



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den *unbelasteten* Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines **unbebauten, als Parkplatzfläche genutzten** Grundstücks, gelegen in 01468 Moritzburg OT Friedewald, Kreyernweg, Flurstück 224/13



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 520 K 215/21

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 nicht vorgefunden.

**unbelasteter
Verkehrswert:**

111.000,00 €

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 31 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.....	6
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.....	11
7.1	Bodenwertermittlung.....	12
7.1.1	Vergleichswertermittlung.....	16
8	Verkehrswert.....	18
9	Wertbeeinflussung hinsichtlich des im B-Plan eingetragenen Geh- und Fahr- rechtes.....	19
10	Haftungsausschluss.....	22
11	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	23
12	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	24
13	Verzeichnis der Anlagen.....	24

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:	Kreyernweg 01468 Moritzburg OT Friedewald
Kataster:	Gemarkung: Dippelsdorf Flurstück: 224/13 Größe (m ²): 2.947
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	2.947 m ²
Vergleichswert:	rd. 111.000,00 Euro
darin enthaltener Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-201.500,00 Euro
Zusätzlich enthalten: besondere Abschläge, sh. Pkt. 9.1	-12.300,00 Euro
Besonderheiten	<p><u>Laut 1. Änderung des B-Planes ist das Bewertungsgrundstück als Mischgebiet festgesetzt worden.</u></p> <p><u>Im B-Plan ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten eines nachbarlichen Grundstücks eingetragen.</u></p> <p><u>Dieses Recht wird wertmäßig im Verkehrswertgutachten separat berücksichtigt.</u></p>
unbelasteter Verkehrswert	rd. 111.000,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Kreyernweg in 01468 Moritzburg OT Friedewald
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedewald, Blatt 485, lfd. Nr. 4, Gemarkung Dippelsdorf, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 224/13 mit 2.947 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	19.07.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• die Vertreterin der Gemeinde*• Miteigentümer*• 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 und vom 24.08.2023 zu planrechtlichen Belangen – hier zur Nutzung als Überfahrt durch nachbarliche Flurstücke und offenen Beiträgen;• Kopien der Widmungsblätter der Straßen- und Wegeflurstücke über die Gemeindeverwaltung Moritzburg;• Auskunft Altlasten vom Landkreis Meißen vom 28.06.2023;• 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 weiteren Immobilienplattformen);• Kartenmaterial über www.on-geo.de

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.
Maßgaben des Auftraggebers:	Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB beauftragt. 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 Geh- und Fahrrecht, welches im B-Plan 1. Änderung Gewerbepark Friedewald eingetragen ist. Es wird auftragsgemäß separat im Verkehrswertgutachten wertmäßig erfasst.</u>

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 Mischgebietsfläche 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“. Hier gab es eine 1.Änderung, demnach sind für das Bewertungsobjekt nachfolgende Änderungen festgesetzt worden:

Bauliche Nutzung: Mischgebiet
Grundflächenzahl: 0,4
Zahl der Vollgeschosse: II
Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung: 0 - 45 °
max. Firsthöhe: 200,10 NN
max. Traufhöhe: 197,10 NN

Über das Bewertungsgrundstück verläuft im B-Plan eingezeichnet und lagemäßig dargestellt, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück 224/18.

Weitere Vorgaben sind dem B-Plan eigenständig zu entnehmen.

