



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den *unbelasteten* Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines **unbebauten** Grundstücks,
gelegen in 01468 Moritzburg OT Friedewald, Am Sandberg, Flurstück 224/7



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 520 K 214/21

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 in Form einer Zaunanlage und einer Toranlage vorgefunden.

**unbelasteter
Verkehrswert:**

46.500,00 €

Ausfertigung Nr.

Das Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus 28 Seiten inkl. 4 Anlagen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	9
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	9
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV).....	10
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
7.1	Bodenwertermittlung.....	13
7.1.1	Vergleichswertermittlung.....	15
8	Verkehrswert.....	16
9	Zubehör gem. § 97 BGB, wesentliche Bestandteile gem. §§ 93,94 BGB oder Scheinbestandteile gem. § 95 BGB.....	17
10	Wertbeeinflussung hinsichtlich des in Abt. II des Grundbuches unter der lfd.Nr. 1 eingetragenen Grunddienstbarkeit.....	18
11	Haftungsausschluss.....	21
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	22
13	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	23
14	Verzeichnis der Anlagen.....	23

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m ²	Quadratmeter
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
B-Plan	Bebauungsplan

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	unbebautes Grundstück
Grundstücksadresse:	Am Sandberg 01468 Moritzburg OT Friedewald
Kataster:	Gemarkung: Dippelsdorf Flurstück: 224/7 Größe (m ²): 2.170
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Ortstermin:	19.07.2023
Wertermittlungsstichtag:	19.07.2023
Qualitätsstichtag:	19.07.2023

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag.

Grundstück:	unbebaut
Fläche	2.170 m ²
Vergleichswert:	rd. 46.500,00 Euro
darin enthaltener Abzug/Zuschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	+2.950,00 Euro
Zusätzlich: besondere Abschläge oder Zuschläge	0,00 Euro
Besonderheiten	<p><u>Das Bewertungsobjekt ist verpachtet und wird als Lagerfläche genutzt.</u></p> <p><u>Es wurde Zubehör bzw. wurden wesentliche Bestandteile gem. § 94 BGB vorgefunden und wertmäßig separat erfasst.</u></p> <p><u>Es besteht ein Eintrag über eine Beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Leitungsrechts in Abt. II des Grundbuches. Dieses wird auftragsgemäß separat im Gutachten wertmäßig erfasst.</u></p>
unbelasteter Verkehrswert	rd. 46.500,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Am Sandberg in 01468 Moritzburg OT Friedewald
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedewald, Blatt 485, lfd. Nr. 2, Gemarkung Dippelsdorf, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 224/7 mit 2.170 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	16.07.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • die Vertreterin der Gemeinde* • die Vertreter der Miteigentümerin* • der Vertreter als Antragsteller und Miteigentümer* • die Hilfskraft des Sachverständigen und • der Sachverständige <p>* aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 15.06.2023 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planrechtliche Auskünfte des Landkreises Meißen vom 17.07.2023; • telefonische Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung Moritzburg vom 08.08.2023 zu planrechtlichen Belangen; • Auskunft Altlasten vom Landkreis Meißen vom 28.06.2023; • Kopien aus der Grundakte zur Eintragung in Abt. II des Grundbuches zum Leitungsrecht, eingesehen beim Grundbuchamt Meißen; • Leitungsauskunft der SachsenNetze zum Verlauf der Gashochdruckleitung vom 11.08.2023; • Kopie des Pachtvertrages; • Auskunft Baulasten vom Landkreis Meißen vom 05.07.2023; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.06.2023; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris-sachsen.de; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen, Internetrecherchen zu Kaufpreisen über Datenportal on-geo und

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	<p>weiteren Immobilienplattformen);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kartenmaterial über www.on-geo.de <p>Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.
Maßgaben des Auftraggebers:	<p>Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB beauftragt.</p> <p>Hierbei sind dingliche Rechte in Abt. II des Grundbuches <u>nicht wertmindernd zu berücksichtigen</u> (unbelasteter Verkehrswert). <u>Der mindernde Betrag ist jedoch zu ermitteln und im Verkehrswertgutachten separat auszuweisen. In diesem Bewertungsfall besteht ein Leitungsrecht in Abt. II des Grundbuches. Dieses wird auftragsgemäß separat im Verkehrswertgutachten wertmäßig erfasst.</u></p>

