



**STAHN + THOMAS PartG mbB**  
Beratende Ingenieure - Sachverständige

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (**Marktwert**) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines mit einem Wohnhaus **bebauten** Grundstücks,  
gelegen in 01558 Großenhain, Skassaer Str. 39



**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Dresden**  
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden

**Az: 520 K 157/24**

**Auftragnehmer:**

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

**Zubehör gem. § 97 BGB:**

Wurde nicht vorgefunden.

**Verkehrswert (Marktwert):**

**20.000,00 €**

**Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus 45 Seiten inkl. 5 Anlagen.

**1 Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>2</b>
2	<b>Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....</b>	<b>3</b>
3	<b>Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....</b>	<b>4</b>
4	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
4.1	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt.....</b>	<b>5</b>
4.2	<b>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....</b>	<b>5</b>
5	<b>Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....</b>	<b>6</b>
6	<b>Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....</b>	<b>7</b>
6.1	<b>Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>7</b>
6.1.1	<b>Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....</b>	<b>7</b>
6.1.2	<b>Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV).....</b>	<b>7</b>
6.1.3	<b>Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4,6 (2) ImmoWertV).....</b>	<b>8</b>
6.1.4	<b>Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (3) ImmoWertV).....</b>	<b>8</b>
6.1.5	<b>Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV).....</b>	<b>8</b>
6.1.6	<b>Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV).....</b>	<b>10</b>
6.1.7	<b>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
6.1.8	<b>Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer.....</b>	<b>14</b>
7	<b>Ermittlung des Verkehrswertes.....</b>	<b>16</b>
7.1	<b>Bodenwertermittlung.....</b>	<b>17</b>
7.2	<b>Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes.....</b>	<b>21</b>
8	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>28</b>
8.1	<b>Abschlag auf Grund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit.....</b>	<b>28</b>
9	<b>Haftungsausschluss.....</b>	<b>30</b>
10	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>31</b>
11	<b>Verwendete objektbezogene Unterlagen.....</b>	<b>32</b>
12	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>32</b>

## 2      Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

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

### 3    Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

<b>Objektart:</b>	<b>bebautes Grundstück</b>		
<b>Grundstücksadresse:</b>	Skassaer Str. 39 01558 Großenhain		
<b>Kataster:</b>	Gemarkung:	Kleinraschütz	
	Flurstück:	6/1	
	Größe (m <sup>2</sup> ):	472 m <sup>2</sup>	
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>		
<b>Ortstermin:</b>	<b>07.04.2025</b>		
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>07.04.2025</b>		
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>07.04.2025</b>		

**Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag.**

Grundstück:	bebautes Grundstück (Wohnhaus und ruinöse Nebengebäude)		
BGF Wohnhaus:	ca. 192 m <sup>2</sup>		
Baujahr:	ca. 1930 (gemäß sachverständiger Schätzung)		
<b>Bodenwert:</b>	30.500,00 €		
<b>Sachwert, einschl. Bodenwert:</b>	rd. 21.000,00 Euro		
darin bereits enthaltener Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-25.000,00 Euro		
<b>Zusätzlich: besonderer <u>Abschlag</u>/Zuschlag, sh. Punkt 8.1:</b>	-2.000,00 Euro		
<b>Besonderheiten</b>	<b><u>Das Bewertungsobjekt konnte nur durch eine stark eingeschränkte innere Inaugenscheinnahme des Erdgeschosses besichtigt werden. Das Dachgeschoss wurde im Hinblick auf die Bausubstanz und die sehr schlechte Zugänglichkeit nicht betreten.</u></b>		
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>rd. 20.000,00 Euro</b>		

## 4 Allgemeine Angaben

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück
Objektadresse:	Skassaer Str. 39 in 01558 Großenhain
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Großenhain, Blatt 6046, lfd. Nr. 1, Gemarkung Kleinraschütz, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Katasterangaben:	Flurstück 6/1 mit 472 m <sup>2</sup>

### 4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	07.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Nachlasspflegerin als Zutrittsberechtigte*,</li> <li>• die Hilfskraft des Sachverständigen* und</li> <li>• der Sachverständige</li> </ul> <p>* aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 21.08.2024</li> </ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• planrechtliche Auskünfte der Stadt Großenhain vom 16.04.2025;</li> <li>• Auskunft Altlasten des Landratsamtes Meißen vom 21.03.2025;</li> <li>• Auskunft Baulasten des Landratsamtes Meißen vom 20.03.2025;</li> <li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.03.2025;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert über <a href="http://www.boris.sachsen.de">www.boris.sachsen.de</a>;</li> <li>• Auskünfte zur demografischen Entwicklung über <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>, zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2024 und Internetrecherchen zu Kaufpreisen (Immobilienplattformen, u.a.));</li> <li>• Kartenmaterial über <a href="http://www.on-geo.de">www.on-geo.de</a></li> </ul>

<p>Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:</p>	<p>Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.</li> </ul>
<p>Maßgaben des Auftraggebers:</p>	<p>Durch den Auftraggeber wurde die <b>Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Sinne des § 194 BauGB</b> beauftragt.</p> <p><i>In Abt. II des Grundbuches sind keine <u>dinglichen Rechte und Lasten</u> vorhanden.</i></p>