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:	<u>genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</u> Besteht nicht laut Auskunft des Landratsamtes Meißen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. <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>

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

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	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: <u>lfd.Nr. 1-3:</u> gelöscht <u>lfd.Nr. 4:</u> Leitungsrecht – betrifft nicht das Bewertungsgrundstück <u>lfd.Nr. 5:</u> gelöscht <u>lfd. Nr. 6-13:</u> Zwangsversteigerungsvermerke Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert. <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> <u>Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückzustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.</u>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	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.
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 <u>keine</u> 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 Orts-termin 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 Nachfrage bei 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 nur die histor. Schmalspurbahn Löbnitztalbahn, über Busverbindungen erhält man Anschluss an den S-Bahnhof in Kötzschenbroda

Flughafen: Dresden ca. 10,5 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 129 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 169 km entfernt

Straßenart:

die Straße Kreyernweg ist eine Gemeindestraße

Straßenausbau:

die Straße Kreyernweg ist voll ausgebaut, sie ist mit Asphalt befestigt, Parkbuchten sind nicht vorhanden, ein Gehweg ist einseitig vorhanden und mit Betonverbundpflaster befestigt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Trinkwasser, Schmutzwasserentsorgung (zentral in öffentliche Kanalisation) und Elektrizität liegen im Straßenbereich

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Vor Ort konnte erkannt werden, dass 3 nachbarliche Grundstückseigentümer das Bewertungsgrundstück als Zuwegung bzw. zur Zufahrt zu ihren jeweiligen Grundstücken nutzen. Laut Darstellung im B-Plan besitzt jedoch nur das Flurstück 224/18 hierzu eine verbindliche Erlaubnis (in Form eines Geh- und Fahrrechtes - im B-Plan eingezeichnet bzw. verbindlich festgelegt). Für die beiden anderen Grundstücke (Flurstück 224/30 und 224/12) besteht nach Kenntnisstand keine Eintragung in Abt. II des Grundbuchs oder im B-Plan für eine Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Überfahrt bzw. konnten keine anderen schriftlichen Vereinbarungen hierzu eruiert werden.
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbeparks Friedewald, welcher sich nördlich von Friedewald befindet und westlich von Dippelsdorf. In der Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich südlich und westlich gewerblich genutzte Grundstücke. Nördlich, gegenüber liegend, und östlich befindet sich Wohnbebauung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, etc. sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden. Die Verwaltung befindet sich in Moritzburg. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestelle) in ca. 200 m Entfernung, hier halten die Linien 400 und Sv 270, einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Bebauung und Nutzung, tlw. Wohnbebauung
Umwelteinflüsse:	normale Geräuschemissionen durch Anliegerverkehr und gewerbliche Bebauung

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

Tatsächliche Nutzung:	unbebautes Grundstück, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Grundstück als öffentliche und kostenfreie Parkplatzfläche genutzt
Topografie:	leicht nach Norden abfallend
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	Straßenfront insgesamt: ca. 75,0 m mittlere Tiefe: ca. 45,0 m i.M. Grundstücksgröße: 2.947 m ²
Bodenbeschaffenheit:	<u>Bemerkungen:</u> einem Trapez ähnelnd
schädliche Bodenveränderungen:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch unter dem Punkt – Schutzbereiche)

Anmerkung:	<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> <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:	wurde nicht vorgefunden

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Nebengebäude.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektro-, Trinkwasser- und Abwasserinstallationen) liegen ortsüblich, unterirdisch im Straßenbereich an.

Das Flurstück ist überwiegend mit Betonverbundsteinen und Rasengittersteinen befestigt. Dazwischen befinden sich eingefasste Grünflächen, die stark verwildert sind und augenscheinlich nicht gepflegt werden.

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 Verkehrswert für das unbebaute und als Parkplatz genutzte Grundstück in 01468 Moritzburg OT Friedewald, Kreyernweg, Flurstück 224/13 zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 ermittelt. Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedewald	485	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dippelsdorf		224/13	2.947 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

Verfahren zur Bodenwertermittlung: indirekter Vergleich (Richtwert)

Nach Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren 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

Laut Darstellung in der Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 01.01.2022 wird das Bewertungsobjekt noch als Fläche für die gewerbliche Nutzung mit einem Bodenrichtwert von 20,00 €/m² angegeben.