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:	19.07.2023																								
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	<p>Moritzburg wird dem Demografietyt Typ 10 zugeordnet, dieser steht für wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren.</p> <p>Insgesamt sind diesem Typ 185 Kommunen zugeordnet, diese sind überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden mit einer hohen Einwohnerdichte, verteilt über das ganze Bundesgebiet, sie sind eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen behaftet und haben eine hohe Kaufkraft und leicht überdurchschnittliche Steuereinnahmen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Moritzburg</th> <th>LK Meißen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td> <td>1,10</td> <td>-2,80</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)</td> <td>0,10</td> <td>-1,90</td> </tr> <tr> <td>Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)</td> <td>-117,0</td> <td>-41,00</td> </tr> <tr> <td>Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)</td> <td>12,20</td> <td>1,80</td> </tr> <tr> <td>Durchschnittsalter (Jahre)</td> <td>47,30</td> <td>48,50</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigtenquote (%)</td> <td>67,70</td> <td>63,80</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 09.08.2023</p>		Moritzburg	LK Meißen	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,10	-2,80	Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	0,10	-1,90	Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	-117,0	-41,00	Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	12,20	1,80	Durchschnittsalter (Jahre)	47,30	48,50	Beschäftigtenquote (%)	67,70	63,80	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.
	Moritzburg	LK Meißen																							
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,10	-2,80																							
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	0,10	-1,90																							
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	-117,0	-41,00																							
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	12,20	1,80																							
Durchschnittsalter (Jahre)	47,30	48,50																							
Beschäftigtenquote (%)	67,70	63,80																							
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.																							

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	19.07.2023
--------------------	------------

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum
Qualitätsstichtag:

baureifes Land; vgl. § 5 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 (§ 6 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Laut Auskunft der Gemeinde Moritzburg und des Landratsamtes Meißen befindet sich das Grundstück im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort als gewerbliche Baufläche geführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Bebauungsplanes. *Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend § 30 BauGB zu beurteilen.*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im B-Plan „Gewerbepark Friedewald“ und hier im Bereich GE2:

Bauliche Nutzung: Gewerbebereich 2

Grundflächenzahl: 0,4

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung: 0, - 45 °

Firsthöhe: 205,20 NN

Traufhöhe: 202,70 NN

Weitere Vorgaben sind dem B-Plan eigenständig zu entnehmen.

Es wurde durch das Landratsamt Meißen noch darauf hingewiesen, dass für das Bewertungsobjekt noch eine Genehmigungsfreistellung (Vollständigkeitsbescheinigung) für die Errichtung eines Werks- und Lagerplatzes, einer offenen Überdachung und der Aufstellung von Containern, ausgestellt wurde.

Schutzbereiche/Ortssatzungen:

Laut Auskunft des Landratsamtes Meißen und laut Homepage der Gemeinde Moritzburg befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer Gehölzschutzsatzung, einer Stellplatzsatzung und einer Straßenbaubeitragssatzung.

Weiterhin befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Bauordnungsrechtliche Belange:

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

(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht

Denkmalschutz:	<p><u>genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</u></p> <p>Laut Auskunft des Landratsamtes Meißen befindet sich das Bewertungsgrundstück teilweise (mit ca. 36 m²) im Bereich eines archäologischen Denkmals mit der Denkmal-ID: D-30230-02) – hier Gräber der Jungbronzezeit.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p> <p><i>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten des Landratsamtes Meißen und der Gemeinde Moritzburg keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</i></p>

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

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	<p>Dem Sachverständigen wurde ein Auszug aus dem Grundbuch vom 15.06.2023 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Friedewald, Blatt 485 folgende Eintragungen:</p> <p><u>lfd.Nr. 1-3:</u> gelöscht</p> <p><u>lfd.Nr. 4:</u> lastend am Flurstück 224/7 Gemarkung Dippelsdorf: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Gashochdruckleitungsrecht (Leitungsrecht 0811) für die Gasversorgung Sachsen Ost GmbH, Dresden; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.05.2005 (Reg.-Nr. 14D-0531.72/2004-06) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 Sachen-R-DV im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen am 31.01.2006.</p> <p><u>lfd.Nr. 5:</u> gelöscht</p> <p><u>lfd. Nr. 6-13:</u> Zwangsversteigerungsvermerke</p> <p>Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert.</p> <p><i>(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 <u>nicht</u> berücksichtigt.</i></p> <p><u>Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückzustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.</u></p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.07.2023 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück <u>kein</u> Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.</p>

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen im Ortstermin mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen. Beim Landkreis Meißen wurde eine schriftliche Anfrage zu evtl. bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdacht gestellt. Laut Auskunft vom 28.06.2023 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster nach derzeitigem Erkenntnisstand erfasst sind.