## 5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

<p>Wertermittlungsstichtag:</p>	<p>07.04.2025</p>																								
<p>Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:</p>	<p>Großenhain wird dem Demografietyt Typ 2 zugeordnet, dieser steht für alternde Städte und Gemeinden mit Sozioökonomischen Herausforderungen.</p> <p>Insgesamt sind diesem Typ 217 Kommunen zugeordnet, in diesen sind überwiegend Städten und Gemeinden mittlerer Größe vorhanden, auch leicht schrumpfende Kommunen mit Trend zur Alterung, hier bestehen geringstes Einkommen und höchste SGB II-Quoten und die Städte und Gemeinden haben eine Bedeutung als Arbeitsstandort für das Umland.</p> <p>Kommunen des Typ 2 sind schwerpunktmäßig im Osten Deutschlands vorhanden.</p> <table border="1" data-bbox="660 1211 1465 1556"> <thead> <tr> <th></th> <th>Großenhain</th> <th>Landkreis Meißen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td> <td>-3,20</td> <td>-2,00</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)</td> <td>-0,70</td> <td>-0,60</td> </tr> <tr> <td>Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)</td> <td>-11,20</td> <td>-30,20</td> </tr> <tr> <td>Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)</td> <td>2,70</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>Durchschnittsalter (Jahre)</td> <td>48,10</td> <td>48,40</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigtenquote (%)</td> <td>62,40</td> <td>68,40</td> </tr> <tr> <td>Kaufkraft (Euro/Haushalt)</td> <td>k.A.</td> <td>k.A.</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 16.04.2025</p>		Großenhain	Landkreis Meißen	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-3,20	-2,00	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,70	-0,60	Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-11,20	-30,20	Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	2,70	1,10	Durchschnittsalter (Jahre)	48,10	48,40	Beschäftigtenquote (%)	62,40	68,40	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.
	Großenhain	Landkreis Meißen																							
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-3,20	-2,00																							
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,70	-0,60																							
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-11,20	-30,20																							
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	2,70	1,10																							
Durchschnittsalter (Jahre)	48,10	48,40																							
Beschäftigtenquote (%)	62,40	68,40																							
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.																							

## 6      Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:      |      07.04.2025

### 6.1 Grundstücksmerkmale

#### 6.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum  
Qualitätsstichtag:

**baureifes Land**; vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV  
(„(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

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

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und ist dort als „Wohnbaufläche“ festgelegt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Flurstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Schutzbereiche/Ortssatzungen:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich einer Klarstellungssatzung laut Auskunft der Stadt Großenhain.

Bauordnungsrechtliche Belange:

**Das Grundstück befindet sich laut Auskunft der Stadt Großenhain innerhalb eines bebauten Ortsteils (Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend gem. § 34 BauGB, sog. Innenbereich, zu beurteilen).**

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

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

Denkmalschutz:

In der Denkmalliste des Freistaates Sachsen (Einsicht unter [www.denkmalpflege.sachsen.de](http://www.denkmalpflege.sachsen.de)) ist das Gebäude nicht eingetragen, eine Auskunft bei der Stadt Großenhain ergab auch, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens.

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

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

Grundbuchrechtliche Eintragungen:

Dem Sachverständigen wurde ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 21.08.2024 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Großenhain, Blatt 6046 folgende Eintragung:

lfd.Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Weitere Rechte und Lasten wurden nicht eruiert.

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.03.2025 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

### 6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

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

### 6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

Bundesland:

Freistaat Sachsen

Ort:

Großenhain mit ca. 18.700 Einwohnern

Landeshauptstadt:

Dresden ca. 37 km entfernt (bis Zentrum)

Kreis:	Landkreis Meißen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u>                  Meißen ca. 18 km entfernt, Riesa ca. 20 km entfernt, Dresden ca. 37 km entfernt</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> durch Großenhain verlaufen die B98 und die B101, die Zufahrt zur B98 erfolgt über die Doktor-Külz-Straße in ca. 2 km Entfernung, die Zufahrt auf die B101 erfolgt über die Großraschützer Straße auf die Priesterwitzer Straße = B 101 in ca. 2 km Entfernung</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 13 (Berlin - Dresden) die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Thiendorf in ca. 18 km Entfernung</p> <p><u>Bahnhof:</u> ist in Großenhain vorhanden, hier verkehren die Regionalbahnzüge RE 15, RE 18 und RB 31, der Bahnhof ist ca. 3 km entfernt</p> <p><u>Flughafen:</u> Dresden ca. 31 km entfernt, Leipzig-Halle ca. 107 km entfernt, BER Berlin-Brandenburg ca. 155 km entfernt, in Großenhain befindet sich ein Verkehrslandeplatz (Zivilflugplatz) auf dem alten Flugplatzgelände in Großenhain in ca. 4,7 km Entfernung</p>
Straßenart:	die Skassaer Straße ist eine Gemeindestraße, die in diesem Bereich stark befahren ist
Straßenausbau:	die Skassaer Straße ist mit Bitumen befestigt, es sind beiderseitig befestigte Gehwege vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasseranschluss, Elektrizität und Schmutzwasserentsorgung zentral in öffentliche Kanalisation, liegen ortsüblich an, die Trinkwasseruhr ist im Gebäude zurückgebaut worden, der Stromzähler ist noch im Gebäude
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und einseitige Grenzbebauung der Nebengebäude
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich am westlichen Rand von Großenhain.</p> <p>In Großenhain und Ortsteilen sind Handwerksfirmen, Dienstleistungsunternehmen, Gaststätten, Beherbergungseinrichtungen, Discounter, Ärzte, Apotheken u.a. vorhanden.</p> <p>Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist im Ortsteil Kleinraschütz vorhanden, die Bushaltestelle befindet sich direkt gegenüber dem Bewertungsobjekt.</p> <p>In Großenhain befinden sich viele Kindergärten öffentlicher und freier Träger, vier Grundschulen mit Hortbetreuung, zwei Oberschulen, ein Gymnasium sowie Musik- und Kunstschulen.</p> <p>einfache Wohnlage, als Geschäftslage eingeschränkt geeignet</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend offene, aufgelockerte dörfliche Wohnbebauung, I-II geschossige Bauweise