Laut Stand zum Tag des Ortstermins, am 19.07.2023, gab es eine Änderung des B-Planes vom 02.05.2023. Hierin ist das Bewertungsobjekt nun als Mischgebiet aufgeführt. Diese Nutzungsart wird der nachfolgenden Bodenrichtwertermittlung zu Grunde gelegt. Angrenzend und gegenüber liegend befinden sich vergleichbare Grundstücke mit Angaben zum Bodenrichtwert für Mischgebiete.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
Ergänzung:	=	--
Bauweise:	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	1.000,00 m ²
GRZ	=	--

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.07.2023
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	2.947 m ²
GRZ	=	0,4

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)	= 225,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.07.2023	× 0,80	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	180,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	2.947	× 0,82	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischfläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Lage	mittlere	einfache	× 0,70	E04
Geschosszahl	I-II	II	× 1,00	
Grundflächenzahl	--	0,4	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	103,32 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet		=	103,32 €/m²	
Fläche		×	2.947,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	304.484,04 € rd. 304.500,00 €	

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

304.500,00 €.

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 in der Vergangenheit, hier von 2019 auf 2022 von 204,00 €/m²

auf 225,00 €/m² leicht gestiegen, jedoch stagniert der Grundstücksmarkt laut Grundstücksmarktbericht seit Anfang 2023 etwas bzw. ist auch rückläufig. Die wirtschaftliche Situation (die Nachfrage am Immobilienmarkt wird durch Zinsen und Baupreise bestimmt) hat sich verschlechtert. Unter Berücksichtigung der Vorgaben im B-Plan (Mischgebiet, jedoch sind keine Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche zwecke, keine Gartenbaubetriebe, keine Tankstellen, keine Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Freiflächenanlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie gestattet) und der Marktsituation (Nachfrage nach solchen großen Grundstücken für eine mögliche Mischbebauung mit z.B. Wohn- und Geschäftshaus, Mehrfamilienwohnhaus, Gewerbe), lässt sich nicht erkennen, dass der Bodenrichtwert bei der Größe des Objektes in der jetzigen Höhe bestehen bleibt. Es wird hier ein Anpassungsfaktor von **0,80** angesetzt.

E03

18%iger Abschlag (durch Interpolation gem. Sprengnetter ermittelt) auf Grund der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstücks. (Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren Bodenwert (€/m²) zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.)

E04

Die Lage(-situation) wird als etwas schlechter gegenüber der des Richtwertgrundstücks eingeschätzt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Rande des Mischgebietes von Dippelsdorf, direkt neben dem Gewerbepark Friedewald und grenzt hier direkt auf 2 Seiten an Gewerbegrundstücke. Das Bewertungsgrundstück ist erst seit Mai 2023 als Mischgebiet laut 1. Änderung im Bebauungsplan aufgenommen worden. Die angrenzende, bestehende Bodenrichtwertzone umfasst den gesamten Dorfkern von Dippelsdorf mit seiner dörflichen, gewachsenen Bebauung und Nutzung.

Der etwas schlechteren Lage des Bewertungsgrundstück wird der Faktor **0,70** zugeordnet und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

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)		304.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	20.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	201.250,00 €
Vergleichswert	=	123.250,00 €
	rd.	123.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen	frei geschätzter Zeitwert (inkl. BNK)
Pflaster, Bitumenbelag, Einfassungen (nur Bereich der Fahrbahn des Geh- und Fahrrechtes für Flurstück 224/18)	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen, hier aus Buch :

BKI - Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.) 2022

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Besonderheiten	-201.250,00 €
* überwiegender Rückbau/Freilegung/Entsiegelung der Pflasterflächen des Parkplatzes für mögliche neue Bebauung und Auffüllung der ausgehobenen Bereiche (für ca. 1.750,00 m ² x 115,00 €/m ² = 201.250,00 €), dabei wird im Bereich des Geh- und Fahrrechtes die Befestigung als bleibend unterstellt	-201.250,00 €
Summe	-201.250,00 €