(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 (§ 6 (3) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Gemeinde Moritzburg und des Landratsamtes Meißen keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.

6.1.5 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV)

Bundesland:

Freistaat Sachsen

Landeshauptstadt:

Dresden ca. 16 km entfernt (bis Zentrum)

Kreis:

Landkreis Meißen

Ort:

Friedewald mit ca. 1.085 Einwohnern

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):
Radeburg ca. 15 km entfernt, Dresden ca. 16 km entfernt, Meißen ca. 16 km entfernt

Bundesstraßen:

in der näheren Umgebung verlaufen keine Bundesstraßen entlang

Autobahnzufahrt:

BAB 13 (Berlin - Dresden) die Zufahrt erfolgt in ca. 15 km Entfernung über die Autobahnauffahrt Radeburg oder über die Auffahrt Dresden-Flughafen in ca. 8 km Entfernung, die BAB 4 (Grenze Polen – Bautzen – Dresden – Chemnitz – u.w.) erreicht man in ca. 6,5 km Entfernung über die Auffahrt Dresden-Wilder Mann

Bahnhof: ein Bahnhof mit regionalen und überregionalen Anbindungen ist nicht vorhanden, hier hält die Schmalspurbahn Lößnitzalbahn, über Busverbindungen erhält man Anschluss an den S-Bahnhof in Kötzschenbroda

	<u>Flughafen:</u> Dresden ca. 10,5 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 129 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 169 km entfernt
Straßenart:	die Straße am Sandberg ist eine Gemeindestraße
Straßenausbau:	die Straße Am Sandberg ist voll ausgebaut, sie ist mit Asphalt befestigt, Parkbuchten auf einer Straßenseite sind vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasser, Schmutzwasserentsorgung (öffentliche Kanalisation), Elektrizität, über das Bewertungsgrundstück verläuft eine Gashochdruckleitung - ein Gasanschluss ist nicht vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Laut Darstellung in der Liegenschaftskarte sind die dort dargestellten Grenzpunkte entlang der westlichen Grenze solche mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO. Das Bewertungsgrundstück grenzt im Westen an das Flurbereinigungsgebiet „OU S81 Boxdorf“ an.
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am westlichen Rand des Gewerbeparks Friedewald, welcher sich nördlich von Friedewald befindet und westlich von Dippelsdorf. In der Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, etc. sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden. Die Verwaltung befindet sich in Moritzburg. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestelle) in ca. 600 m Entfernung, hier halten die Linien 400 und Sv 270, mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche Bebauung und Nutzung
Umwelteinflüsse:	normale Geräuschemissionen durch gewerbliche Nutzung

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	unbebautes Grundstück, im Ortstermin wurde erkannt, dass das Grundstück als Lagerfläche für Baustoffe gewerblich genutzt wird
Topografie:	leicht nach Osten abfallend
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	Straßenfront insgesamt: ca. 42,0 m mittlere Tiefe: ca. 51,0 m i.M. Grundstücksgröße: 2.170 m ² <u>Bemerkungen:</u> einem Rechteck ähnelnd
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar

schädliche Bodenveränderungen:	<p>Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch Seite 9 des Gutachtens unter dem Punkt – Schutzbereiche)</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:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>

Besondere Einrichtungen, Zustand des Grundstücks

Besondere Einrichtungen:	keine
Zubehör:	<p>wurde vorgefunden:</p> <p>1 Zaunanlage (Maschendrahtzaun mit Rasenborden) entlang der Straße, ca. 40 m</p> <p>1 Metalltoranlage, 2-flügelig, manuell öffnenbar, ca. 5 m breit</p>

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Nebengebäude.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektro-, Trink- und Abwasserinstallationen) liegen ortsüblich, unterirdisch an. Das Flurstück ist unbefestigt und besitzt keinerlei gärtnerische Anlagen.

