 Jahre		
Liegenschaftszinssatz:		3,1 %		
Barwertfaktor		14,74085		
Gebäudeertragswert			=	66.086,18 €
Bodenwert			+	32.400,00 €
Vorl. Ertragswert			=	98.486,18 €

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und „Besondere Betriebseinrichtungen“ getrennt vom Bodenwert nach üblichen Normalherstellungskosten zu ermitteln und zusammenzufassen. Zu den Normalherstellungskosten sind auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen hinzuzurechnen.

Es wird für den Gebäudekomplex das sog. Quadratmeterpreisverfahren angewendet, bei dem der Herstellungswert aus der Anzahl der Quadratmeter Bruttogrundfläche (DIN 277) durch Multiplikation mit dem in Bauart, Bauweise und Ausstattung entsprechenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis ermittelt wird.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Gemäß ImmoWertV ist der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt im Anschluss.

Sachwertberechnung

Bei dem Gebäudetyp des Bewertungsobjektes handelt es sich um ein Bauerhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Bewertungsobjekt wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 1.12 (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss) bewertet.

Die Basispreise nach Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276 verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten (17% nach NHK 2010).

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt rd. 303,50 m².

Baupreisindex

Wohngebäude BPI (III 2023) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 178,3

Außenanlagen und besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile werden einzeln erfasst und pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)	
Gartengestaltung	1.000	€
Zufahrt einschl. Überdachung	1.000	€
Wegen Überbau nur 1 Garage	4.000	€
Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000	€
Summe	8.000	€

Wohnhaus**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude, NHK-Typ 1.12**

Nutzungsgruppe:	Freistehendes Einfamilienhaus
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	unterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Die nach NHK 2010 anzusetzende **Bruttogrundfläche** wurde anhand des Lageplanes überschlägig zu **303,50 m²** ermittelt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude Typ 1.12

Wichtig: Bei der folgenden Einstufung ist zu beachten, dass die im Reparaturrückstau genannten Arbeiten bereits als erfolgt angesehen werden.

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen ⁴					gewogener Standard
		1	2	3	4	5	
	[%]						
Außenwände	23,0		1,0				0,46
Dach	15,0		1,0				0,30
Fenster und Außentüren	11,0		0,5	0,5			0,28
Innenwände und -türen	11,0			1,0			0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0			0,33
Fußböden	5,0			1,0			0,15
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0			0,27
Heizung	9,0		1,0				0,18
sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0			0,18
insgesamt	100,0	0,0	52,5	47,5	0,0	0	2,48

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Standar dstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570	0,0	0,00
2	635	52,5	333,38
3	730	47,5	346,75
4	880	0,0	0,00
5	1.100	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			680,13

⁴ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

NHK mit Zuschlag	=	680,13
------------------	---	--------

gewogene, standardbezogene NHK 2010

680,13 €/m² BGF

Wohnhaus

01	Bruttogrundfläche		303,50 m²
02	Preis pro m² (2010)		680,13 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		206.419,46 €
04	Baukostenindex (III 2023) (Basis 2010 = 100%)		178,3
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		368.045,90 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	71,4 %	262.784,77 €
09	Zeitwert zum WST		105.261,13 €
10			
11			
12	Summe		105.261,13 €
Gebäudesachwert			105.261 €

Nebengebäude mit Waschhaus

Das Objekt befindet sich in einem unbewohnbaren Zustand. Da es unter Denkmalschutz steht kann es nicht abgerissen werden. Eine umfassende Sanierung würde einen evtl. ermittelbaren Sachwert jedoch „auffressen“. Es wird deshalb in dieser Bewertung nicht mit einem gesonderten Sachwert erfasst.

Zusammenfassung:

Sachwert Wohnhaus	105.261 €
Sachwert Nebengebäude	0 €
Außenanlagen und besondere Bauteile	8.000 €
Zwischenwert	113.261 €
Bodenwert	32.400 €
Vorläufiger Sachwert	145.661 €

7 Berücksichtigung besonders wertrelevanter Umstände

7.1 Marktanpassung des Sachwertes

Über Jahrzehnte hinweg wurden Vergleiche der Ergebnisse von Kaufpreisanalysen unterschiedlichster Regionen in Deutschland durchgeführt. In deren Ergebnis wurde sichtbar, dass unabhängig vom jeweiligen Bundesland oder der jeweiligen Kommune – dies trifft auch für die östlichen Bundesländer zu – ein Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Marktanpassungsfaktor besteht. Aus diesem globalen Zusammenhang wurden für die einzelnen Objektarten sogenannte Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsysteme abgeleitet und veröffentlicht.

Aus diesem Grund ist der Verkehrswert aus dem Sachwert nur unter Berücksichtigung der Marktsituation abzuleiten. Der ermittelte vorläufige Sachwert von **145.661 €** entspricht bei einer Wohnfläche von **100,00 m²** rund 1.457 €/m².

Der Gutachterausschuss Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ermittelte in seiner letzten Marktinformation 2023 auf S. 56 folgende Formel:

Anhand der statistischen Prüfgröße *P-Wert* konnten die Einflussgrößen *Gemeindezugehörigkeit*, *Gebäudeart* und *Restnutzungsdauer* als nicht signifikant ausgeschlossen werden.

Die Einflussgrößen *Standardstufe*, *Bodenwert* und *vorläufiger Sachwert* haben einen signifikanten Einfluss und sind somit zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktorermittlung ergibt sich somit als Ergebnis einer multiplen linearen Regression mit drei Einflussgrößen, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden.

