

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO für Immobilien- und Grundstücksbewertung



Andrea Bellmann

Lindenring 7, 01796 Pirna  
Tel. 03501-46 78 62  
Fax 03501-46 86 82  
Funk 0151-15 36 82 82  
E-Mail: [andrea.bellmann@web.de](mailto:andrea.bellmann@web.de)  
[www.grundstueckswert-sachsen.de](http://www.grundstueckswert-sachsen.de)

Amtsgericht Dresden  
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungssachen  
Roßbachstraße 6  
01069 Dresden

Datum: 03.05.2024  
Az.: 520 K 185/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück**  
**in 01825 Liebstadt, Pirnaer Str. 21**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
18.04.2024 ermittelt mit rd.

**55.000,00 EUR.**

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## **Inhaltsverzeichnis**

Allgemeine Angaben.....	3
Wertedefinition.....	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages.....	3
Grundlagen der Bewertung .....	4
Ausschlusskriterien.....	5
Gewährleistung.....	6
Urheberrecht.....	6
Literaturverzeichnis .....	7
Verwendete Abkürzungen .....	8
Grundbuch .....	10
Beschreibung und Beurteilung .....	12
Erläuterungen zur Makrolage .....	12
Erläuterungen zur Mikrolage .....	12
Erläuterungen zum Grundstück.....	13
Baubeschreibung.....	14
Ermittlung des Verkehrswertes.....	19
Bodenwert.....	19
Sachwert.....	22
Ergebnisübersicht .....	27
Marktwert .....	28
Anhang.....	29

Übersichtskarte Falk  
 Stadt-/Straßenkarte Falk  
 Liegenschaftskarte Sachsen  
 Baulastenauskunft  
 Altlastenauskunft  
 Denkmalschutzauskunft  
 bauplanungsrechtliche Auskunft  
 Grundrisse, Ansichten

## Allgemeine Angaben

### Wertedefinition

#### Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

**„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

#### Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

## Konkretisierung des Bewertungsauftrages

### Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Gegenstand der Wertermittlung können ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend

anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

### **Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

**Gutachtenauftrag:** Gemäß Beschluss des Amtsgericht Dresden vom 12.03.2024, soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.

**Wertermittlungsstichtag:** 18.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Qualitätsstichtag:** 18.04.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

**Ortsbesichtigung:** Zu dem Ortstermin am 18.04.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten am 21.03.2024 fristgerecht eingeladen.

**Teilnehmer am Ortstermin:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Eigentümer:**

[REDACTED]

### **Grundlagen der Bewertung**

#### **Rechtliche Grundlagen**

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

## Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft	vorhanden	28.03.2024
Baulastenauskunft	vorhanden	02.04.2024
bauplanungsrechtliche Auskunft	vorhanden	04.04.2024
Denkmalschutzauskunft	vorhanden	28.03.2024
Grundrisse, Ansichten	vorhanden	
Liegenschaftskarte Sachsen	vorhanden	25.04.2024
Stadt-/Straßenkarte Falk	vorhanden	25.04.2024
Übersichtskarte Falk	vorhanden	25.04.2024

## Objektbesichtigung

Es fand eine Außenbesichtigung am 18.04.2024 statt.

## Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

## **Gewährleistung**

Als Gewährleistung können der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

## **Urheberrecht**

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber die auf der 1. Seite vermerkte Anzahl an Ausfertigungen übergeben.

---

## Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur

- [1] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020
- [2] Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag Wolter Kluwer, Köln 2015
- [3] Sommer, Kröll: „Lehrbuch der Immobilienbewertung“, Werner Verlag Wolter Kluwer, Köln 2016
- [4] Tillmann, Kleiber: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [5] Schaper, Kleiber (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

### Rechtsgrundlagen

- [7] Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634)
- [8] Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [9] Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- [10] Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (Banz 11.04.2014 B3)
- [11] Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015 B4)
- [12] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05. September 2012 (Banz AT 18.10.2010 B1)
- [13] Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786)
- [14] Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- [15] Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der Fassung vom 3. Mai 2012, BGBl. I S. 958, 997)
- [16] DIN 276:2018-12 - Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e.V.
- [17] DIN 277-1:2016-01 – Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e.V.
- [18] Energieeinsparungsgesetz (EnEG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.09.2005 (BGBl. I 2005, 2685) zuletzt geändert vom 04.07.2013 (BGBl. I 2013, 2197)
- [19] Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.10.2015

## Verwendete Abkürzungen

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertg. Herst.-kosten	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BMZ	Baumasszahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum



---

UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

## Grundbuch

Auszug vom: 02.02.2024

Amtsgericht: Pirna

Grundbuch von: Liebstadt

## Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
	92	1	Liebstadt		34	189,00
	92	1	Liebstadt		36	830,00

Gesamtfläche 1.019,00  
davon zu bewerten 1.019,00

## Abteilung I, Eigentümer

## Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
92	2	1	34, 36	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.	siehe Erläuterungen	

## Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Über die im Bestandsverzeichnis angegebenen Flurstücke hinaus sind keine weiteren Eintragungen vorhanden.

## Sonstige Wertbeeinflussungen

### Baulasten

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### Altlasten/Kontaminierung

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Altlastenkataster vom 28.03.2024 vor. Die Flst. 34 und 36 der Gemarkung Liebstadt sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

### Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 28.03.2024 ist das Bewertungsobjekt wie folgt auf der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet:

„Wohnhaus und gegenüberliegendes Nebengebäude; Hanglage, Obergeschoss Fachwerk verputzt, Giebel-dreieck verkleidet, baugeschichtlich von Bedeutung (19. Jh. Kern älter (Wohnhaus); 1. Hälfte 19. Ja (Neben-gebäude)“

Auch befinden sich die Flurstücke 34; 36 der Gemarkung Liebstadt in einem archäologischen Relevanzbereich.

Aus Sicht der Sachverständigen heben sich die Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes gegenseitig auf, sodass in den Wertansätzen keine weitere Berücksichtigung erforderlich ist.

### **Bauplanungsrecht**

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel vom 04.04.2024 vor, wonach die Bewertungsflurstücke im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen sind.

#### **Festsetzungen im Bebauungsplan**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität und der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

#### **Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)**

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

#### **abgabenrechtlicher Zustand**

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

#### **Anmerkung**

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

#### **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

#### **Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück Flst. Nr. 36 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus wird vermutlich vom Eigentümer bewohnt.

Das Nebengebäude (Flst. 34) ist augenscheinlich unbewohnt, inwieweit es noch genutzt wird, ist nicht bekannt.