Umwelteinflüsse:	erhöhte Geräuschemissionen durch vorbeifahrenden Durchgangsverkehr im Ortsbereich
------------------	---

### 6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Gebäude steht seit ca. 2021 leer und wird nicht genutzt.
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	<p>Straßenlänge: ca. 11,0 m mittlere Tiefe: ca. 42,0 m Grundstücksgröße: 472 m<sup>2</sup></p> <p><b>Bemerkungen:</b> unregelmäßige, schmale, langgestreckte Grundstücksform</p>
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	<p>Eine Altlastenauskunft beim Landkreis Meißen vom 20.03.2025 ergab keine Eintragung als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfläche.</p> <p>Grundsätzlich kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i></p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 6.1.7 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in **Form einer äußeren und einer stark eingeschränkten inneren Inaugenscheinnahme (hier konnte auf Grund der baulichen Gegebenheiten nur das EG besichtigt werden, und auch dieses nur sehr eingeschränkt, da das EG und das DG durch große Mengen an Möbeln, Restmüll, etc. zugestellt und nicht begehbar waren)**.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Orts-

termins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

### Wohnhaus – es erfolgte nur eine stark eingeschränkte innere und eine äußere Inaugenscheinnahme

Gebäudeart:	Wohnhaus bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss, es ist eine kleine Kellergrube innerhalb des Gebäudes vorhanden
Baujahr:	ursprünglich ca. 1930 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierungen:	es erfolgten keine Modernisierungen, das Gebäude ist sehr stark überaltert
Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. <b><u>Hier ist zu beachten, das energetische Defizite durch einen Käufer nach erfolgtem Kauf zweckgebunden laut rechtlichen Vorgaben umzusetzen sind, sollten die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden.</u></b>
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:	Auf Grund der vorgefundenen baulichen Ausstattung und der fehlenden Modernisierungen/Sanierungen in der Vergangenheit, wird hier in Anbetracht der sehr schwer einzuschätzenden Kosten für die Herstellung eines normalen, bewohnbaren Zustandes, auf eine fiktive Unterstellung einer Vollmodernisierung verzichtet. Da auch die Ermittlung von Wohnflächen nicht möglich war, ist eine Berechnung dieser Kosten zu spekulativ. Es wird das Gebäude in seinem jetzigen, vorgefundenen Zustand bewertet.
Barrierefreiheit:	Ist nicht gegeben.  Barrierefreiheit wird als Ausstattungs- und Qualitätsmerkmal gem. § 2, Abs. 3 Nr. 10 in der neuen ImmoWertV gefordert. Eine fehlende Barrierefreiheit muss nicht zwingend wertmindernd sein, wenn die Nachfrage danach nicht oder kaum besteht. Der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen hat keinen Bezug zu einer Barrierefreiheit bei Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern hergestellt bzw. ausgewiesen im Grundstücksmarktbericht.
Außenansicht:	Das Gebäude besitzt eine überalterte Putzfassade ohne Anstrich. Die Dachfläche wird durch ein Satteldach ohne Aufbauten geprägt.

**Nutzungseinheiten / Raumaufteilung**Erdgeschoss:

Hierzu kann keine genaue Angabe gemacht werden, da nicht alle Räume auf Grund der vielen Gegenstände (Möbel und Restmüllstoffe u.ä.), nicht betreten werden konnten. Das Erdgeschoss besitzt mehrere Durchgangszimmer.

Dachgeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, da auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Überalterung und sehr eingeschränkte Begehbarkeit) hat niemand mehr längere Zeit bis kurz vor dem Leerstand das Dachgeschoss betreten laut Angabe im Ortstermin.