Die mathematische Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors lautet:

$$\widehat{SWF} = 0,5295 + 0,0026 \times \text{Bodenwert}_{[\text{€/m}^2]} + 0,1792 \times \text{Standardstufe} \\ - 0,0007 \times \text{vorläufiger Sachwert}_{[\text{T€}]}$$

Es ist zu beachten, dass der vorläufige Sachwert in Tausend Euro eingegeben werden muss. Bei einem vorläufigen Sachwert von beispielsweise 300.000 € wäre folglich der Wert 300 in die Formel einzugeben.

Aufgrund

- der Lage in Colmnitz
- der mittleren Wohnlage
- des Gebäudezustandes
- der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt

erscheint ein Wert etwas unterhalb des Mittelwertes der Spanne angemessen. Ich setze einen Sachwertfaktor von 0,75 fest.

Vorläufiger Sachwert:	145.661 €
Anpassungsfaktor:	0,75
Marktangepasster Sachwert (vorläufig):	109.246 €

7.2 Rechte in Abt. II

Eintragungen der Abt. II des Grundbuches

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Verkehrswertbestimmung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) werden dabei vorhandene Rechte oder Belastungen der Abt. II des Grundbuches vorerst in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Das Bestehenbleiben eines Rechts oder einer Belastung richtet sich nach der Rangstelle der Eintragung im Grundbuch. Nach Prüfung der Sachlage hinsichtlich der Rangstelle durch das Gericht entscheidet sich die Verfahrensweise. Wenn das Recht oder die Belastung dem Recht des bestbetreibenden Gläubigers im Rang vorangehen, ist dieses in die Versteigerung bzw. das geringste Gebot aufzunehmen und bleibt bestehen.

Unter lfd. Nr. 1 ist ein **Wasserleitungsrecht** eingetragen:

Grundbuchamt Grundbuch von		Dippoldiswalde Colmnitz	Blatt 908	Zweite Abteilung	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH in Freital ; gemäß Bescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden nach § 9 GBBerG vom 12. Februar 2003 (AZ: 14-0531.71/2001-44); eingetragen am 19.05.2004 in Blatt 274 und mit den belasteten Flurstücken hierher übertragen am 21.01.2020. Lange			

Hierzu wurde der Wasserversorger angefragt. Die Wasserversorgung Weißeritzgruppe übergab die unter Anlage 10 enthaltenen Informationen. Demzufolge verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze eine Wasserleitung (Polyethylenrohr), an welches auch das Hautgebäude und das Nebengebäude angeschlossen sind. Diese Rohrleitung wurde 1987 verlegt. Da sie die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht eingeschränkt wird hieraus keine Wertminderung abgeleitet.

Für das Grundstück liegt unter **lfd. Nr. 2 die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes vor**, der für die Wertermittlung lediglich deklaratorischen Charakter trägt.

7.3 Reparaturrückstau

Unter Punkt 5.4 wurde der Reparaturrückstau mit **35.000 €** ermittelt.

Ertragswert vorläufig:	98.486,18 €	Sachwert vorläufig	109.246,00 €
Reparaturrückstau:	35.000,00 €	Reparaturrückstau:	35.000,00 €
Zwischenwert	63.486,00 €	Zwischenwert:	74.246,00 €
Ertragswert	63.486,00 €	Sachwert:	74.246,00 €
Ertragswert: (gerundet)	63.000 €	Sachwert: (gerundet)	74.000 €

8 Verkehrswert

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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilsaniertes ehem. Bauernhaus auf dem 900 m² großen Grundstück Talweg 18 in Colmnitz. Zudem ist ein älteres, ebenfalls früher als Wohnhaus genutztes Nebengebäude mit Waschhaus auf dem Grundstück zu finden.

Eine ca. in den 70er Jahren errichtete Doppelgarage mit Wellasbestdach befindet sich tlw. auf dem westlich angrenzenden Nachbarflurstück. Wegen des Überbaus floss nur eine Garage in die Sachwertermittlung ein.

Bei Objekten dieser Art wird der Verkehrswert üblicherweise vom Sachwert abgeleitet und durch den Ertragswert gestützt. Die entsprechenden Bodenwertanteile sind dabei schon enthalten.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Objekt:	Ertragswert [€]	Sachwert [€]
Grundbuch von Colmnitz, Grundstück Flst. 140 mit 900 m ² , bebaut mit einem Wohnhaus	63.000	74.000

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um 17,46 %.

Der Verkehrswert wird gewichtet aus beiden Wertermittlungsverfahren abgeleitet. Da bei Bauernhäusern dem Sachwert eine etwas höhere Bedeutung zukommt als dem Ertragswert werden dem Sachwert 70 % Gewicht und dem Ertragswert 30 % beigemessen.

$$63.000 \text{ €} \times 30 \% + 74.000,00 \text{ €} \times 70 \% = 70.700 \text{ €}$$

Entscheidend für die Ableitung des Verkehrswertes ist das Sachwertverfahren unterstützt durch das Ertragswertverfahren.

Verkehrswert Bauerngehöft: 70.000,- €

Rechte in Abt. II

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 1 eingetragene **Wasserleitungsrecht** wird als **Ersatzwert 100 €** vorgeschlagen.

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 2 eingetragene Recht (**Zwangsversteigerungsvermerk**) muss kein Ersatzwert angegeben werden.