## Beschreibung und Beurteilung

### Erläuterungen zur Makrolage

<b>Bundesland:</b>	Sachsen
<b>Kreis:</b>	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
<b>Ort und Einwohnerzahl:</b>	Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel (ca. 5.541 Einwohner)
<b>überörtliche Anbindung / Entfernungen:</b>	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Große Kreisstadt Pirna (ca. 20 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 32 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 172a (ca. 13 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 17 (Anschlussstelle Bahretal - ca. 8 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Oberschlottwitz (Bahnanschluss - ca. 5 km entfernt) Pirna (S-Bahnanschluss – ca. 15 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dresden-Klotzsche (ca. 54 km entfernt)

### Erläuterungen zur Mikrolage

<b>innerörtliche Lage:</b>	im nördlichen Teil der Landstadt Liebstadt, die Entfernung zum Stadtzentrum Bad Gottleuba-Berggießhübel beträgt ca. 11 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 7,5 km entfernt; Schule ca. 1,6 km und Ärzte ca. 550 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 350 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) in 500 m Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet.
<b>Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:</b>	Lage im Ortsteil umliegende Wohnbebauung
<b>Beeinträchtigungen:</b>	keine
<b>Topografie:</b>	leicht bis stark hängig (in südöstliche Richtung abfallend)

## Erläuterungen zum Grundstück

### Gestalt und Form

#### Gestalt und Form:

Straßenfront Hausnummer 21 (Flst. 36):  
ca. 51 m Straße "Pirnaer Straße"

mittlere Tiefe Hausnummer 21 (Flst. 36):  
ca. 18 m

Grundstücksgröße Hausnummer 21 (Flst. 36):  
Flst. Nr.: 36 Größe: 830 m<sup>2</sup>

Straßenfront Hausnummer 21 b (Flst. 34):  
ca. 44 m Straße "Eysoldtstraße"

mittlere Tiefe Hausnummer 21 b (Flst. 34):  
ca. 4 m

Grundstücksgröße Hausnummer 21 b (Flst. 34):  
Flst. Nr. 34 Größe: 189 m<sup>2</sup>

#### Bemerkungen:

Flst. Nr. 36 unregelmäßige, fast dreieckförmige Grundstücksform

Flst. Nr. 34 polygonale, teils schlauchförmige Grundstücksform

### Erschließung, Baugrund etc.

#### Straßenart:

Pirnaer Straße - öffentliche Straße,

#### Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt,  
Gehwege an der Pirnaer Straße vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:** vermutlich funktionale Medienanschlüsse vorhanden

#### **Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:**

- keine Grenzbebauung des EFH
- bei dem Nebengebäude besteht Grenzbebauung an der südöstlichen Grundstücksgrenze
- das Nachbarhaus (auf Flst. 37) wurde an die nordwestliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstückes Flst. 36 gebaut

#### **Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):**

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

#### Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.03.2024 ist das Bewertungsobjekt im Sächsischen Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

#### Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**Privatrechtliche Situation****grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.02.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Liebstadt, Blatt 92, folgende wertbeeinflussende Eintragung:  
Ifd. Nr. 2

Zwangsversteigerungsvermerk.

**Anmerkung:**

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

**Bodenordnungsverfahren:**

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind gemäß Ortstermin nicht ersichtlich.

Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

**Baubeschreibung****1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus**

<b>Gebäudeart</b>	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Baujahr</b>	1900
<b>Zustand</b>	mäßig
<b>Ausstattungsstufe</b>	einfach (2)
<b>Gebäudemaaß</b>	218 m² BGF

**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen****Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden 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.

### **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

<b>Gebäudeart:</b>	HN 21: Einfamilienhaus, vermutlich kein Keller HN 21 b: vermutlich ehemaliges Gesindehaus, vermutlich mit Unterkellerung
<b>Baujahr:</b>	Anfang 19. Jahrhundert
<b>Modernisierung:</b>	HN 21: augenscheinlich Anfang der 1990er Jahre Fassade, Dach, Fenster, Haustüre, zum Innenausbau liegen keine weiteren Angaben vor HN 21 b: keine
<b>Energieeffizienz:</b>	Energieausweis liegt nicht vor.
<b>Außenansicht:</b>	HN 21: verputzt, tlw. WDVS, Dach mit Schieferdeckung, Giebel mit Kunstschiefer  HN 21 b: verputzt, tlw. Mischmauerwerk sichtbar, Dach mit Faserzementschindeln, Giebel mit Holz verkleidet
<b>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</b>	
<b>Konstruktionsart:</b>	HN 21: Massivbau HN 21 b: Massivbau (Mischmauerwerk)
<b>Fundamente:</b>	vermutlich Streifenfundament
<b>Keller:</b>	EFH vermutlich nicht unterkellert Gesindehaus augenscheinlich Keller in den Hang gebaut
<b>Umfassungswände:</b>	HN 21: Mauerwerk HN 21 b: Mischmauerwerk
<b>Innenwände:</b>	HN 21: vermutlich Mauerwerk, Trockenbauweise HN 21 b: vermutlich (Misch-)Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	HN 21: vermutlich Holzbalkendecken HN 21 b: vermutlich Holzbalkendecken
<b>Treppen:</b>	<u>Kellertreppe:</u> -  <u>Geschosstreppe:</u> keine Angabe möglich
<b>Hauseingang(sbereich):</b>	keine Angabe möglich

**Dach:**Dachkonstruktion:

HN 21: Holzdachstuhl

HN 21 b: Holzdachstuhl

Dachform:

HN 21: Satteldach

HN 21 b: Satteldach

Dacheindeckung:

HN 21: Schieferdeckung

HN 21 b: Faserzementschindeldeckung

**Allgemeine technische Ausstattung****Wasserinstallationen:**

HN 21: vermutlich funktionale Wasserversorgung

HN 21 b: keine funktionale Wasserversorgung

**Abwasserinstallation:**

HN 21: vermutlich funktionale Abwasserinstallation

HN 21 b: keine funktionale Abwasserinstallation

**Elektroinstallation:**

HN 21: vermutlich funktionale Installation

HN 21 b: keine funktionale Installation

**Heizung:**

HN 21: vermutlich Heizung vorhanden

HN 21 b: keine Heizung vorhanden

**Lüftung:**

vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

**Warmwasserversorgung:**

HN 21: vermutlich funktionale Warmwasserversorgung

HN 21 b: keine funktionale Warmwasserversorgung

**Raumausstattungen und Ausbauzustand****Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Zu Nutzungseinheiten bzw. Ausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Innbesichtigung nicht möglich war.