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 (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). 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 (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). 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. § 8 Abs. 2 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 unbebaute Grundstück in 01468 Moritzburg OT Friedewald, Am Sandberg, Flurstück 224/7 zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedewald	485	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dippelsdorf		224/7	2.170 m ²

Unter Beachtung des Wertermittlungsstichtages erfolgt die nachfolgende Wertermittlung noch unter der Berücksichtigung der ImmoWertV 2010, da die diesem Verkehrswertgutachten zur Verfügung stehenden Marktdaten (Sachwertfaktoren, etc.) des Grundstücksmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschusses (aktuell Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022) auf der Grundlage des vorherigen Modells abgeleitet worden sind. Da gem. der ab dem 01.01.2022 neu geltenden ImmoWertV 2021 jedoch zwingend die Modellkonformität vorgeschrieben ist, wird hier der Verkehrswert entsprechend abgeleitet. In der Fachliteratur (z.B. Kleiber, ImmoWertV (2021) Reguvis Verlag) wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund dieser Übergangsleitung bis zum Vorliegen modellkonformer neuer Daten zur ImmoWertV 2021, zur Abweichung der Berechnung der Verkehrswertermittlung kommen kann.

7.1 Bodenwertermittlung

Nach Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechender vergleichbarer Qualität und Quantität ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage veröffentlichter Bodenrichtwerte ermittelt*. 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. 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 vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen.

*) Bodenrichtwerte über www.boris.sachsen.de und dem geoportal des Landkreises Meißen mit Stand vom 01.01.2022

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (Gewerbefläche)
Ergänzung:	=	--
Bauweise:	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	--
Grundstücksfläche	=	--

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.07.2023
Art der baulichen Nutzung	=	G (Gewerbefläche)
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anzahl der Vollgeschosse	=	--
Grundstücksfläche	=	2.170 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.07.2023	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	20,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		2.170	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (Gewerbefläche)	G (Gewerbefläche)	× 1,00	
Lage	mittlere	mittlere	× 1,00	
Geschosszahl	--	--	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	20,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet		=	20,00 €/m²	
Fläche		×	2.170,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	43.400,00 € rd. 43.500,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 19.07.2023 insgesamt geschätzt auf

43.500,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertrags- und im Sachwertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und anstehenden Beiträge 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 zu evtl. Auswirkungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage dieses Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen hinsichtlich der relativen Bodenwertentwicklung (der Bodenwert ist auch in der Vergangenheit, hier von 2018 bis 2022 auf dem Wert von 20,00 €/m² gleich hoch geblieben, eine aktuelle Änderung der Tendenz konnte nicht erkannt werden).

7.1.1 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		43.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.950,00 €
Vergleichswert	=	46.450,00 €
	rd.	46.500,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte (unbebautes Grundstück) abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und wird als Lagerfläche für Baustoffe, Schüttgüter, genutzt.

Ertragsbesonderheiten

*) Das Bewertungsgrundstück ist als Lagerfläche verpachtet und wird als solche auch so genutzt. Laut vorgelegtem Pachtvertrag beträgt die Pacht monatlich 250,00 €. Der Pachtvertrag wurde als befristeter Pachtvertrag im Jahre 2019 abgeschlossen und läuft noch bis zum 31.08.2024.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragsbesonderheiten *)	+2.950,00 €
Pacht (laut zur Verfügung gestellter Kopie des Pachtvertrages) +2.950,00 €	
Summe	+2.950,00 €

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente

Eingaben:

- jährliche Rentenrate R = 3.000,00 EUR
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 12
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Laufzeit der Rente n = 1 Jahre
- Kapitalisierungszinssatz k = 4,0 %/ Jahr
- Dynamik(zins)satz s = 1,5 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

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

- Barwertfaktor $a_n^{(t)} = 0,982122$

Barwert der Zeitrente **B_n = 2.946,37 EUR**
= rd. 2.950,00 EUR

8 Verkehrswert

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der unbelastete Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 01468 Moritzburg OT Friedewald, Am Sandberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Friedewald</i>	<i>485</i>	<i>2</i>
Gemarkung		Flurstück
<i>Dippelsdorf</i>		<i>224/7</i>

zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 mit rd.