8 Verkehrswert

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

8.1 Besonderer Abschlag

Für das Bewertungsgrundstück ist im B-Plan ein Geh- und Fahrrecht für das Flurstück 224/18 eingetragen. Im Ortstermin wurde jedoch erkannt, dass zwei weitere, nachbarliche Grundstücke das Bewertungsgrundstück als Zufahrt zu ihren Grundstücken nutzen. Ein Grundstück ist davon zwar vom Eichenweg her erschlossen, besitzt dort jedoch keine Möglichkeit der Zufahrt für Fahrzeuge. Die Zufahrt für Fahrzeuge erfolgt ohne schriftliche oder mündliche Vereinbarungen (konnten hierzu nicht eruiert werden) über das Bewertungsgrundstück. Diese Nutzung als Zufahrt wurde augenscheinlich geduldet. Ein weiteres, angrenzendes nachbarliches Grundstück nutzt ebenfalls das Bewertungsgrundstück als Überfahung, jedoch befindet sich diese im Bereich des im B-Plan festgelegten Geh- und Fahrrechtes und nimmt somit nicht zusätzliche Fläche dafür in Anspruch, auch hierzu liegt keine schriftliche Vereinbarung vor laut Recherchen, das Überfahren wurde jedoch bisher geduldet.

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird auf Grund der vorgenannten Sachverhalte ein Abschlag in Höhe von 10 % für Unvorhersehbares, vorgenommen.

123.000,00 € - 10 % (12.300,00 €) = 110.700,00 € = rd. **111.000,00 €**

gewählt.

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

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, Kreyernweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Friedewald</i>	<i>485</i>	<i>4</i>
Gemarkung		Flurstück
<i>Dippelsdorf</i>		<i>224/13</i>

zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 mit rd.

111.000,00 €

in Worten: einhundertelftausend Euro

geschätzt.