**Wohnung****Bodenbeläge:**

-

**Wandbekleidungen:**

-

**Deckenbekleidungen:**

-

**Fenster:**

HN 21: Holzfenster mit Isolierverglasung

HN 21 b: alte, einfache Holzfenster

**Türen:**

Eingangstür:

HN 21: Holztüren mit Glasausschnitt

HN 21 b: alte, einfache Holztür



	Zimmertüren: -
<b>sanitäre Installation:</b>	keine Angabe möglich
<b>besondere Einrichtungen:</b>	keine Angabe möglich
<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Grundrissgestaltung:</b>	<p>Das EFH weist eine baujahrestypische Grundrissgestaltung auf, im mittleren Gebäudeteil verläuft eine Treppe, lt. Grundriss werden im Erdgeschoss das Bad und die Küche vom Flur erschlossen, von der Küche besteht Zugang zum Esszimmer und durch dieses ins Schlafzimmer. Im Obergeschoss werden drei Zimmer vom Flur erschlossen, ein weiteres Zimmer von einem anderen Zimmer aus (Durchgangszimmer). Alle Räumlichkeiten sind natürlich belichtet.</p> <p>Nebengebäude - keine Angabe möglich</p>
<b>wirtschaftliche Wertminderungen:</b>	keine
<b>Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</b>	
<b>besondere Bauteile:</b>	keine
<b>besondere Einrichtungen:</b>	keine Angabe möglich
<b>Besonnung und Belichtung:</b>	ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<p>HN 21: Putz-/Farbschäden an der Fassade sind vorhanden, tlw. lose Schieferplatten an Dach und Giebel HN 21 b: Risse im Mauerwerk, beschädigtes Dach Garage: Nässe- und Putzschäden, Tor verschlissen Schuppen: Risse, Putz- und Feuchtigkeitsschäden</p>
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	<p>Das EFH wurde vermutlich Anfang der 1990er Jahre saniert, der bauliche Zustand kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.</p> <p>Das Nebengebäude ist unsaniert, der Zustand ist mäßig. Inwieweit das Gebäude noch genutzt wird, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.</p> <p>Der bauliche Zustand der Gebäude wird im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt, ein separater Kostenabzug für Instandsetzungsarbeiten erfolgt nicht.</p>
<b>Hinweis:</b>	Alle Angaben beruhen auf äußerer Inaugenscheinnahme, eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

**Außenanlagen**

Inwieweit funktionale Hausanschlüsse bestehen, kann nicht beurteilt werden. Die Außenanlagen sind teils stark verwildert, Einfriedungen sind nicht vollständig vorhanden. Die Außenanlagen sind komplett zu überarbeiten.

**2 Baubeschreibung für Nebengebäude (HN 21b)**

<b>Gebäudeart</b>	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Baujahr</b>	1870
<b>Zustand</b>	katastrophal
<b>Ausstattungsstufe</b>	sehr einfach (1)
<b>Gebäudemaaß</b>	129 m² BGF

## **Ermittlung des Verkehrswertes**

### **Bodenwert**

#### **Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Bodenwertes**

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfswertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfswertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### **§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts**

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. 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.

#### **§ 16 Ermittlung des Bodenwerts**

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

#### Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

##### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL1). Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit von der WGFZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann.

(2) Hilfsweise ist nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels der in Anlage 1 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen. Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel, können die Umrechnungskoeffizienten nicht verwendet werden.

**Bodenwertermittlung**

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		EUR
1	Grundstück Flst. 36	830	26,00					Ja	21.580
2	Grundstück Flst. 34	189	18,00					Ja	3.402

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt)****24.982****Erläuterungen zum Bodenwert****Bodenwertermittlung****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **29,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

**Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:**

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Gemischte Baufläche
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= -
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 400 m <sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert wurde auf Basis der Grundstücksgröße mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Landkreis SSOE angepasst. Zudem wurden Abschläge für den Zuschnitt und die Topographie berücksichtigt.

**Richtwertanpassung**

zu 1 Grundstück Flst. 36

Bodenrichtwert: 29,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: Boris Sachsen / Stand: 01.01.2024

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach

maßgebliche Grundstücksfläche: 400 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 1,06tatsächliche Grundstücksfläche: 830 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 0,99angepasster Bodenrichtwert: 27,08 EUR/m<sup>2</sup>- 4,00% = 1,09 EUR/m<sup>2</sup> (Zuschnitt)= 25,99 EUR/m<sup>2</sup>, gerundet 26,00 EUR/m<sup>2</sup>

zu 2 Grundstück Flst. 34

Bodenrichtwert: 29,00 EUR/m<sup>2</sup>

Quelle: Boris Sachsen / Stand: 01.01.2024

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach

maßgebliche Grundstücksfläche: 400 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 1,06tatsächliche Grundstücksfläche: 189 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 1,1angepasster Bodenrichtwert: 30,09 EUR/m<sup>2</sup>- 40,00% = 12,04 EUR/m<sup>2</sup> (Zuschnitt, Hängigkeit)= 18,05 EUR/m<sup>2</sup>, gerundet 18,00 EUR/m<sup>2</sup>

## Sachwert

### Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

#### § 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

#### § 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

## Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Einfamilienhaus	alle	1900	80	20	217,82 m² BGF	1.067	17,00	Linear	75,00	67.980
2	Nebengebäude (HN 21b)	alle	1870	60	5	128,70 m² BGF	420	17,00	Linear	91,67	5.268
3	Garage	alle	1900	60	5	1,00 Stk.	5.000	12,00	Linear	91,67	466
4	Schuppenge-bäude	alle	1900	60	5	1,00 Stk.	5.000	12,00	Linear	91,67	466

Σ 74.180

\* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8130

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>74.180</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 2.225
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>76.405</b>
+ Bodenwert	24.982
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>101.387</b>
± Marktanpassung	-40,00% -40.555
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>60.832</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Risikoabschlag fehlende Innenbe-sichtigung	10,00% 6.084
<b>SACHWERT</b>	<b>54.748</b>

## Erläuterungen zum Sachwert

### Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Für das Einfamilienhaus wurden die Maßangaben den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen. Für das Nebengebäude liegen keine Planunterlagen vor, die Maßangaben wurden mittels Messen im Geoportal Sachsenatlas ermittelt.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

#### Baupreisindex

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 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei

aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Hier: Nebengebäude - Abschlag 50 % (vermutlich früheres Gesindehaus, kein typisches Wohnobjekt mehr)

### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Hier: keine

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Hier: keine

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Hier: 1,0

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin nicht getrennt erfasst, sie werden prozentual geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die Restnutzungsdauer wird für das EFH mit 20 Jahren angesetzt. Für das Nebengebäude, die Garage und den Schuppen wird die Restnutzungsdauer mit 5 Jahren angesetzt.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende



Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen,

bestimmt.