46.500,00 €

in Worten: sechsendvierzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

9 Zubehör gem. § 97 BGB, wesentliche Bestandteile gem. §§ 93,94 BGB oder Scheinbestandteile gem. § 95 BGB

§ 97 BGB

„(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.“

(2)

Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.“

§ 93 BGB

„Bestandteil einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentlicher Bestandteil), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.“

§ 94 BGB

„(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Insbesondere Gebäude, sowie Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.“

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.“

§ 95 BGB

„(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.“

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.“

Wesentliche Bestandteile gem. § 94 BGB

Pos	Zubehör	frei geschätzter Zeitwert
01	1 Zaunanlage (Maschendrahtzaun mit im Boden verlegten Rasenborden entlang der Straße, ca. 40 m Länge	1.500,00 €
02	1 Metalltoranlage, 2-flügelig, manuell öffnenbar, ca. 5 m breit	2.000,00 €
Pos. 01 - 02		3.500,00 €

Durch dieses Recht und dessen Verlauf ist ein Bewertungsgrundstück in der Weise belastet, dass dieses mit keinen oder nur unwesentlichen Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeit behaftet ist.

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

Auf Grund der Lage und der Größe der belasteten Fläche wird hier von keiner bzw. einer nur unwesentlichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit für das Bewertungsgrundstück ausgegangen. Von dieser Belastung spricht man dann, wenn die Leitung z.B. entlang einer Grenze verläuft oder nur über eine kurze Ecke schräg das Grundstück schneidet. Eine Bebauung des Grundstücks ist möglich und wird nicht eingeschränkt.

Bei keiner bzw. einer nur unwesentlichen Einschränkung kann ein Abschlag in Höhe von 10 % – 20 % bei Gewerbegrundstücken vom Bodenwert des unbelasteten Bodenwertes vorgenommen werden.

In diesem Bewertungsfall werden 15 % gewählt und angesetzt.

Größe Bewertungsgrundstück	2.170,00 m ²
belastete Teilfläche	63,50 m ²
unbelasteter Bodenwert	20,00 €/m ²
Wirtschaftlicher Nachteil hier	15 %
unbelasteter Verkehrswert	46.500,00 €
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	- 63,5 m ² x 20,00 €/m ² x 0,15 = 190,50 € = rd. 200,00 €
Marktanpassung	+/- 0,00 €
somit beträgt die Wertminderung ca.	-200,00 €

unbelasteter Verkehrswert	46.500,00 €
<u>abzgl. Wertminderung</u>	<u>- 200,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	rd. 46.300,00 € = rd. 46.000,00 €

Der belastete Verkehrswert entspricht dem unbelasteten Verkehrswert in Höhe zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 von

46.000,00 €.

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

Dresden, den 28.08.2023

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

11 Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Grundstücksbestandteilen durchgeführt.

Objektbeschreibung:

Die Objektbeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren (z.B. unterirdischen Grundstücksbestandteilen) beruhen auf eingeholten Recherchen 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.

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.07.1987, zuletzt geändert am 08. Oktober 2022 und Inkraft getreten am 13. Oktober 2022

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Entwicklung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, Inkrafttreten der letzten Änderung vom 23. Juni 2021

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

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

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

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

Fischer, Lorenz (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2013

13 **Verwendete objektbezogene Unterlagen**

- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 15. Juni 2023
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen vom 27. Juni 2023
- [U3] Planrechtliche Beurteilung des Landkreises Meißen vom 17. Juli 2023
- [U4] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Meißen vom 05. Juli 2023
- [U5] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Meißen vom 28. Juni 2023
- [U6] Auskünfte zum Leitungsverlauf der sachsenetze GmbH vom 11. August 2023;
- [U7] Kopien aus der Grundakte vom Grundbuchamt Meißen zum Leitungsrecht:
- [U8] Kopien aus dem Pachtvertrag;
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte: über on-geo
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de und dem geoportal Meißen

14 **Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 14.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 24
Anlage 14.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 25
Anlage 14.3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	Seite 26
Anlage 14.4:	Fotodokumentation	Seite 27 – 28