**ANTONIUS Sachverständigen
GmbH**

Bergsiedlung 20 a
01108 Dresden



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

*von der IHK Dresden öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken*

Gutachten Nr. 23044

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: Dresden
Zweck: Verkehrswertermittlung wegen
Zwangsversteigerung
Aktenzeichen: 520 K 148/23
Objekt: Bauerhaus
Grundbuch von Colmnitz Blatt 908
Flst. 140 mit 900 m²
Lage des Objektes: 01774 Klingenberg OT Colmnitz
Talweg 18

Qualitäts- und Wertermittlungssichttag: 24.10.2023

Verkehrswert: 70.000 €



Hinweis: Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist damit nicht vollständig

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Allgemeine Angaben</u>	2
<u>2</u>	<u>Grundbuchinhalt</u>	3
<u>3</u>	<u>Mieter und Flächen</u>	3
<u>4</u>	<u>Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes</u>	6
4.1	<u>Erschließungszustand</u>	8
4.2	<u>Bebaubarkeit</u>	9
4.3	<u>Überschwemmungsgebiet</u>	9
4.4	<u>Denkmalschutz/Sanierungsgebiet</u>	9
4.5	<u>Altlasten</u>	9
4.6	<u>Baulasten</u>	9
4.7	<u>Energetischer Zustand</u>	10
4.8	<u>Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit</u>	11
<u>5</u>	<u>Beschreibung der baulichen Anlagen</u>	11
5.1	<u>Grundstücksbebauung</u>	11
5.2	<u>Baubeschreibung</u>	12
5.3	<u>Restnutzungsdauer</u>	14
5.4	<u>Reparaturrückstau</u>	15
<u>6</u>	<u>Bewertung</u>	18
6.1	<u>Allgemeines</u>	18
6.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	19
6.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	20
6.4	<u>Sachwertermittlung</u>	24
<u>7</u>	<u>Berücksichtigung besonders wertrelevanter Umstände</u>	30
7.1	<u>Marktanpassung des Sachwertes</u>	30
7.2	<u>Rechte in Abt. II</u>	31
7.3	<u>Reparaturrückstau</u>	31
<u>8</u>	<u>Verkehrswert</u>	32

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Dresden
- Zwangsversteigerung -

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Sachverständige

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 24.10.2023
- Grundbuchauszug vom 28.08.2023
- vom Eigentümer übergeben: historische Bauzeichnungen des Nebengebäudes mit Waschhaus, Lageplan
- Auskünfte durch
 - Gutachterausschuss Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
 - Planungsamt Klingenberg
 - Landratsamt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Altlasten und Baulasten)
 - meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge; Grundbuch von Colmnitz

Gemarkung: Colmnitz

Blatt 908

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flst. 140 Talweg 18, Gebäude- und Freifläche mit 900 m²

Abt. I:

lfd. Nr. 1: Eigentümer

Abt. II:

l	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH in Freital ; gemäß Bescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden nach § 9 GBBerG vom 12. Februar 2003 (AZ: 14-0531.71/2001-44); eingetragen am 19.05.2004 in Blatt 274 und mit den belasteten Flurstücken hierher übertragen am 21.01.2020.	lfd.
---	-----	---	------

Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
(Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 148/23); eingetragen am 28.08.2023

Abt. III: lag nicht vor

Bewertungsgegenstand ist auftragsgemäß nur Flst. 140.

Hinweis: Die Rechte in Abt. II des Grundbuches werden unter Punkt 7 betrachtet.

3 Mieter und Flächen

Das Wohnhaus (Hauptgebäude) war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt.

Es wurden vom Eigentümer keinerlei Bauunterlagen übergeben. Durch die Gemeindeverwaltung Klingenberg wurden Bauzeichnungen für das alte Nebengebäude mit Waschhaus zur Verfügung gestellt. Weitere Bauunterlagen, insbesondere für das Hauptgebäude lagen dort nicht vor.



Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. DIN 277/1987 (BGF): Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Auf der Grundlage der historischen Bauunterlagen erfolgte die folgende Berechnung:

BGF Nebengebäude mit Waschhaus (alt)	m	m	m²
Erdgeschoss	8,40	5,10	42,84
Erdgeschoss Waschhaus	4,30	2,50	10,75
Obergeschoss	8,40	5,10	42,84
Dachgeschoss	8,40	4,50	37,80
Summe Bruttogrundfläche			134,23

Die Bruttogrundfläche für das alte Nebengebäude mit Waschhaus wurde mit 134,23 m² aus den übergebenen Plänen grob überschlägig ermittelt.

Für die Hauptgebäude, welches derzeit zu Wohnzwecken ausgebaut wird, ergeben sich laut Lageplan:

BGF Hauptgebäude, zu Wohnzwecken ausgebaut (teilsaniert)	m	m	m²
Erdgeschoss	13,00	7,50	97,50
Obergeschoss	13,00	7,50	97,50
Obergeschoss Anbau nach Westen	5,00	3,50	17,50
Dachgeschoss	13,00	7,00	91,00
Summe Bruttogrundfläche			303,50

D.h., das **Hauptgebäude**, welches derzeit bewohnt wird weist eine BGF von 303,50 m² auf.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde nicht mitgeteilt. Laut Auskunft des Eigentümers ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Für das derzeit tlw. bewohnbare Hauptgebäude wird von folgenden möglichen Wohnflächen ausgegangen:

Wohnfläche	Wohnfläche m²
EG 2 Räume zum Hof:	20,00
OG	80,00
DG	
Summe Wohnfläche	100,00

Hieraus ergibt sich eine Wohnfläche von 100,00 m².

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort:	Klingenberg
Ortsteil	Colmnitz
Einwohner:	6.840

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Colmnitz.

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Straße Talweg, die parallel zur Straße Tännichtweg entlang des Colmnitzbaches verläuft und weiter östlich in die Alte Freiburger Straße einmündet.

Die Gemeinde Klingenberg befindet sich etwa 20 km südwestlich der Landeshauptstadt Dresden und ca. 6 km östlich von Freiberg.

Zur Gemeinde Klingenberg gehören mehrere Ortsteile, u.a.: Beerwalde, Borlas, Ruppendorf, Paulshain, Obercunnersdorf und Edle Krone. Am 31. Dezember 2012 erfolgte der Zusammenschluss von Pretzschendorf und Höckendorf zur Gemeinde Klingenberg.