Aus der Marktinformation 2023 des Gutachterausschusses Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge geht eine Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors hervor. Unter Berücksichtigung des Bodenwertes und des vorläufigen Sachwertes ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 0,70. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der zwischen den Flurstücken verlaufenden Straße wird die Marktpassung mit -40 % angesetzt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Zum Ortstermin konnte nur eine Außenbesichtigung erfolgen, ein Zugang zu den Gebäuden war nicht möglich. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
	Beschreibung						
1	EG, OG, DG	3,00	10,40	6,67		208,10	208,10
1	EG Anbau	1,00	2,30	4,23		9,72	9,72
	<b>Summe Einfamilienhaus</b>						<b>217,82</b>
2	EG, OG, DG	3,00	7,80	5,50		128,70	128,70
	<b>Summe Nebengebäude (HN 21b)</b>						<b>128,70</b>

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)**

**346,52 m<sup>2</sup>**

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	2,00
tabellarische NHK:	589 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	589 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.067 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Nebengebäude (HN 21b)** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.02 freistehende Einfamilienhäuser											
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut											
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss											
Kellergeschoss:	Keller											
Unterkellerungsgrad:	100 %											
Ausstattungsstufe:	1,00											
tabellarische NHK:	465 EUR/m² BGF											
Zu-/ Abschläge:	<table><tr><th>Grund</th><th colspan="2">Zu- / Abschlag</th></tr><tr><td></td><th>%</th><th>EUR/m² BGF</th></tr><tr><td>Vermutlich früheres Gesindehaus, kein typisches Wohnhaus mehr</td><td>-50,00</td><td>-233</td></tr></table>	Grund	Zu- / Abschlag			%	EUR/m² BGF	Vermutlich früheres Gesindehaus, kein typisches Wohnhaus mehr	-50,00	-233		
Grund	Zu- / Abschlag											
	%	EUR/m² BGF										
Vermutlich früheres Gesindehaus, kein typisches Wohnhaus mehr	-50,00	-233										
NHK inkl. Zu- / Abschläge:	232 EUR/m² BGF											
Herstellungskosten im Basisjahr:	232 EUR/m² BGF											
Indexwert zum Stichtag:	1,8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)											
Herstellungskosten zum Stichtag:	420 EUR/m² BGF											

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

## Ergebnisübersicht

		Marktwert
<b>Werte</b>	Bodenwert	24.982
	Sachwert	54.748
<b>Marktwert</b>		<b>55.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	
	x-fache Jahresmiete	
	JRoE Wohnen / Gewerbe	0% / 0%
	Bruttorendite (JRoE/x)	
	Nettorendite (JRoE/x)	
<b>Mietfläche</b>	Bruttorendite (JRoE/x)	
	Wohnfläche	
	Nutzfläche	
	Σ	
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	
	Jahresreinertrag	
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	Wohnen	
	Gewerbe	
	i.D.	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	
	Gewerbe	
	i.D.	

**Marktwert**

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert zum Stichtag auf:

**55.000 EUR**

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 03.05.2024

.....  
Dipl. Immobilienwirt (VWA) Andrea Bellmann

## Anhang

### Anlage Fotodokumentation

#### Straßenansicht HN 21



#### Straßenansicht HN 21



#### Giebel-/ Straßenansicht HN 21



**Giebelansicht HN 21****Giebelansicht HN 21****HN 21 vorn, HN 21b hinten**

**Gebäuderückseite HN 21****Garage****HN 21**



## Garage



## Nebengebäude (Flst. 36)



## HN 21b





**Giebelansicht HN 21b**



**HN 21b**



HN 21b



HN 21b



**Grundstück Flst. 36**



**HN 21b**



**Mauer Flst. 36 (an Eysoldtstraße)**





### Hauseingangstür HN 21

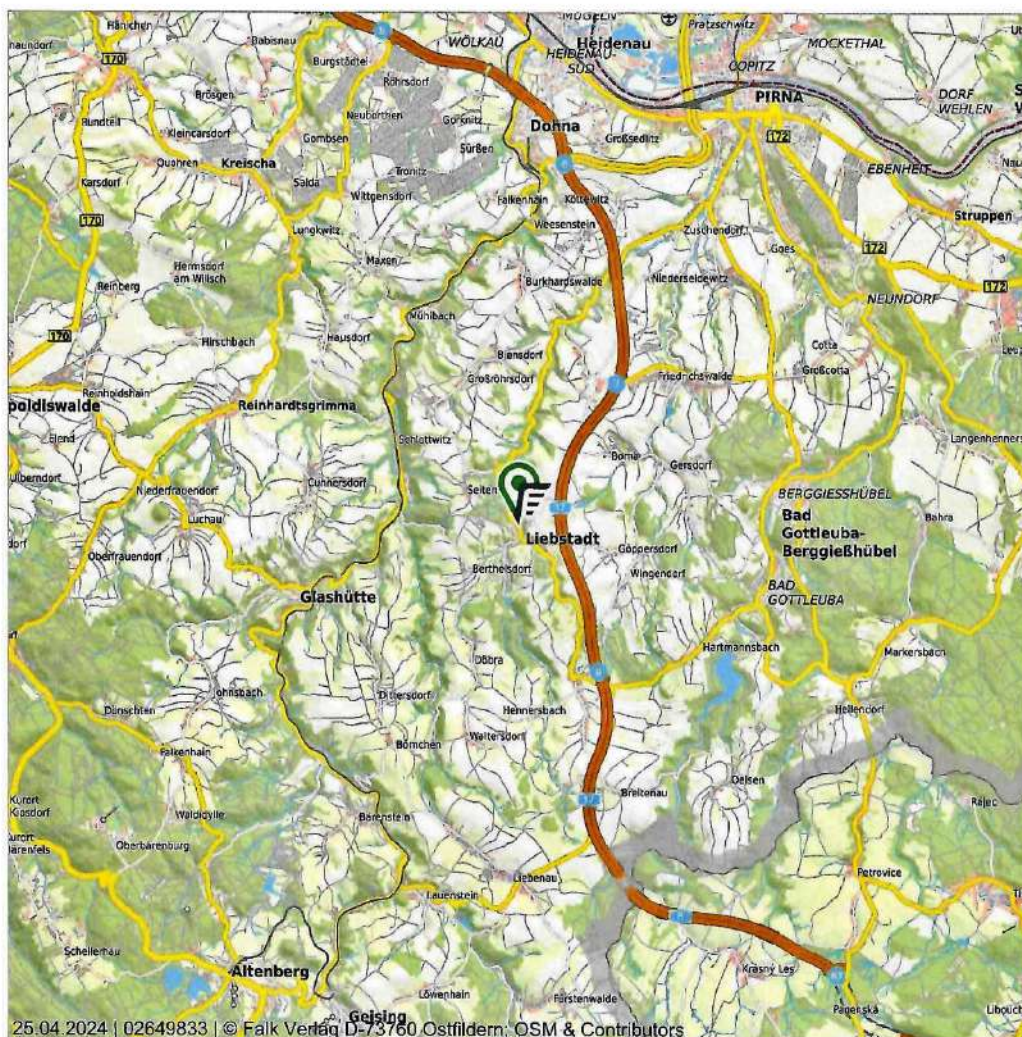


## Übersichtskarte Falk

01825 Liebstadt, Pirnaer Str. 21



geoport



25.04.2024 | 02649833 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern, OSM &amp; Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000  
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

15.000 m

**Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

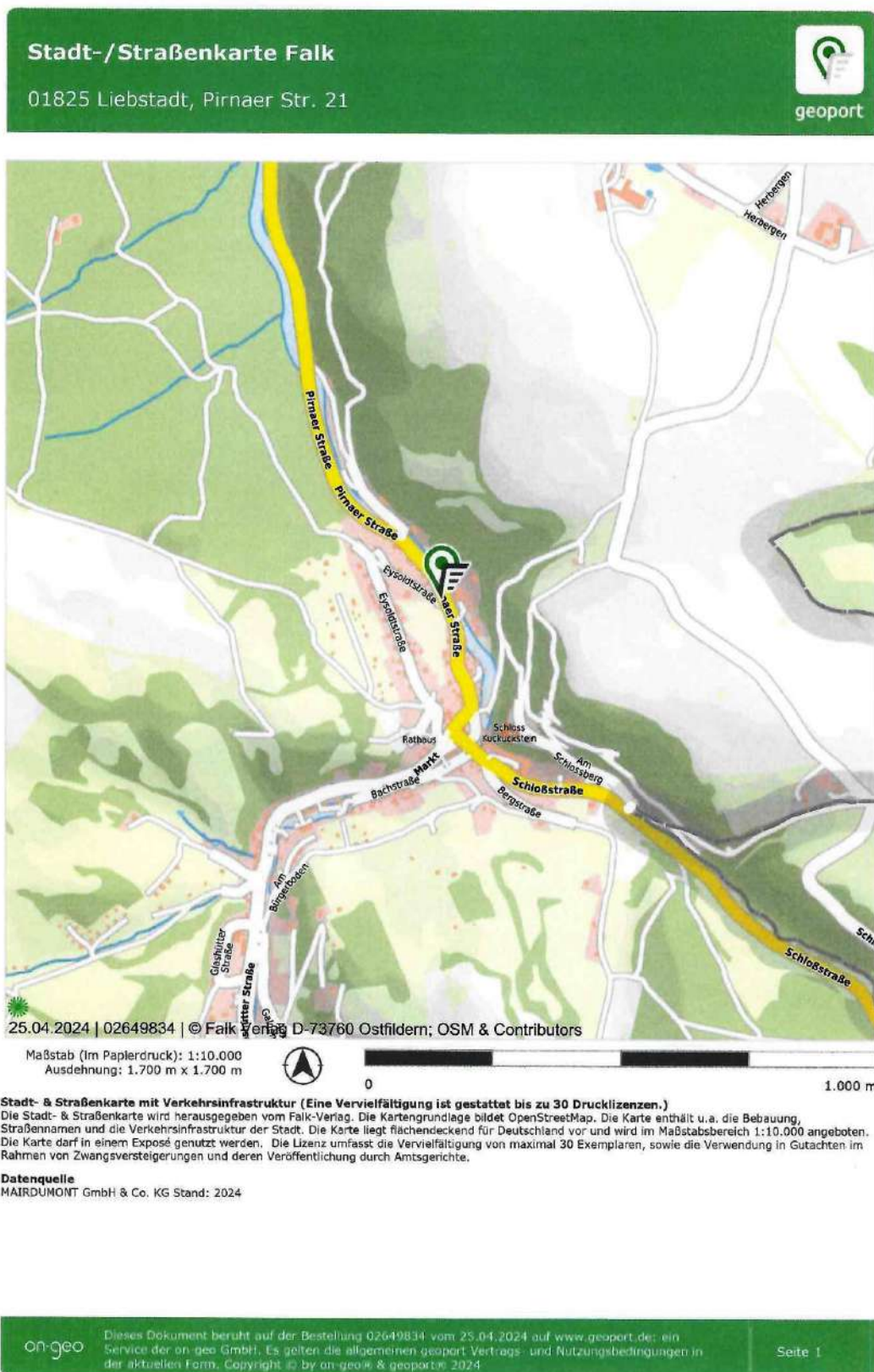
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02649833 vom 25.04.2021 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertriebs- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo & geoport 2024