Anlage 14.1

Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

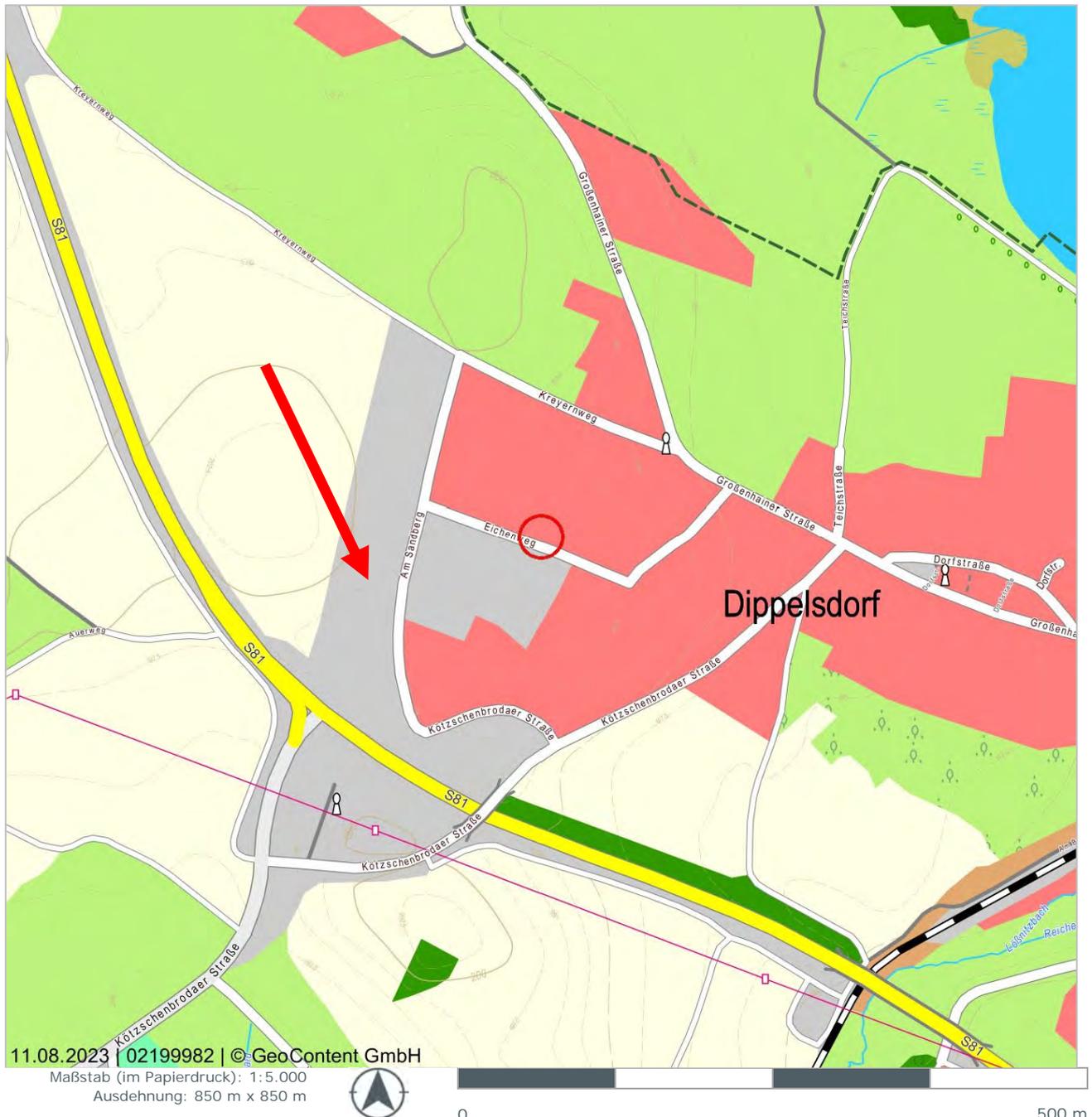
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Anlage 14.2

Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



11.08.2023 | 02199982 | © GeoContent GmbH
Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