Spitzboden:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich dem Baujahr entsprechend als Streifenfundamente
Keller:	augenscheinlich keiner vorhanden
Umfassungswände:	massiv, Mauerwerk
Innenwände:	massiv
Geschossdecke/Zwischendecke:	Holzbalkendecke aus dem Altbestand, stark überaltert
Treppen:	keine Treppenanlagen außen - die Haustüren sind über 2 Stufen begehbar Innen – Holztreppe, sehr einfach, überaltert
Eingang(sbereiche):	die Hauseingangstüren besteht aus einflügeligen Holztüren aus dem Altbestand, stark beschädigt und überaltert
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> Satteldach, Dachziegeleindeckung mit Biberschwanzziegeln in einfacher Deckung, keine Dachaufbauten, Schornsteinköpfe aus Klinkermauerwerk, Dachrinnen aus Zinkblech, stark überaltert
Fenster:	stark überalterte, schadhafte und einfachverglaste Holzfenster mit einfachverglasten Vorhangfenstern, vielfach Glasscheiben defekt bzw. nicht mehr vorhanden, Altbestand, keine Rollläden o.ä.

**Allgemeine und technische Gebäudeausstattung**

Wandbeschichtungen:	stark überaltert, schadhaft
Deckenbeschichtungen:	stark überaltert, schadhaft
Bodenbeläge:	stark überaltert, schadhaft

Wasserinstallation:	Trinkwasser liegt an, die Wasseruhr ist jedoch zurückgebaut, wenige, stark überalterte Installationsleitungen erkennbar, kein Bad/WC im Ortstermin erkennbar
Abwasserinstallationen:	Schmutzwasser wird zentral über öffentliche Kanalisation entsorgt laut Auskunft der Stadt Großenhain
Elektroinstallation:	soweit erkennbar, stark überalterte und tlw. beschädigte Installationen
Sanitär:	nicht vorhanden
Heizung:	es konnte keine erkannt werden
Warmwasserversorgung:	über Boiler, jedoch waren diese defekt und tlw. aus den Halterungen gerissen

### Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine erkennbar
besondere Einrichtungen:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	baujahrestypische kleine Zimmer, vielfach Durchgangszimmer, zum DG kann keine Angabe gemacht werden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, etc.:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Allg. Gebäudehülle stark überaltert, Unterhaltungs- und Reparaturstau;</b></li> <li>- <b>Fenster stark überaltert, schadhaft;</b></li> <li>- <b>Allg. Innenbereich (Decken, Wände, Böden, Sanitär, etc.) stark überaltert, Fußböden tlw. schadhaft, kein Bad/WC;</b></li> <li>- <b>Elektroinstallationen und Trinkwasserinstallationen stark überaltert;</b></li> <li>- <b>keine Heizmöglichkeit vorgefunden.</b></li> </ul>
<u>Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:</u>	Der bauliche Zustand ist insg. mit <b>schlecht bis sehr schlecht</b> einzuschätzen.

### **Nebengebäude**

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich Nebengebäude, die als Trockentoilette und Abstell-schuppen in der Vergangenheit dienten. Die Nebengebäude befinden sich in einem baufälligen bzw. ruinösen Zustand. Hier wird ein Rückbau bzw. eine Freilegung fiktiv unterstellt.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen ortsüblich an.

Das Bewertungsgrundstück war in der Historie vollständig eingefriedet. Zum Zeitpunkt der Ortsbe-sichtigung konnten tlw. nur noch Reste einer ehemaligen Naturbruchsteinmauer erkannt werden. Straßenseitig bestehen noch das Eingangstor zwischen zwei stark überalterten Mauerwerkspflei-tern und rechts neben dem Tor eine Mauerwerkswand, auf die in der Vergangenheit ein Abstellge-bäude errichtet bzw. angebaut wurde (inkl. Trockentoilette). Das Gebäude ist baufällig (sh. auch unter Nebengebäude). Zum linken nachbarlichen Grundstück ist von der Straße bis zum Wohn-haus noch eine Mauer vorhanden.

Insgesamt sind die Außenanlagen stark verwildert, vielfach besteht wilder Aufwuchs (auch ist Efeu tlw. schon in die einfachen Fenster des Wohnhauses eingewachsen).

## **6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer**

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

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

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

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

### **Restnutzungsdauer**

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

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

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

**Gebäude:**                      **Wohnhaus**

Baujahr:	1930
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	95 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>-15 Jahre</b>

**Modernisierungselemente (fiktiv unterstellte und/oder bereits durchgeführte):**

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

**Modernisierungsgrad in Punkten: 0 von 20 Punkten entspricht dem Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“**

Hier beträgt die Restnutzungsdauer = 0 Jahre.

**Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ist hier auf Grund fehlender Modernisierungen in der Vergangenheit, abgelaufen. Es wird eine technische Restnutzungsdauer auf Grund des vorgefundenen baulichen und ausstattungsbezogenen Zustandes von ca. 5 Jahren fiktiv unterstellt.**

## 7 Ermittlung des Verkehrswerts

### Verkehrswert / Definition

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

### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

### Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 01558 Großenhain, Skassaer Str. 39 zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Großenhain	6046	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Kleinraschütz		6/1	472 m <sup>2</sup>

## Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

*Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus, das in der Vergangenheit von der Eigentümerin zum Wohnen genutzt wurde. Das Gebäude steht seit ca. 2021 leer und wird nicht mehr genutzt. Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern steht meist nicht die Erzielung von Renditen im Vordergrund und sie werden meist durch private Marktteilnehmer eigen genutzt (obgleich dies nicht den möglichen Erwerb als Renditeobjekt grundsätzlich ausschließt).*

*Da auf Grund der eingeschränkten Inaugenscheinnahme, den nicht vorhandenen Bauunterlagen sowie den dadurch nicht ausreichend möglichen Angaben zum Zustand der nicht besichtigten Gebäudebereiche, hier keine sachverständig fundierte Angabe zur Wohnfläche (welche für die Ermittlung im Ertragswertverfahren benötigt wird) und einhergehend auch zu den zu erwartenden Kosten für eine mögliche Sanierung/Modernisierung des Gebäudes zur Herstellung eines normalen, bewohnbaren Zustandes, gemacht werden können, wird hier alleinig das Sachwertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes angesetzt. Auch wird auf eine fiktiv unterstellte (Voll-) Modernisierung verzichtet, da diese durch die hier vorhandenen, oben aufgeführten Gründe, nicht hinreichend plausibel einschätzbar ist.*

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

### 7.1 Bodenwertermittlung

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

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche

Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet und ermittelt\*.

(\*Bodenrichtwerte aus [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) (Internetportal des Freistaates Sachsen) - Stand 01.01.2024)

### Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>472 m<sup>2</sup></b>

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **81,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Ergänzung:	=	--
Bauweise	=	--
Geschosse	=	I-II
Grundflächenzahl	=	--
Geschossflächenzahl	=	--
Grundstücksfläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Geschosse	=	I
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	472 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>81,00 €/m<sup>2</sup></b>		E01
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.04.2025	× 1,00	E02
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BZW am Wertermittlungsstichtag			= 81,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	472	× 1,062	E03
Anbauart	--	freistehend	× 1,00	
WGFZ	--	--	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)	Wohnbaufläche (W)	× 1,00	
Geschoss	I-II	I	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,75	E04
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 64,52 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			= <b>64,52 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			× 472,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert			= <b>30.453,44 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 07.04.2025 insgesamt geschätzt auf

**30.500,00 €.**

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung****E01**

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

**E02**

Erkundigungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen. Keine Steigerung in den letzten Jahren, der Bodenrichtwert betrug auch zum 01.01.2022 bereits 81,00 €/m<sup>2</sup>.

### **E03**

**6,2%iger Zuschlag** (über Flächenumrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen in Anlehnung an die Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie ermittelt) auf Grund der kleineren Größe des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstücks. Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) zur Folge hat. D.h., der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

### **E04**

**Zuschnitt:** Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90 ° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ab. Bei Abweichungen vom „Idealfall“ können Erschwernisse dabei sowohl hinsichtlich der Schaffung zweckmäßiger Gebäudegrundrisse (bei Haupt- und Nebengebäuden), der Anbindung an die Erschließungseinrichtungen und Medienverläufe, als auch der Freiflächennutzung entstehen.

Ist eine extrem ungünstige, evtl. das Bauen sogar verhindernde Grundstücksform gegeben, so wäre dieses Grundstück (bzw. Grundstücksteil) in seiner Entwicklungsstufe bestenfalls als ungeordnetes Rohbauland zu qualifizieren, selbst wenn ansonsten die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung (Planungsrecht vorhanden, Erschließung gesichert) gegeben ist.

In diesem Bewertungsfall ist das Grundstück nur ca. 10 m breit, hinsichtlich einer möglichen Bebauung unter Berücksichtigung von je ca. 3 m Abstand zu den Grenzen, ist hier eine mögliche Bebauung stark eingeschränkt.

In Auswertung der o.g. Gründe wurde ein Anpassungsfaktor von **0,75** ermittelt und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

## 7.2 Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Wohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 07.04.2025 (2010 = 100)</b>	187,3
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	818,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Regionalfaktors 1,0	1.532,11 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	294.165,12 €
• Zu-/Abschläge	--
• besondere Bauteile	--
• besondere Einrichtungen	--
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	294.165,12 €
<b>Summe</b>	294.165,12 €
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre
• prozentual	94,00 %
• Betrag	276.515,21 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	--
• besondere Bauteile	--
• besondere Einrichtungen	--
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	17.649,91 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	17.649,91 €
<b>Wert der baulichen Außenanlagen</b>	+	2.941,65 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	30.500,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	51.091,56 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	0,90
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	45.982,40 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	25.000,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	20.982,40 €
	rd.	21.000,00 €

## Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. eingeholten Unterlagen (hier nur eingeholte Liegenschaftskarte), durchgeführt. Die Berechnungen für eine Wohnfläche weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. In diesem Bewertungsfall ist die Wohnfläche jedoch nicht ermittelbar gewesen.