Die B 173 verläuft nordwestlich des Gemeindegebietes. Südwestlich der Gemeinde liegt die Talsperre Klingenberg.

Im September 2023 Anteil der Arbeitslosen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bei 5,1 % und damit unter dem sächsischen Durchschnitt von 6,2 %.¹

Das Bewertungsobjekt befindet sich in 30 km Entfernung von der Landeshauptstadt von Sachsen, in Dresden. Dresden hat 556.227 Einwohner² und ist nicht nur

¹ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Sachsen-Nav.html>

² Stand: 31.12.2020

industrielles sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

Nach Ermittlungen des Institutes für Wirtschaftsförderung besitzt Dresden (nach Industrieinvestitionen, Patentanmeldungen, Gewerbeanmeldungen, Dienstleistungen, Kaufkraft) in Ostdeutschland eine herausragende Position.

Seit dem Jahr 2000 kann Dresden wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Damit hat Dresden eine bessere Entwicklung als Sachsen insgesamt: Für den Freistaat wird laut Studie der Bertelsmann Stiftung durchschnittlich ein Bevölkerungsverlust von 10% prognostiziert.³

Auch die Trendprognose ist positiv, so wird auch künftig mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung mit leichten Bevölkerungsgewinnen gerechnet.

Weiterhin wird Dresden den sozial heterogenen Zentren der Wissensgesellschaft zugeordnet (Typ 2), deren Städte und Gemeinden ein sehr spezifisches Profil haben:

- große Zentren und Kommunen ihres Umlands mit sehr hohe Einwohnerdichte (1.530 Ew./km²) und ein großer Anteil an Einpersonenhaushalten (39,1 %)
- Gravitationsräume der Wissensgesellschaft
- Bevölkerungswachstum (durchschnittlich 6 %) durch sozioökonomische Sogeffekte
- hohe Kaufkraft und unterschiedliche Armut
- hoher Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- und Wohnort
- soziodemographisch heterogen.

Dresden verfügt über ein modernes und gut ausgebautes Autobahn- und Bundesstraßennetz. Dresden weist direkte Anbindungen an die Autobahnen A 4 (Görlitz), A 13 (Berlin) und A 17 (Prag) sowie an die Bundesstraßen B 97 nach Norden, B 6 nach Osten und Westen, B 170 nach Süden, B 172 nach Südosten und B 173 nach Südwesten auf. Der Flughafen Dresden-Klotzsche ist rund 9 km vom Stadtzentrum entfernt. Als Haltepunkt im ICE-, IC- und EC-Schiennetz der Deutschen Bahn besteht eine gute Anbindung an alle Großstädte in Deutschland und einige europäische Staaten.

Lage, örtlich

Verkehrstechnisch ist das Grundstück über die Straße Talweg erschlossen. Die Straße verläuft parallel zum Tännichtweg auf der anderen Seite des Colmnitzbaches.

An der Straße Talweg befinden sich gleichartige Bauernhöfe, aber auch Einfamilienhäuser und etwas Gewerbe.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte) sind nur teilweise in der Umgebung, teilweise erst in Freiberg ausreichend vorhanden.

Fern- und Nahverkehrsverbindungen

Bundesstraße B 170	7 km
Autobahnanschluss A 17	ca. 25 km
Flughafen Dresden	ca. 42 km
Die wichtigste Straße in Colmnitz ist die Alte Freiburger Straße.	

³ Bertelsmann Stiftung (2012) Wegweiser Kommune - Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/Demographietypen.action#>

Beschaffenheit

Bei dem Flst. 140 handelt es sich um ein nahezu trapezförmiges Grundstück, welches nach Norden ansteigt.

Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 28 m, die Tiefe bis zu 45 m.

Im südöstlichen Bereich nahe der Straße Talweg befindet sich das alte Wohnhaus (Nebengebäude) mit seinem Hauseingang. Direkt nordwestlich schließt das Hauptgebäude an, welches zu Wohnzwecken genutzt wird.

Der Durchgang zwischen beiden Gebäuden wurde mit einem Holzdach bereits vor einigen Jahrzehnten überdacht.

Der Hof und ist tlw. befestigt.

Nach Norden und Westen steigt das Grundstück steil an und ist begrünt.

Eine massiv gemauerte Doppelgarage steht tlw. Auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück (vermutlich Überbau).

Störeinflüsse

Zum Ortstermin wurden keine Störeinflüsse festgestellt.

4.1 Erschließungszustand

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächliches Zustandsmerkmal und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung).

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

Straße

Talweg asphaltiert, Fußwege sind nicht vorhanden

Vorh. Anschlüsse

Wasser, Strom, Telefon

Laut Auskunft der Gemeinde ist das Grundstück noch nicht an das Breitbandkabelnetz angeschlossen.

Entsorgung

Kanalisation

Beitrags – und abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Es wurden keine offenen Erschließungsbeiträge genannt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge offen sind, die im Gutachten Berücksichtigung finden müssen.

4.2 Bebaubarkeit

Das Flst. 140 mit 900 m² ist mit einem vor 1850 errichteten Nebengebäude mit Waschhaus bebaut. Das Hauptgebäude, welches in den letzten Jahren zu Wohnzwecken genutzt wurde (ebenfalls ehem. Wohnstallhaus) wurde inzwischen teilsaniert.

Laut Auskunft der Gemeinde Klingenberg existiert kein Flächennutzungsplan. Aufgrund der Denkmaleigenschaft der beiden Gebäude ist nicht mit einer weiteren Bebaubarkeit zu rechnen.