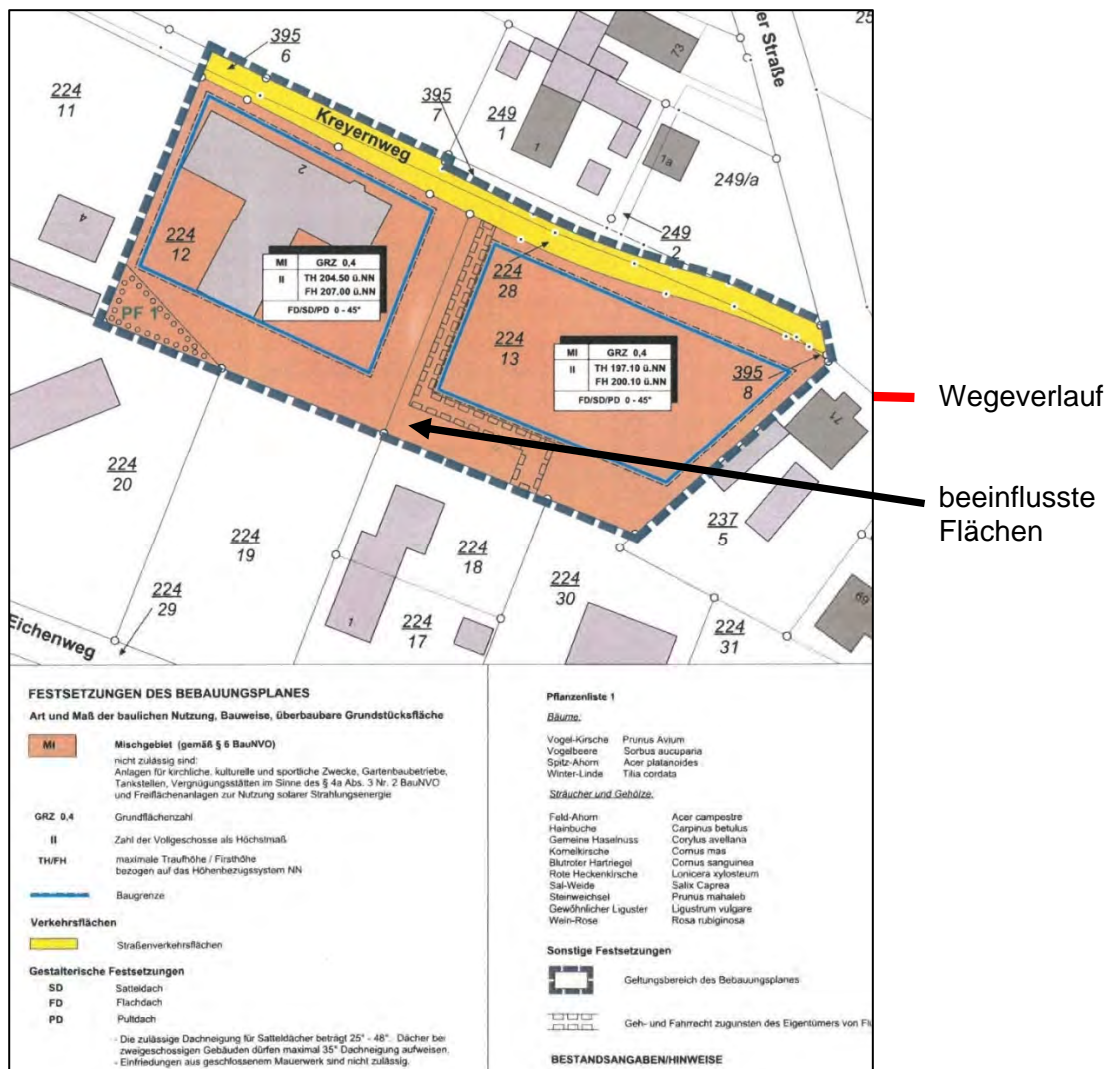
9 Wertbeeinflussung hinsichtlich des im B-Plan und hier in der 1. Änderung B-Plan Gewerbepark Friedewald in B-Plan „Mischgebiet Friedewald“ eingetragenen Geh- und Fahrrechtes

Laut Darstellung und Eintragung im B-Plan „Mischgebiet Friedewald – 1. Änderung B-Plan Gewerbepark Friedewald“ verläuft über das Bewertungsgrundstück ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück 224/18.

Der Verlauf des Rechtes ist bildlich dargestellt. Das Geh- und Fahrrecht befindet sich außerhalb der Baugrenze und behindert somit nicht die Errichtung einer baulichen Anlage.

Trotzdem wird das Grundstück entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf einer Teilfläche von rd. 350 m² erheblich eingeschränkt. Dieser Bereich scheidet faktisch für eine, dem Grundstück dienende Funktion aus (z.B. notwendige Anpflanzungen, Versickerungsflächen für Niederschlagswasser, etc.).

Darstellung im B-Plan



Auf der Karte ist der Verlauf des Geh- und Fahrrechtes erkennbar → . Es handelt sich um eine ca. 256,00 m² große Wegefläche und um eingeschränkte Grundstücksnebenflächen (ca. 350,00 m²), die vom Flurstück 224/18 über das Bewertungsgrundstück befahren und benutzt werden darf. Somit insgesamt rd. 600 m² (rd. 20 % Grundstücksanteil)

Diese Flächen werden hier für die Berechnung herangezogen, da diese Flächen vom Eigentümer des Bewertungsgrundstücks nicht eigen genutzt bzw. nur mit Einschränkungen werden kann. Dies entspricht ca. 21 % der Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks.

Durch dieses Recht und dessen Verlauf ist ein Bewertungsgrundstück in der Weise belastet, dass dieses mit Einschränkungen nutzbar ist.