### Herstellungskosten / Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben (hier 1.33) zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkrete absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist - als vom örtlich zuständigen GAA festgelegter Modellparameter - ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll. Dieser beträgt laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen hier **1,00**.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

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

#### Gebäudestandards:

**Kostengruppe: Außenwände**  
**Wägungsanteil: 23 %**  
**NHK: 181,70 Euro**  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 1)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 124,88 Euro**  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 1)  
 Anteil: 0,50  
 NHK: 875,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 91,58 Euro**  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 1)  
 Anteil: 0,50  
 NHK: 875,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 96,25 Euro**  
 NHK: 875,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 91,58 Euro**  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 1)  
 Anteil: 0,50  
 NHK: 875,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 39,50 Euro**  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 1)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 71,10 Euro**  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 1)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 71,10 Euro**  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 1)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**  
**Wägungsanteil: 6 %**  
**NHK: 49,95 Euro**  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 1)  
 Anteil: 0,50  
 NHK: 875,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 62 Jahre  
 Standardstufe, interpoliert: 1,3  
 NHK errechnet: 817,63 Euro

NHK gewählt: 817,63 Euro/m<sup>2</sup>

Standardstufe, interpoliert:	1,3
NHK errechnet:	817,63 Euro
Regionalfaktor Landkreis Meißen	1,00
NHK gewählt:	818,00 Euro/m <sup>2</sup>

### Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (I. Quartal 2025) mit 187,3 abgeleitet und angesetzt.

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

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

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

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

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

**Nebengebäude**

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

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

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

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

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

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

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: hier abweichend nur 1,00 % des Gebäudesachwertes insg. (294.165,12 €), laut Grundstücksmarktbericht wurden 3 % für die Außenanlagen in den Modellparametern angegeben, hier sind evtl. Nebengebäude ohne eigenständigen Wert (z.B. Schuppen) enthalten, die Außenanlagen sind jedoch im vorliegenden Bewertungsfall sehr viel einfacher als üblich vorhanden bzw. angelegt	2.941,65 €
<b>Summe</b>	<b>2.941,65 €</b>

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

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

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

**Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertA (derzeit noch in der Entwurfassung 12/2021) verwiesen. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<b>Sonstiges</b>		
* <u>Wohnhaus</u>	<b>-10.000,00 €</b>	<b>-25.000,00 €</b>
Beräumung des stark zugestellten Wohnhauses (bei ca. ca. 60,00 €/m <sup>2</sup> )		
* <u>Außenanlagen</u>	<b>-15.000,00 €</b>	
Beräumung der Außenanlagen (Abriss und fachgerechte Entsorgung Schuppen (tlw. mit Wellasbestplatten), Freilegung Wildwuchs, u.ä.)		
<b>Summe</b>		<b>-25.000,00 €</b>
<b>Summe, gerundet</b>		<b>-25.000,00 €</b>

## 8 Verkehrswert

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

### 8.1 Abschlag auf Grund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird ein weiterer, zusätzlicher *Abschlag auf Grund der eingeschränkten inneren Inaugenscheinnahme, vorgenommen.*

Aufgrund nicht einschätzbarer Risiken (Ausbau- und Ausstattungszustand im Innenbereich, etc.) wird hier nach sachverständiger Schätzung ein Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Verkehrswertes, vorgenommen.

Dieser Abschlag kann erst an dieser Stelle erfolgen, da bei der Verkehrswertermittlung auf eine modellkonforme Einhaltung der Ermittlung (gem. ImmoWertV) beim jeweiligen Verfahren zu achten ist.

10 % von 21.000,00 € = 2.100,00 € = rd. 2.000,00 € (Höhe des Abschlages)

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 unter Berücksichtigung des besonderen Abschlages von rd. 2.000,00 € geschätzt auf:

21.000,00 € abzgl. 2.000,00 € = 19.000,00 € = rd. **20.000,00 €**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 01558 Großenhain, Skassaer Str. 39

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Großenhain	6046	1
Gemarkung	Flurstück	Größe
Kleinraschütz	6/1	472 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 mit rd.

**20.000,00 €**

**in Worten: zwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Dresden, den 25.04.2025

---

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

## 9 Haftungsausschluss

### **Baumängel:**

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

### **Baubeschreibung:**

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

### **Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:**

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

### **GEG 2024 (Wertermittlungsstichtag ab 01.01.2024)**

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

### **Verwendungszweck:**

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

### **Urheberrecht:**

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

### **Haftung gegenüber Dritten:**

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

## 10    Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### **BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023

### **ImmoWertV:**

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

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, letzte Änderung vom 03. Juli 2023

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 23. Oktober 2024)

### **WoFIV:**

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

### **DIN 283:**

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

### **DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:**

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

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021, zuletzt geändert am 24.10.2024

### **Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EwärmG):**

Gültig seit 01.11.2020, letzte Änderung in Kraft getreten am 01.01.2023

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

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

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

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** - Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