4.3 Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt nur zu einem sehr kleinen Bereich im Überschwemmungsgebiet des Colmnitz-Baches.

4.4 Denkmalschutz/Sanierungsgebiet

Das Gebäude ist als Einzeldenkmal im Verzeichnis der denkmalgeschützten Gebäude im Landkreis verzeichnet (Anlage 9).

Beide Gebäude sind als Wohnstallhaus (Obergeschoss Fachwerk verbrettert) und Seitengebäude ortsbildprägend. Sie besitzen heimat- und baugeschichtlicher Wert. Der Kern stammt aus dem 18. Jahrhundert (Häusleranwesen).

4.5 Altlasten

Für das hier zu bewertende Grundstück Flst. 140 sind keine Altlasten im Sächsischen Altlastenkataster eingetragen (siehe Anlage 7).

4.6 Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Übernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und Eintragung im Baulastenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligten Grundstückseigentümer und durch gleichzeitigen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht wertrelevant für ein Grundstück sein. Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen (Anlage 8).

4.7 Energetischer Zustand

Die umfassende zum 01.01.2024 erfolgte Novellierung betrifft insbesondere die zukünftigen energetischen Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude. Die Änderungen beinhalten u.a.

- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
- die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
- die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen Heizungsanlagen die bereitgestellte Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sobald eine kommunale Wärmeplanung vorliegt (für Neubaugebiete ab 2024 gültig)
- die Pflicht zur Betriebsprüfung und Optimierung von neu eingebauten Wärmepumpen und älteren Heizsystemen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
- die Auflage, ab 2024 neu eingebaute mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel mit einem ab 2029 ansteigenden Anteil an Biomasse/Wasserstoff zu betreiben

Die gemeinhin auch „Heizungsgesetz“ genannte Novelle sieht dabei umfangreiche Ausnahmen und Übergangsfristen vor. Ein Verbot von Heizungsanlagen besteht – wie bereits bisher – lediglich für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und die nicht mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeiten.

Das Objekt fällt unter einen Ausnahmetatbestand des GEG. Wegen der Denkmaleigenschaft muss kein Energieausweis vorgelegt werden.

Aufgrund der Umfassungskonstruktion ist mit einem erhöhten Energieverbrauch zu rechnen.

4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Das zu bewertende Grundstück liegt am an einem als Straßendorf entlang des Colmnitzbaches entstandenen Ortsteil von Klingenberg, in Colmnitz. Es steht als Häusleranwesen unter Denkmalschutz.

Das Hauptgebäude wurde augenscheinlich in den letzten Jahren ausgebaut. Es konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Wohnfläche von **100,00** m² wurde überschlägig geschätzt.

Neben dem Haus befindet sich das Nebengebäude mit Waschhaus, welches früher ebenfalls als Wohnhaus genutzt wurde. Beide Gebäude wurden über ein hölzernes Dach miteinander verbunden (Durchfahrt).

Zudem ist noch eine massive Doppelgarage auf dem Grundstück zu finden, welche aber augenscheinlich tlw. auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück steht.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude, welches vermutlich bereits im 18. Jahrhundert entstand. Bei der Gemeinde konnten Bauunterlagen von 1940 eingesehen werden, die den Anbau eines Waschhauses am Nebengebäude dokumentieren.

Bauzeichnungen für das Hauptgebäude konnten nicht aufgefunden werden. Dieses Hauptgebäude wurde augenscheinlich in den letzten Jahren teilsaniert und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Eine Doppelgarage steht nahe der Straße Talweg und anscheinend teilweise auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück.

5.2 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören. Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadensgutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Hauptgebäude zum Bewertungsstichtag nicht betreten werden konnte. Nur das alte Nebengebäude konnte im Erdgeschoss betreten werden. Informationen zur Ausstattung des Hauptgebäudes gab der Eigentümer telefonisch am 04.11.2023.

Altes Nebengebäude mit Waschhaus



Nebengebäude mit Waschhaus (früher Wohnhaus):

Das Gebäude ist derzeit nicht bewohnbar.

Es verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie einen Dachboden. Zur Rückseite findet sich das in den 40er Jahren angebaute Waschhaus.

Es konnten nur wenige Räume im Erdgeschoss betreten werden.

Dach: Satteldach, mit Kunstschiefer (alt) belegt

Außenwände: im EG vermutlich Mauerwerk, OG verbrettert (vermutlich Fachwerk)

Fenster: alte Holz-Einfachfenster

Innenwände: massiv

Decken: vermutlich Holzbalkendecken

Haustür: Holz

Innentüren: alte Holztüren

Treppen: Holztreppe ins Obergeschoss

Laut Zeichnung: Trockenclosett

Hauptgebäude



Das Gebäude konnte zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Es wurde augenscheinlich in den letzten Jahren teilsaniert. So wurden einige Kunststofffenster eingesetzt, das Dach wurde neu gedeckt. Dabei wurden liegende VELUX-Fenster in der Dachfläche verbaut.

Die Abwasserleitung wurde erneuert. Zudem findet sich eine Regenentwässerung in Zink, die aber nicht an Grundleitungen angeschlossen wurde.

Laut Auskunft des Eigentümers wurde:

- 2020 das Dach neu gedeckt
- Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit Stand-WC
- das Bad im Obergeschoss befindet sich im Bau mit Dusche und Hänge-WC
- die Türen sind meist noch die alten Türen
- das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
- Abwasser- und auch Regenwasserleitungen sind an den Kanal angeschlossen
- es befinden sich Öfen in den Wohnräumen

Im Durchgang zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein Holzspalter und das Holzlager, tlw. wird auch auf der anderen Seite des Hofes Holz gelagert.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

- Weg zum Haus tlw. befestigt
- Im Hofbereich und zum Vorgarten Maschendrahtzaun, sonst offen

5.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungsstichtag wegen des baulichen Zustandes nach Sanierung mit etwa 20 Jahren eingeschätzt werden.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

5.4 Reparaturrückstau

Wertrelevant sind die Mängel und Schäden, die für jeden Marktteilnehmer wahrnehmbar sind.