Dadurch ergibt sich ein 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 einer vertretbaren Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit für das Bewertungsgrundstück ausgegangen. Von dieser Belastung spricht man dann, wenn die Wegefläche im randnahen Bereich verläuft, das Wegerecht einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks einnimmt (> 15 %), die bauliche Nutzbarkeit teilweise eingeschränkt wird und gewisse Immissionen (hier Fahrzeugverkehr) zu erwarten sind.

Bei einer vertretbaren Einschränkung kann ein Abschlag in Höhe von 6 – 20 % vom unbelasteten Bodenwert vorgenommen werden.

In diesem Bewertungsfall werden 20 % angesetzt.

Größe Bewertungsgrundstück	2.970,00 m ²
belastete Teilfläche	606,00 m ²
unbelasteter Bodenwert	304.500,00 €/m ²
Wirtschaftlicher Nachteil hier	20 %
Unbelasteter Verkehrswert	111.000,00 €
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	- 606 m ² x 103,32 €/m ² x 0,20 = 12.522,38 € = rd. 12.500,00 €
Marktanpassung	+/- 0,00 €
somit beträgt die Wertminderung ca.	-12.500,00 €

unbelasteter Verkehrswert	111.000,00 €
abzgl. Wertminderung	-12.500,00 €
belasteter Verkehrswert	rd. 98.500,00 € = rd. 98.500,00 €

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 29.08.2023

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

10 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 Grundstücksbestandteilen (z.B. unterirdischen Bauteilen) beruhen auf eingeholten Recherchen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeit-typische 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.

11 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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 07. November 2022

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Inkrafttretung der letzten Änderung vom 01.07.2022

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 Beileihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.)
Baukosten 2022

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

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

12 Verwendete objektbezogene Unterlagen

[U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 15. Juni 2023

[U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 26. 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] B-Plan der Gemeinde Moritzburg mit 1. Änderung vom 02.05.2023;

(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

13 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 13.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 25
Anlage 13.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 26
Anlage 13.3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	Seite 27
Anlage 13.4:	Fotodokumentation	Seite 28 – 31

Anlage 13.1 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.