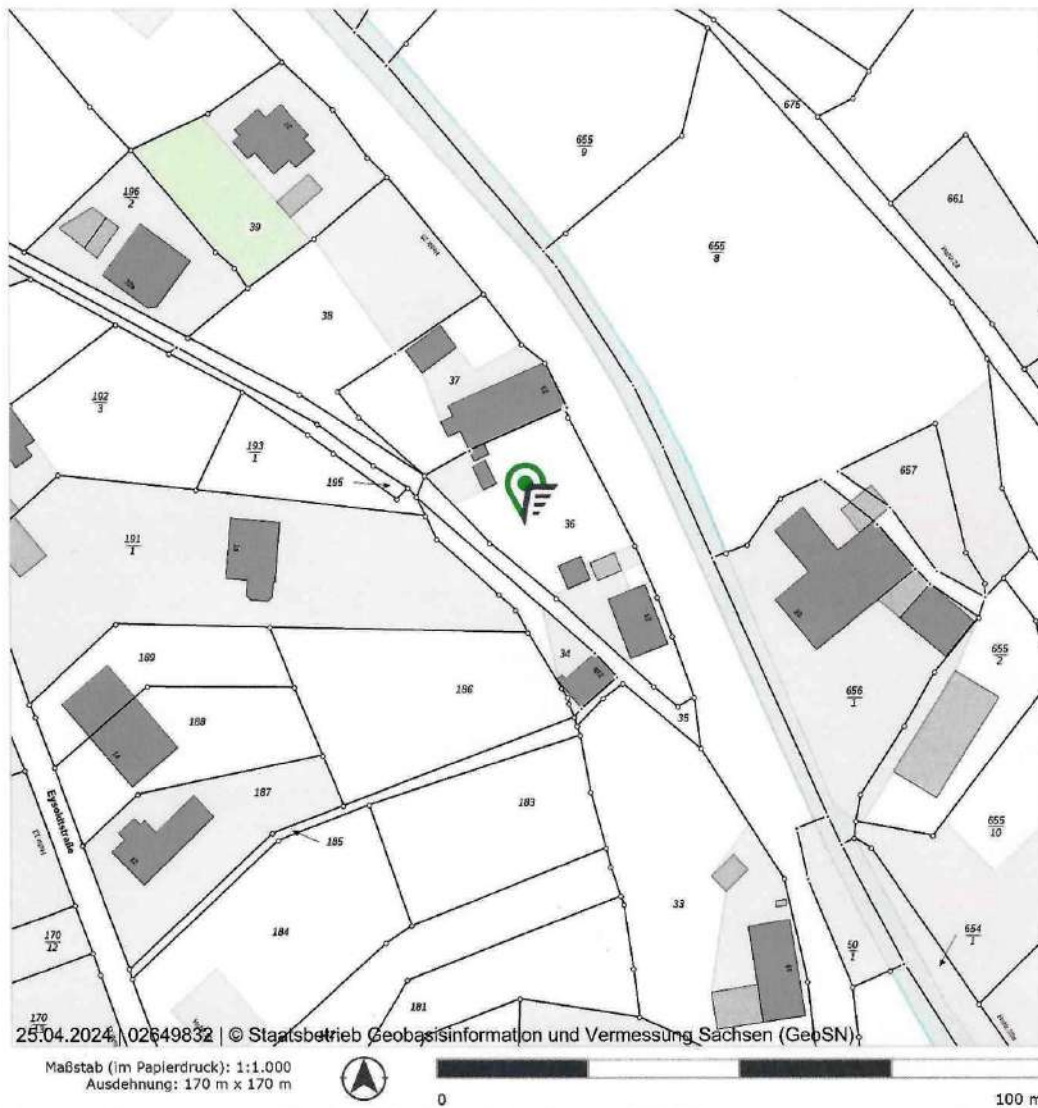
Seite 1





## Liegenschaftskarte Sachsen

01825 Liebstadt, Pirnaer Str. 21



25.04.2024, 02649832 | © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

### Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

### Datenquelle

Liegenschaftskarte Sachsen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: April 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02649832 vom 25.04.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

## Baulastenauskunft



Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
Landratsamt



Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Sachverständigenbüro für Immobilien  
und Grundstücksbewertung  
Frau Andrea Bellmann  
Lindenring 7  
01796 Pirna

Datum: 02.04.2024  
Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht  
Ansprechpartner/in: Frau Petzold  
Besucheranschrift: 01744 Dippoldiswalde  
Weißeritzstraße 7  
Gebäude/Zimmer: DW HG 204  
Telefon: 03501 515-3240  
Aktenzeichen: 00568-24-116  
E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen **00568-24-116**

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (520 K 185/23)  
Antragsteller: Sachverständigenbüro für Immobilien  
und Grundstücksbewertung, Lindenring 7, 01796 Pirna

Grundstück: **Liebstadt (01825), Liebstadt, Pirnaer Straße 21, 21b**  
Lage: **Gemarkung Liebstadt, Flurstücke 34, 36**

eingegangen: 21.03.2024

### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)

Hiermit wird festgestellt, dass bezüglich des o. g. Grundstücks mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.

#### Hinweis:

Die Auskunft erfolgt vorbehaltlich geänderter Katasterbezeichnungen.

Das Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erlässt folgende

### Kostenfestsetzung zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

1. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
2. Es wird eine Gebühr von 40,00 € festgesetzt.

#### Gründe

Die Kostenfestsetzung beruht auf den §§ 3, 9 und 13 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) vom 5. April 2019, die Gebührenfestsetzung auf den §§ 4 und 6 SächsVwKG in Verbindung mit der Zehnten Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis - 10. SächsKVZ) vom 16. August 2021. Die Gebühren für die Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden gemäß lfd. Nr. 17 Tarifstelle 6.7.3 des 10. SächsKVZ berechnet.

Danach ist folgende Gebühr zu entrichten:

**Zu zahlender Betrag**

**40,00 €**

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die E-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:  
Schloßhof 2/4  
01796 Pirna

#### Öffnungszeiten:

Montag  
Dienstag/Donnerstag

08:00 - 12:00 Uhr  
08:00 - 12:00 Uhr

13:00 - 18:00 Uhr

Mittwoch  
Freitag

Schließtag  
08:00 - 12:00 Uhr

#### Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

**Bankverbindung:** Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8506 0300 3000 001920 UST-IdNr.: DE140640911



## Altlastenauskunft



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
Landratsamt  
Umweltamt



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01792 Pirna

Sachverständigenbüro für Immobilien- und Grund-  
stücksbewertung  
Frau Andrea Bellmann  
Lindenring 7  
01796 Pirna

Datum: 28.03.2024  
Amt/Bereich: Referat Abfall/Boden/Altlasten  
Ansprechpartner/in: Stephanie Lüdecke  
Besucheranschrift: Weißeritzstraße 7  
01744 Dippoldiswalde  
Gebäude/Zimmer: DW.HG.203  
Telefon: +4935015153443  
Aktenzeichen: 28-ABA-729.9/2/101/2  
E-Mail: Stephanie.Luedecke@landratsamt-  
pirna.de

### Altlastenauskunft – Gemarkung Liebstadt Ihre Anfrage vom 21.03.2024

Sehr geehrte Frau Bellmann,

die von Ihnen angefragten **Flurstücke 34 und 36** der **Gemarkung Liebstadt** sind **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst.

Bitte beachten Sie, dass dies nicht ausschließt, dass sich auf den Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, weise ich Sie darauf hin, dass die gesetzliche Pflicht besteht, unsere Behörde darüber unverzüglich zu informieren.

Für diese Auskunft zu Altlastenverdachtsflächen gelten die Regelungen des Sächsischen Umweltinformationsgesetzes in der zum Zeitpunkt des Versendens der Auskunft geltenden Fassung.