**Sirados Baupreishandbuch 2025**, WEKA Verlag

**Kleiber**, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2022

**Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023

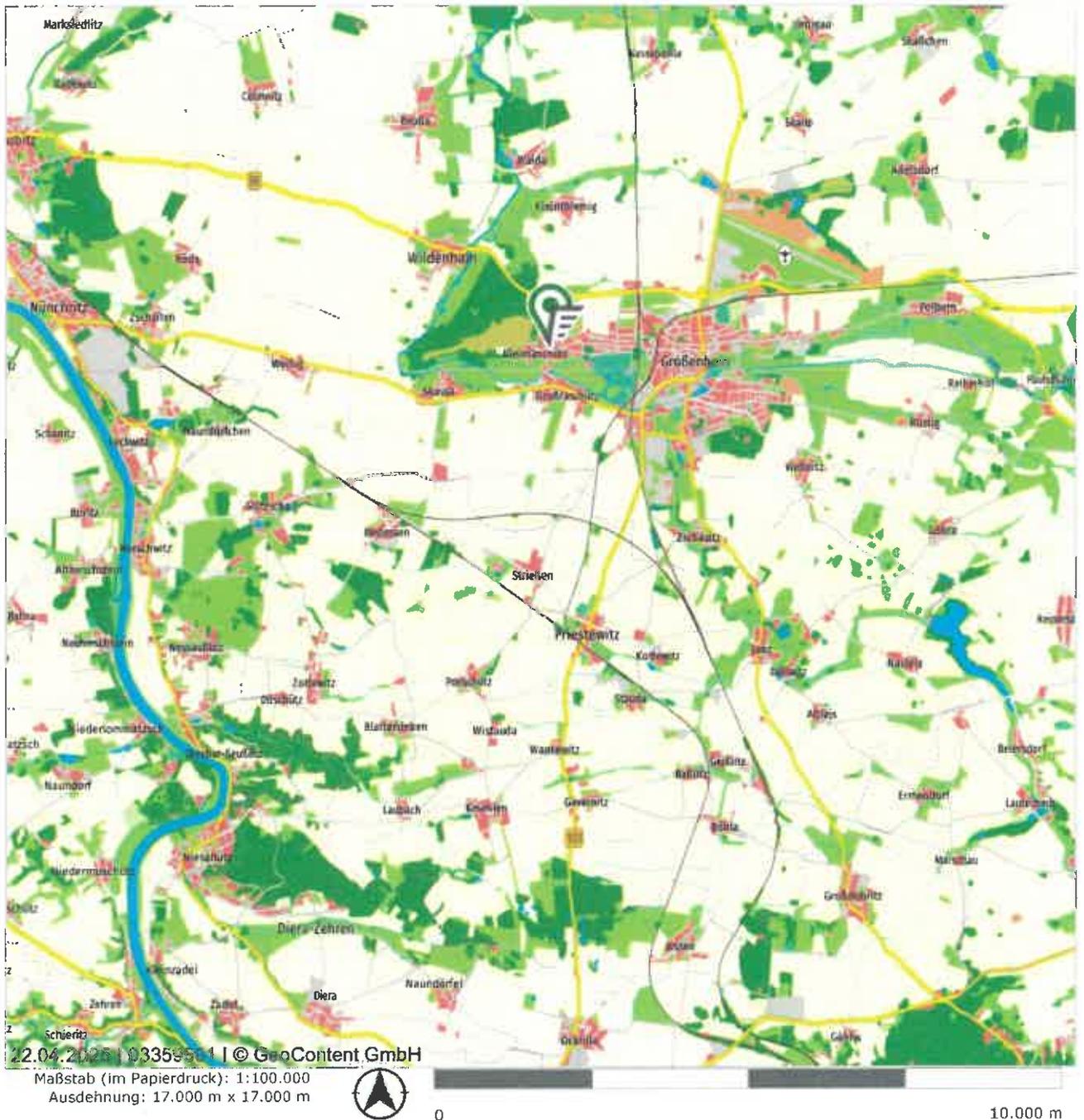
## 11    Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1]    unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 21. August 2024
- [U2]    Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen vom 26. März 2025
- [U3]    Planrechtliche Beurteilung der Stadt Großenhain vom 16. April 2025
- [U4]    Auskünfte über Baulasten – Landkreis Meißen vom 21. März 2025
- [U5]    Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Meißen vom 20. März 2025
- [U6]    Auskünfte zur Radonbelastung über Homepage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und hier aus der Radonvorsorgegebietskarte
- (Q)    Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Luftbild: über on-geo
- (Q)    Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) der Bertelsmann Stiftung
- (Q)    Marktinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Meißen mit Stand 01.01.2024 und aktueller Grundstücksmarktbericht sowie Grundstücksmarktbericht des Freistaates Sachsen mit Stichtag 01.01.2024
- (Q)    Quellenangabe Bodenrichtwert: über [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)

## 12    Verzeichnis der Anlagen

Anlage 12.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 33
Anlage 12.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 34
Anlage 12.3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	Seite 35
Anlage 12.4:	Luftbild (unmaßstäblich)	Seite 36
Anlage 12.5:	Fotodokumentation	Seite 37 – 45