Das Haupt und das Nebengebäude wurde

- vermutlich vor 1800 errichtet
- 1940 erfolgte beim Nebengebäude der Anbau eines Waschhauses
- In den letzten Jahren wurden beim **Hauptgebäude**:
- einige Kunststofffenster eingesetzt,
- das Dach wurde neu gedeckt (Strangfalzziegel).
- liegende VELUX-Fenster in der Dachfläche verbaut.
- Abwasserleitung erneuert.
- Am **Nebengebäude** wurde augenscheinlich seit 1990 nichts erneuert

Der künftige Erwerber muss ein Nutzungskonzept unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erstellen.

Da das Hauptgebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, können über notwendigen Reparaturmaßnahmen keine Aussage getroffen werden. Das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Nebengebäude könnte nach umfassender Sanierung ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.

Vor Ort wurden nur folgende Schäden bzw. dringend erforderlichen Arbeiten festgestellt, die unmittelbar sichtbar waren:

	Reparaturrückstau (Zeitwert) [€]
Baugrube Abwasserrohre verfüllen 	500
Aufräumarbeiten 	2.500
Aufsteigende Feuchtigkeit 	3.000

Fassade überarbeiten	10.000
	
Ggfls. Wellasbest Dach der Garage fachgerecht entsorgen	1.000
	
Laut Auskunft des Eigentümers müssen die Fußbodenbeläge erneuert werden	3.000
Das Bad im Obergeschoss ist noch nicht fertig ausgebaut	5.000
Weitere Sanierungsmaßnahmen, die wegen der fehlenden Innebesichtigung nicht durchgeführt	10.000
Reparaturrückstau gesamt	35.000

Für die genannten Arbeiten wird ein Reparaturrückstau von **35.000 €** (Zeitwert) in die Bewertung einbezogen.

Hinweis: In die Bewertung kann lediglich der Anteil an den notwendigen Reparaturkosten Berücksichtigung finden, um den das zu bewertende Objekt eine Verkehrswerterhöhung nach Durchführung der notwendigen Arbeiten erfährt. Üblicherweise werden die Kosten um die Alterswertminderung gemindert → Zeitwert.

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist. Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren.**

In diesem Gutachten werden sowohl das Sachwert-, als auch das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

6.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenrichtwertkarte gibt für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert von **36 €/m²** an (Stand: 01.01.2022).

Dieser Wert gilt für

- Bodenrichtwertzone: 62804566
- Baureifes Land
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Offene Bebauung
- Erschließungsbeitragsfrei
- II Vollgeschosse
- Grundstücksgröße bis 750 m²

Das Grundstück ist mit einem Hauptgebäude (zu Wohnzwecken ausgebaut) und einem Nebengebäude (derzeit nicht nutzbar) und einer Doppelgarage bebaut. Die beiden Wohnhäuser stehen unter Denkmalschutz.

Mit einer Größe von 900 m² ist es größer als die Richtwertgrundstücksgröße. Allerdings ist es auch mit zwei unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäuden bebaut. D.h., es kann mit dem vollen Bodenrichtwert bewertet werden.

Der Bodenwert für Flst. 140 mit 900 m² berechnet sich mithin zu:

$$36,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 900 \text{ m}^2 \quad = \quad 32.400 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet): **32.000 €**

6.3 Ertragswertermittlung

Bei Verkehrswertermittlungen zu Objekten dieser Art (Bauerhausen) wird üblicherweise neben dem Sachwertverfahren das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt zu ortsüblichen Bedingungen vermietet wird. Hierbei wird von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins als Berechnungsgrundlage ausgegangen. Mietrechtliche Bestimmungen im Geltungsbereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaues bestehen nicht.

Mieteinnahmen Wohnen

Die Gemeinde Klingenberg hat keinen qualifizierten Mietpreisspiegel herausgegeben.

Die vorliegende Wohnung befindet sich in einem Bauerhaus mit Garten. Deshalb wird eine Miete in Höhe von **6,00 €/m²** in Ansatz gebracht. Für den Stellplatz in der Garage werden nur 10 € monatlich angesetzt. Wegen des festgestellten Überbaus wird für die 2. Garage keine Miete angesetzt.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m²	Nachhaltig erzielbare Miete €/m²	Rohertrag monatlich €	Rohertrag jährlich €
Wohnung	100,00	6,00	600	7.200
Garage			10	120
Summe:				7.320

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche zur Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit (normalerweise) erforderlich sind:

- * Verwaltungskosten
- * Betriebskosten
- * Instandhaltungskosten
- * Mietausfallwagnis

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird. Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat in seiner neuesten Marktinformation 2023 Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Da es sich beim vorliegenden Objekt um einen

- aus dem 19. Jahrhundert stammenden sanierten Altbau
- in Colmnitz

handelt, wird -auch wegen der erwähnten Unsicherheiten- hier ein Liegenschaftszinssatz oberhalb des Medians gewählt:

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie des lagebedingten Investitionsrisikos und der Marktsituation kann ein Liegenschaftszinssatz von 3,1 % zur Grundlage gemacht werden.

Zur Berechnung des Barwertfaktors verwendet man folgende, aus der Finanzmathematik stammende Formel:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

Wobei

n = Restnutzungsdauer; q = 1 + p/100; p = Liegenschaftszinssatz in %

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,1% und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **20** Jahren beträgt der Barwertfaktor 14,74085.