Mit freundlichen Grüßen

Lüdecke

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die E-Mail-Adresse: [korrekt@landratsamt-pirna.de](mailto:korrekt@landratsamt-pirna.de)

Hauptsitz:  
Schloßhof 2/4  
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)  
Internet: [www.landratsamt-pirna.de](http://www.landratsamt-pirna.de)

Öffnungszeiten:  
Montag 08.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag/Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr  
13.00 - 18.00 Uhr  
Mittwoch Schließtag  
Freitag 08.00 - 12.00 Uhr

Hinweis:  
Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 USt-IdNr.: DE140640911

## Denkmalschutzauskunft



Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
Landratsamt



Landkreis Sachs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

### Zustellungsurkunde

Sachverständigenbüro für Immobilien  
und Grundstücksbewertung  
Frau Andrea Bellmann  
Lindenring 7  
01796 Pirna

Datum: 28.03.2024  
Amt/Bereich: Bauamt/Denkmalschutz  
Ansprechpartner/in: Frau Wenzel  
Besucheranschrift: 01796 Pirna  
Schloßpark 22  
Gebäude/Zimmer: H6.109  
Telefon: 03501 515 3217  
Aktenzeichen: 30470-24-114  
E-Mail: kerstin.wenzel@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen **30470-24-114**

Vorhaben: Auskunft aus der Kulturdenkmalliste gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)  
Antragsteller: Sachverständigenbüro für Immobilien  
und Grundstücksbewertung, Lindenring 7, 01796 Pirna

Grundstück: Liebstadt (01825), Liebstadt, Pirnaer Straße 21, 21b  
Lage: Gemarkung Liebstadt, Flurstücke 34, 36  
Antragsdatum: 21.03.2024  
Posteingang: 22.03.2024

### Vollzug des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) Auskunft

Sehr geehrte Frau Bellmann,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 21.03.2024 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Die Kulturdenkmalliste der Stadt Liebstadt (01825) verzeichnet auf den Flurstücken 34; 36 der Gemarkung Liebstadt folgende Eintragung:

„Wohnhaus und gegenüber liegendes Nebengebäude; Hanglage, Obergeschoss Fachwerk verputzt, Giebel dreieckig verkleidet, baugeschichtlich von Bedeutung (19. Jh. Kern älter (Wohnhaus); 1. Hälfte 19. Jh. (Nebengebäude)“

Auch befinden sich die Flurstücke 34; 36 der Gemarkung Liebstadt in einem archäologischen Relevanzbereich.

Demzufolge bitten wir Sie, sich zur weiteren Klärung evtl. archäologischer Belange an das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden zu wenden.

Für diese Auskunft werden Kosten erhoben. Die Kostenfestsetzung ist als Anlage beigelegt.

Freundliche Grüße

Wenzel  
Mitarbeiterin

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:  
Schloßhof 2/4  
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)  
Internet: www.landratsamt-pirna.de

#### Öffnungszeiten:

Montag 08:00 - 12:00 Uhr  
Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr  
13:00 - 18:00 Uhr  
Mittwoch Schließtag  
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

#### Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE33XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 0019 20 USt-IdNr.: DE140640911

Planungsrechtliche Auskunft
-----------------------------

**Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel**

Staatlich anerkanntes Moorheilbad und  
staatlich anerkannter Kneippkurort



Postanschrift: Königsstraße 5, 01818 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Sachverständigenbüro für Immobilien-  
und Grundstücksbewertung  
Andrea Bellmann  
Lindenring 7  
01796 Pirna

**Bauverwaltung**

Dienstort: Berggießhübel  
Ladenberg 7

Aktenzeichen:  
(bitte bei Antwort stets angeben)

Bearbeiter: Frau Ulbrich  
Telefon: 035023 668-42  
Telefax: 035023 668-48  
E-Mail\*: m.ulbrich@stadt-bgb.de

Datum: 04.04.2024

**Auskunft Flst. 34 und 36 der Gemarkung Liebstadt  
Pirnaer Straße 21 und 21b in 01825 Liebstadt**

Sehr geehrte Frau Bellmann

zu Ihrer Anfrage vom 21.03.24 teilen wir Ihnen nachfolgend Ihre gewünschten Auskünfte zu den o. g. Flurstücken mit.

Die o. g. Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen und befinden sich nicht im Bereich eines gültigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz, Teile der Grundstücke gehören zum „Denkmalschutzgebiet Liebstadt“.

Seitens der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel gibt es für die Grundstücke offenen Forderungen in Höhe von gegenwärtig 676,33 €.

Den Gebührenbescheid senden wir Ihnen als Anlage mit und bitten um Überweisung auf unser u. a. Konto.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M. Ulbrich  
Sachbearbeiterin Bauverwaltung

Anlage: Kostenbescheid

**Sprechzeiten:**

Di: 9-12 und 13-18 Uhr  
Do: 9-12 und 13-16 Uhr  
Fr: 9-12 Uhr

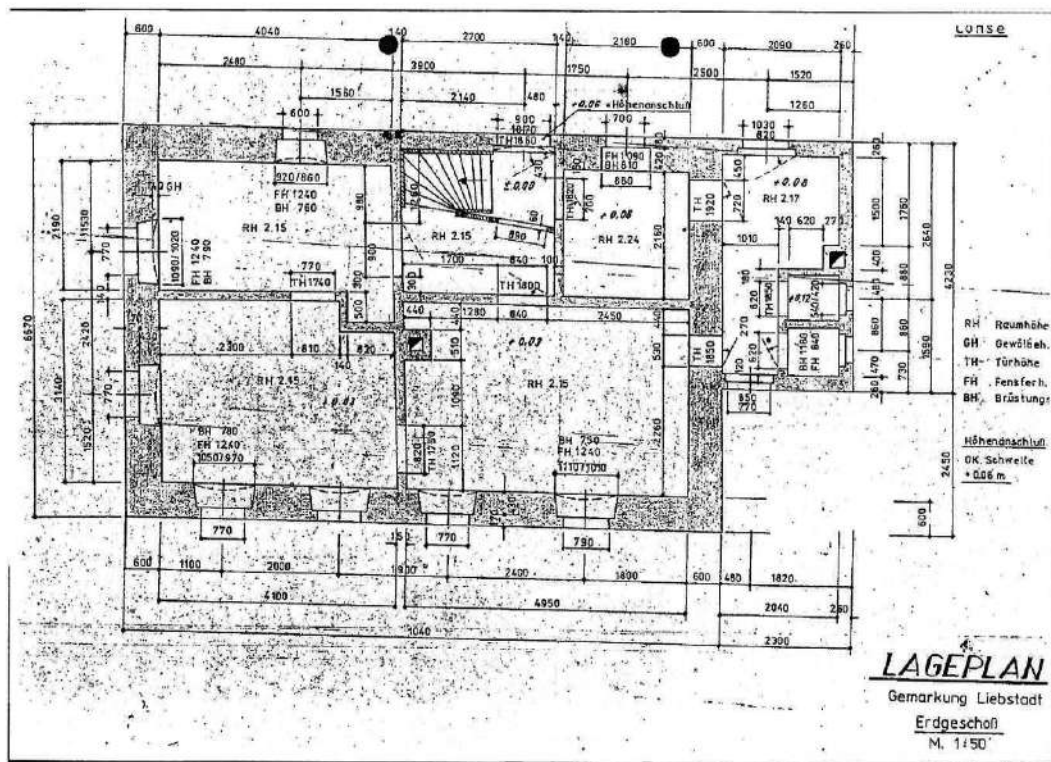
**Bankverbindung:** Ostsächsische Sparkasse Dresden