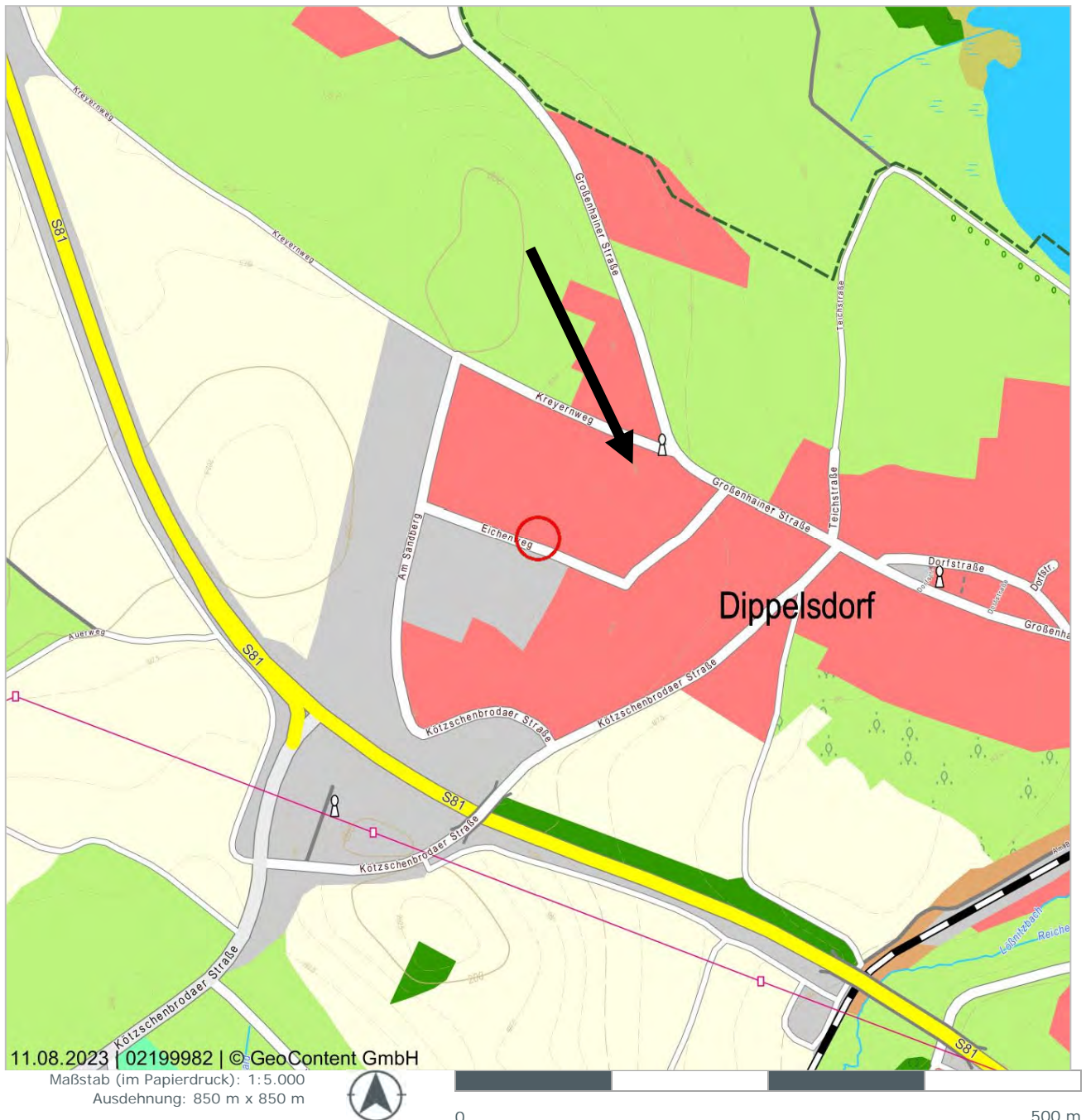
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Anlage 13.2

Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



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

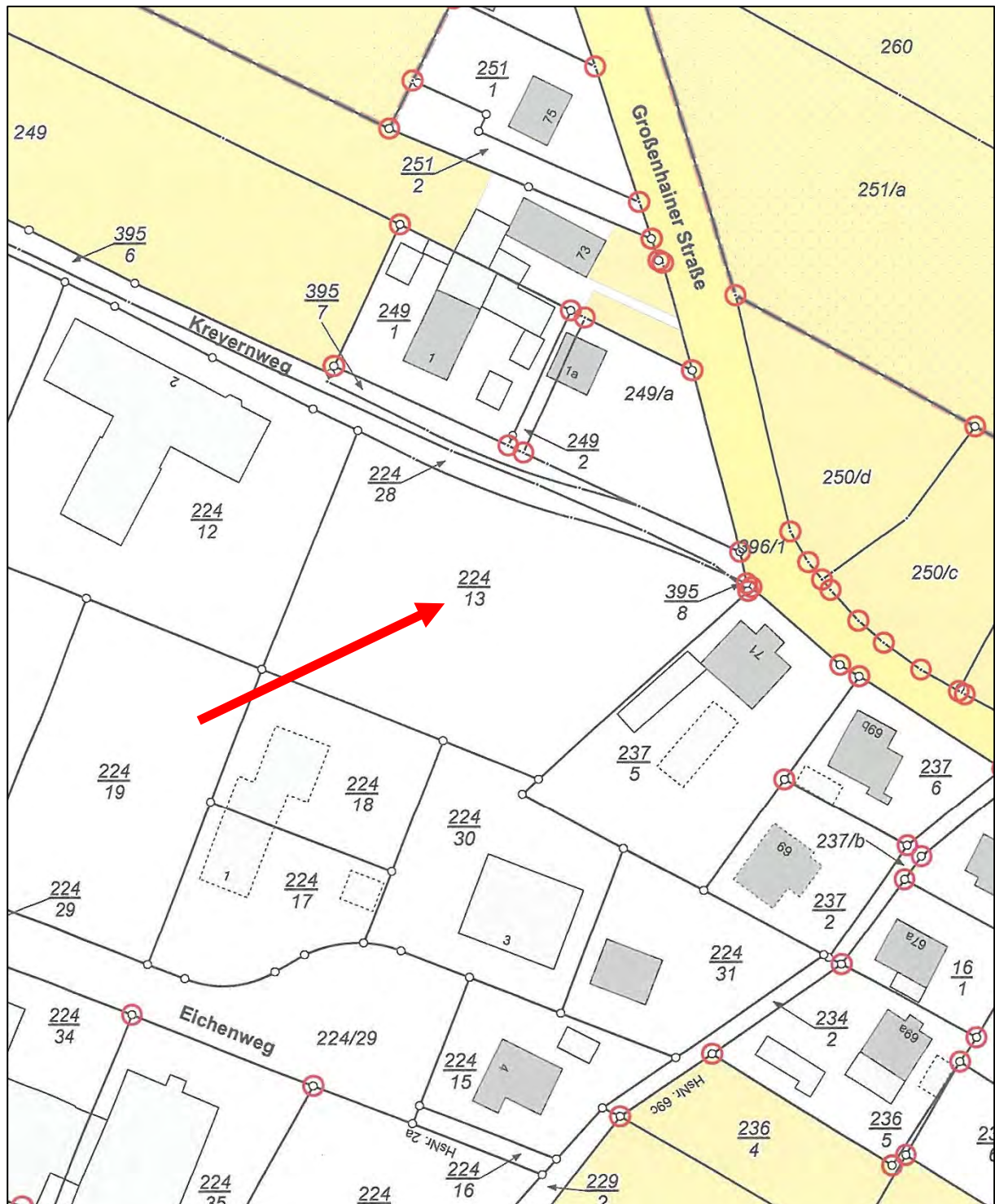
Der Straßenplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:2.500 - 1:10.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés 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 13.3



Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)





Anlage 13.4 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)		Blick auf den Kreyernweg in Richtung Norden
(2)		Blick über Parkplatzfläche auf den Kreyernweg mit Zufahrten auf das Bewertungsgrundstück

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		Blick über Bewertungsgrundstück in Richtung Südwesten
(4)		Blick auf Wegefläche des nachbarlichen Grundstücks Flurstück 224/12, für das Überfahren des Bewertungsgrundstücks konnten keine schriftlichen Vereinbarungen eruiert werden

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(5)	 A paved driveway made of grey interlocking bricks leads to a metal gate. Behind the gate, there is a blue van and a white building. A green flag is visible on a pole to the right. The area is surrounded by trees and bushes.	Blick auf Zufahrt des mit dem Geh- und Fahrrecht im B-Plan begünstigten Flurstück 224/18.
(6)	 A gravel driveway leads to a metal gate. Behind the gate, there is a blue building with a sign that says 'JAKUS'. The area is surrounded by trees and bushes.	vorgefundene Zufahrt des nachbarlichen Grundstück Flurstück 224/30 deren Zuwegung über das Bewertungsgrundstück führt, hierzu sind keine Vereinbarungen zur Erlaubnis der Überfahung des Bewertungsgrundstücks bekannt

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(7)		<p>Das Grundstück ist derzeit von der Hauerschließungsstraße (Eichenweg) nur fußläufig erschlossen. Es gibt keine Zufahrtsmöglichkeit vom Eichenweg aus für Fahrzeuge.</p>
(8)		<p>vernachlässigte Grünanlagen auf dem Bewertungsgrundstück</p>

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.