Ertragswertberechnung

Rohertrag				7.320,00 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten			./.	342,00 €
Instandhaltung	13,44 €/m² x	100,00 m²	./.	1.344,00 €
Mietausfallwagnis		2 %	./.	146,40 €
Bewirtschaftungskosten in %		25,0328 %		
Reinertrag:			=	5.487,60 €
Reinertragssplittung Bodenwert				
Liegenschaftszinssatz:		3,1 %		
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:			-	1.004,40 €
Gebäudeertrag			=	4.483,20 €
Restnutzungsdauer		20 Jahre		
Liegenschaftszinssatz:		3,1 %		
Barwertfaktor		14,74085		
Gebäudeertragswert			=	66.086,18 €
Bodenwert			+	32.400,00 €
Vorl. Ertragswert			=	98.486,18 €

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und „Besondere Betriebseinrichtungen“ getrennt vom Bodenwert nach üblichen Normalherstellungskosten zu ermitteln und zusammenzufassen. Zu den Normalherstellungskosten sind auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen hinzuzurechnen.

Es wird für den Gebäudekomplex das sog. Quadratmeterpreisverfahren angewendet, bei dem der Herstellungswert aus der Anzahl der Quadratmeter Bruttogrundfläche (DIN 277) durch Multiplikation mit dem in Bauart, Bauweise und Ausstattung entsprechenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis ermittelt wird.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Gemäß ImmoWertV ist der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt im Anschluss.

Sachwertberechnung

Bei dem Gebäudetyp des Bewertungsobjektes handelt es sich um ein Bauerhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Bewertungsobjekt wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 1.12 (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bewertet.

Die Basispreise nach Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276 verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten (17% nach NHK 2010).

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt rd. 303,50 m².

Baupreisindex

Wohngebäude BPI (III 2023) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 178,3

Außenanlagen und besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile werden einzeln erfasst und pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)	
Gartengestaltung	1.000	€
Zufahrt einschl. Überdachung	1.000	€
Wegen Überbau nur 1 Garage	4.000	€
Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000	€
Summe	8.000	€

Wohnhaus**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude, NHK-Typ 1.12**

Nutzungsgruppe:	Freistehendes Einfamilienhaus
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	unterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Die nach NHK 2010 anzusetzende **Bruttogrundfläche** wurde anhand des Lageplanes überschlägig zu **303,50 m²** ermittelt.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude Typ 1.12

Wichtig: Bei der folgenden Einstufung ist zu beachten, dass die im Reparaturrückstau genannten Arbeiten bereits als erfolgt angesehen werden.

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen ⁴					gewogener Standard
		1	2	3	4	5	
	[%]						
Außenwände	23,0		1,0				0,46
Dach	15,0		1,0				0,30
Fenster und Außentüren	11,0		0,5	0,5			0,28
Innenwände und -türen	11,0			1,0			0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0			0,33
Fußböden	5,0			1,0			0,15
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0			0,27
Heizung	9,0		1,0				0,18
sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0			0,18
insgesamt	100,0	0,0	52,5	47,5	0,0	0	2,48

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Standar dstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570	0,0	0,00
2	635	52,5	333,38
3	730	47,5	346,75
4	880	0,0	0,00
5	1.100	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			680,13

⁴ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

NHK mit Zuschlag	=	680,13
------------------	---	--------

gewogene, standardbezogene NHK 2010

680,13 €/m² BGF

Wohnhaus

01	Bruttogrundfläche		303,50 m²
02	Preis pro m² (2010)		680,13 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		206.419,46 €
04	Baukostenindex (III 2023) (Basis 2010 = 100%)		178,3
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		368.045,90 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	71,4 %	262.784,77 €
09	Zeitwert zum WST		105.261,13 €
10			
11			
12	Summe		105.261,13 €
Gebäudesachwert			105.261 €

Nebengebäude mit Waschhaus

Das Objekt befindet sich in einem unbewohnbaren Zustand. Da es unter Denkmalschutz steht kann es nicht abgerissen werden. Eine umfassende Sanierung würde einen evtl. ermittelbaren Sachwert jedoch „auffressen“. Es wird deshalb in dieser Bewertung nicht mit einem gesonderten Sachwert erfasst.

Zusammenfassung:

Sachwert Wohnhaus	105.261 €
Sachwert Nebengebäude	0 €
Außenanlagen und besondere Bauteile	8.000 €
Zwischenwert	113.261 €
Bodenwert	32.400 €
Vorläufiger Sachwert	145.661 €

7 Berücksichtigung besonders wertrelevanter Umstände

7.1 Marktanpassung des Sachwertes

Über Jahrzehnte hinweg wurden Vergleiche der Ergebnisse von Kaufpreisanalysen unterschiedlichster Regionen in Deutschland durchgeführt. In deren Ergebnis wurde sichtbar, dass unabhängig vom jeweiligen Bundesland oder der jeweiligen Kommune – dies trifft auch für die östlichen Bundesländer zu – ein Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Marktanpassungsfaktor besteht. Aus diesem globalen Zusammenhang wurden für die einzelnen Objektarten sogenannte Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsysteme abgeleitet und veröffentlicht.

Aus diesem Grund ist der Verkehrswert aus dem Sachwert nur unter Berücksichtigung der Marktsituation abzuleiten. Der ermittelte vorläufige Sachwert von **145.661 €** entspricht bei einer Wohnfläche von **100,00 m²** rund 1.457 €/m².

Der Gutachterausschuss Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ermittelte in seiner letzten Marktinformation 2023 auf S. 56 folgende Formel:

Anhand der statistischen Prüfgröße *P-Wert* konnten die Einflussgrößen *Gemeindezugehörigkeit*, *Gebäudeart* und *Restnutzungsdauer* als nicht signifikant ausgeschlossen werden.