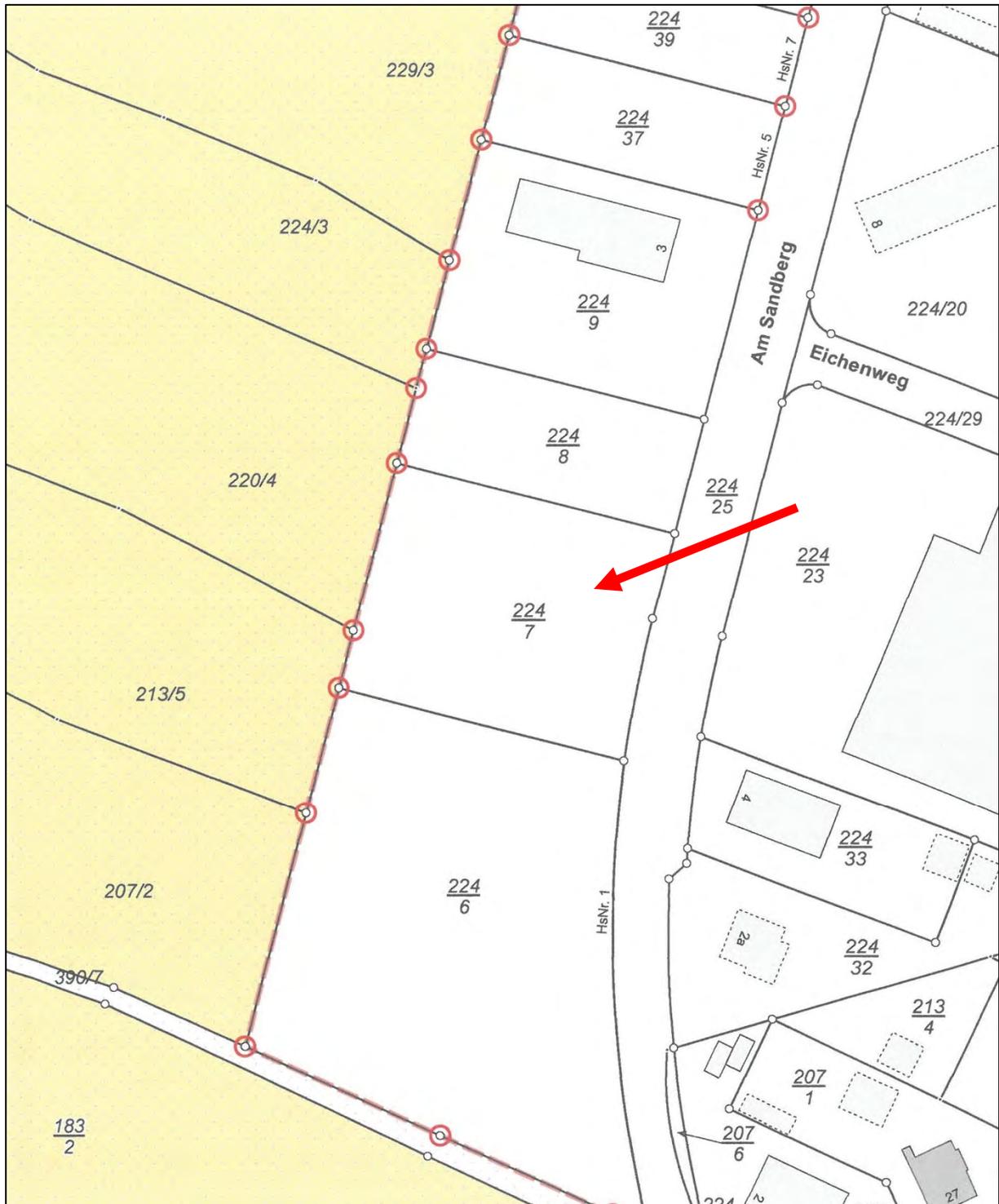
Straßenplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen).
Der Straßenplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:2.500 - 1:10.000 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

Straßenplan, GeoContent GmbH Stand: 2023

Anlage 14.3

Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anlage 14.4 Fotodokumentation

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

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		<p>Grundstückszufahrt an der Straße Am Sandberg mit Tor und Zaunanlage als wesentlicher Bestandteil gem. § 94 BGB</p>
(2)		<p>Blick über Teilbereich des Bewertungsgrundstück in Richtung Westen</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		Blick auf Lagerfläche

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.