[www.stadt-bgb.de](http://www.stadt-bgb.de)

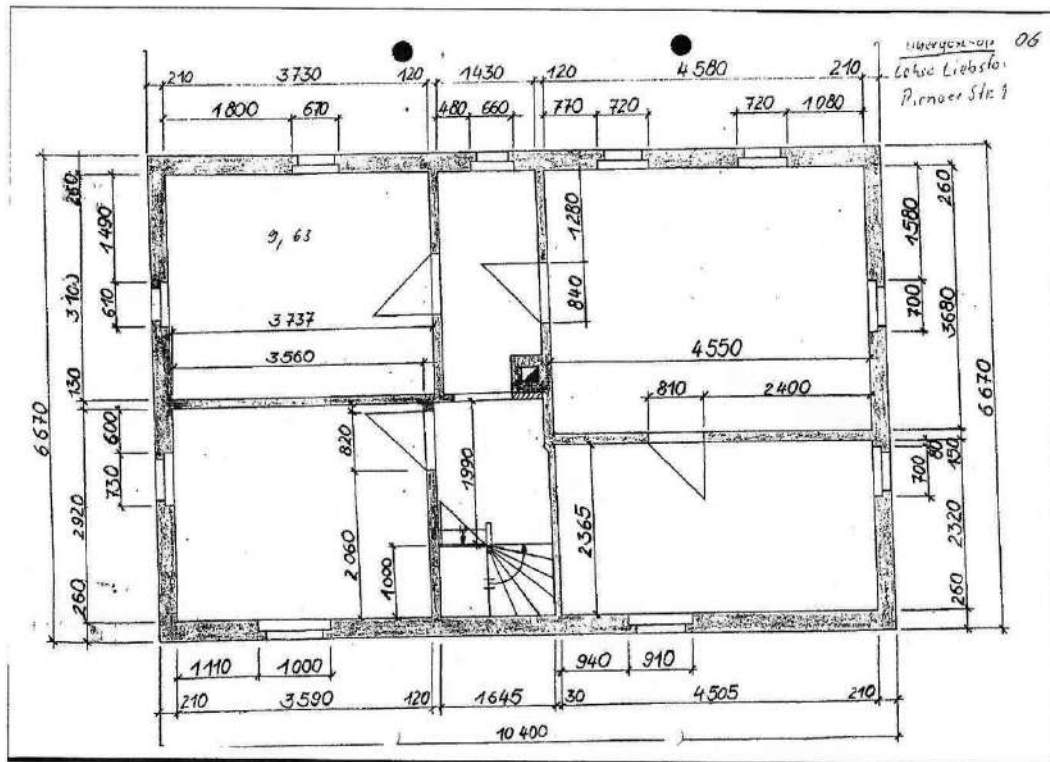
IBAN: DE64 8505 0300 3000 1938 20  
BIC: OSDDDE 31XXX  
Steuernummer: 210/149/03000

\* kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente

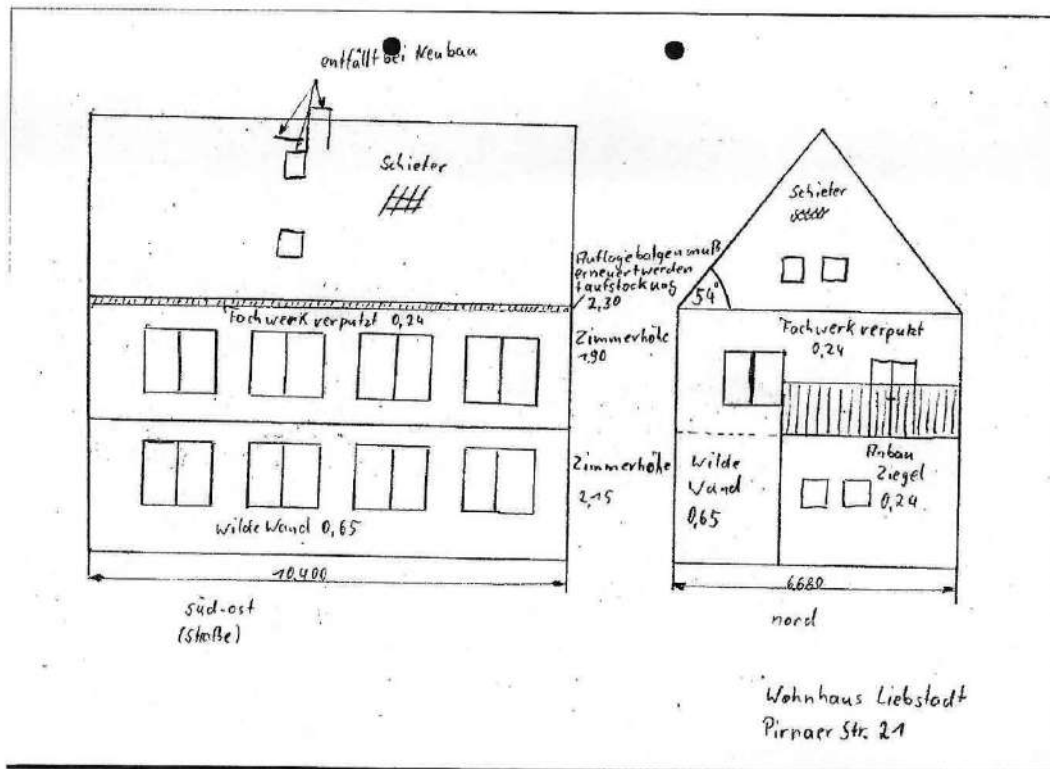
## Grundrisse, Ansichten



# Grundrisse, Ansichten



## Grundrisse, Ansichten





# Grundrisse, Ansichten