## Anlage 12.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



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

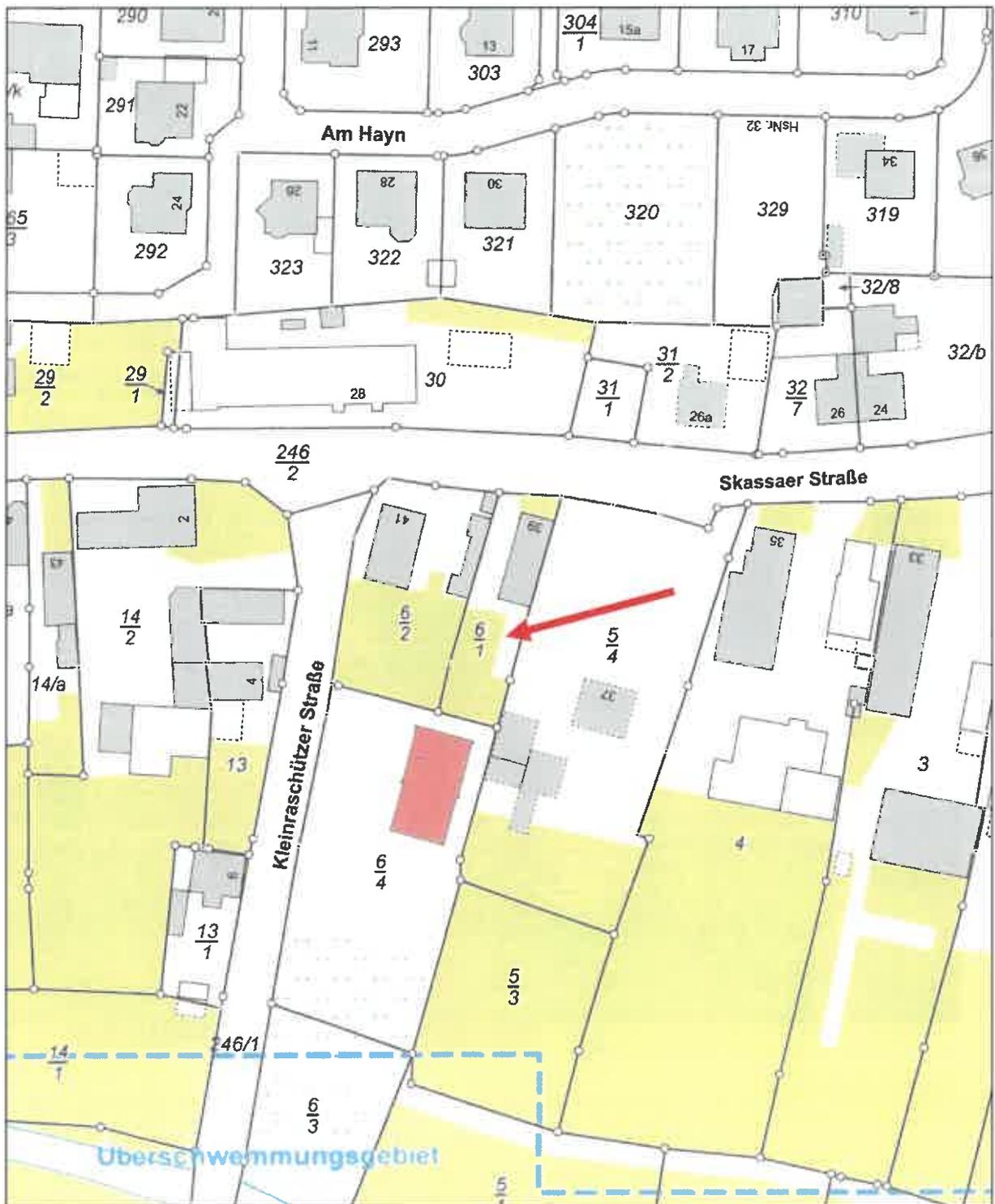
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés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

### Datenquelle

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2025



Anlage 12.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



## Anlage 12.4      Luftbild (unmaßstäblich)



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

### Datenquelle

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

## Anlage 12.5 Fotodokumentation

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

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		<p><b>Wohnhaus</b></p> <p>Ansicht von der Skassaer Straße</p>
(2)		<p>Blick entlang der Göppersdorfer Straße in Richtung Süden</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(3)		<p>Wohnhaus mit traufseitiger Grenzbebauung</p>
(4)		<p>ruinöse, ehem. Trockentoilette und Abstellschuppen</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(5)		Ruinöse Abstell- schuppen im Hofbe- reich
(6)		Vorgarten

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(7)		Hoffläche
(8)		Gartenbereich mit Blick in Richtung Süden

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(9)		Haustür mit Blick in Diele
(10)		Elektroinstallation / Hausanschluss

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(11)		<p>Erdgeschoss mit Blick in ehem. Küche</p>
(12)		<p>Erdgeschoss - Innenansicht</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(13)		Raum im EG
(14)		Raum im EG

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(15)		<p>herunter gerissener Durchlauferhitzer</p>
(16)		<p>Blick von der Treppe in das Dachgeschoss</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(17)		Ansicht Dachschräge von der Treppe aus

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.