Die Einflussgrößen *Standardstufe*, *Bodenwert* und *vorläufiger Sachwert* haben einen signifikanten Einfluss und sind somit zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktorermittlung ergibt sich somit als Ergebnis einer multiplen linearen Regression mit drei Einflussgrößen, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden.

Die mathematische Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors lautet:

$$\widehat{SWF} = 0,5295 + 0,0026 \times \text{Bodenwert}_{[\text{€/m}^2]} + 0,1792 \times \text{Standardstufe} \\ - 0,0007 \times \text{vorläufiger Sachwert}_{[\text{T€}]}$$

Es ist zu beachten, dass der vorläufige Sachwert in Tausend Euro eingegeben werden muss. Bei einem vorläufigen Sachwert von beispielsweise 300.000 € wäre folglich der Wert 300 in die Formel einzugeben.

Aufgrund

- der Lage in Colmnitz
- der mittleren Wohnlage
- des Gebäudezustandes
- der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt

erscheint ein Wert etwas unterhalb des Mittelwertes der Spanne angemessen. Ich setze einen Sachwertfaktor von 0,75 fest.

Vorläufiger Sachwert:	145.661 €
Anpassungsfaktor:	0,75
Marktangepasster Sachwert (vorläufig):	109.246 €

7.2 Rechte in Abt. II

Eintragungen der Abt. II des Grundbuches

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Verkehrswertbestimmung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) werden dabei vorhandene Rechte oder Belastungen der Abt. II des Grundbuches vorerst in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Das Bestehenbleiben eines Rechts oder einer Belastung richtet sich nach der Rangstelle der Eintragung im Grundbuch. Nach Prüfung der Sachlage hinsichtlich der Rangstelle durch das Gericht entscheidet sich die Verfahrensweise. Wenn das Recht oder die Belastung dem Recht des bestbetreibenden Gläubigers im Rang vorangehen, ist dieses in die Versteigerung bzw. das geringste Gebot aufzunehmen und bleibt bestehen.

Unter lfd. Nr. 1 ist ein **Wasserleitungsrecht** eingetragen:

Grundbuchamt Grundbuch von		Dippoldiswalde Colmnitz	Blatt 908	Zweite Abteilung	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH in Freital ; gemäß Bescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden nach § 9 GBBerG vom 12. Februar 2003 (AZ: 14-0531.71/2001-44); eingetragen am 19.05.2004 in Blatt 274 und mit den belasteten Flurstücken hierher übertragen am 21.01.2020. Lange			

Hierzu wurde der Wasserversorger angefragt. Die Wasserversorgung Weißeritzgruppe übergab die unter Anlage 10 enthaltenen Informationen. Demzufolge verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze eine Wasserleitung (Polyethylenrohr), an welches auch das Hautgebäude und das Nebengebäude angeschlossen sind. Diese Rohrleitung wurde 1987 verlegt. Da sie die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht eingeschränkt wird hieraus keine Wertminderung abgeleitet.

Für das Grundstück liegt unter **lfd. Nr. 2 die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes vor**, der für die Wertermittlung lediglich deklaratorischen Charakter trägt.

7.3 Reparaturrückstau

Unter Punkt 5.4 wurde der Reparaturrückstau mit **35.000 €** ermittelt.

Ertragswert vorläufig:	98.486,18 €	Sachwert vorläufig	109.246,00 €
Reparaturrückstau:	35.000,00 €	Reparaturrückstau:	35.000,00 €
Zwischenwert	63.486,00 €	Zwischenwert:	74.246,00 €
Ertragswert	63.486,00 €	Sachwert:	74.246,00 €
Ertragswert: (gerundet)	63.000 €	Sachwert: (gerundet)	74.000 €

8 Verkehrswert

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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilsaniertes ehem. Bauernhaus auf dem 900 m² großen Grundstück Talweg 18 in Colmnitz. Zudem ist ein älteres, ebenfalls früher als Wohnhaus genutztes Nebengebäude mit Waschhaus auf dem Grundstück zu finden.

Eine ca. in den 70er Jahren errichtete Doppelgarage mit Wellasbestdach befindet sich tlw. auf dem westlich angrenzenden Nachbarflurstück. Wegen des Überbaus floss nur eine Garage in die Sachwertermittlung ein.

Bei Objekten dieser Art wird der Verkehrswert üblicherweise vom Sachwert abgeleitet und durch den Ertragswert gestützt. Die entsprechenden Bodenwertanteile sind dabei schon enthalten.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Objekt:	Ertragswert [€]	Sachwert [€]
Grundbuch von Colmnitz, Grundstück Flst. 140 mit 900 m ² , bebaut mit einem Wohnhaus	63.000	74.000

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um 17,46 %.

Der Verkehrswert wird gewichtet aus beiden Wertermittlungsverfahren abgeleitet. Da bei Bauernhäusern dem Sachwert eine etwas höhere Bedeutung zukommt als dem Ertragswert werden dem Sachwert 70 % Gewicht und dem Ertragswert 30 % beigemessen.

$$63.000 \text{ €} \times 30 \% + 74.000,00 \text{ €} \times 70 \% = 70.700 \text{ €}$$

Entscheidend für die Ableitung des Verkehrswertes ist das Sachwertverfahren unterstützt durch das Ertragswertverfahren.

Verkehrswert Bauerngehöft: 70.000,- €

Rechte in Abt. II

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 1 eingetragene **Wasserleitungsrecht** wird als **Ersatzwert 100 €** vorgeschlagen.

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 2 eingetragene Recht (**Zwangsversteigerungsvermerk**) muss kein Ersatzwert angegeben werden.