



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines
unbebauten, als Verkehrsfläche genutzten Grundstücks,
gelegen in 01468 Moritzburg OT Friedewald, Eichenweg, Flurstück 224/29



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 520 K 221/21

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.

Verkehrswert:

7.200,00 €

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 24 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.....	6
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	6
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).....	7
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	8
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	8
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV).....	10
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	11
7.1	Bodenwertermittlung.....	12
7.1.1	Vergleichswertermittlung.....	14
8	Verkehrswert.....	15
8.1	Besonderer Abschläge.....	15
9	Haftungsausschluss.....	17
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	18
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	19
12	Verzeichnis der Anlagen.....	19

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
ld.	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:	Eichenweg 01468 Moritzburg OT Friedewald
Kataster:	Gemarkung: Dippelsdorf Flurstück: 224/29 Größe (m ²): 1.912
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	1.912 m ²
Vergleichswert:	rd. 9.600,00 Euro
darin enthaltener Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-0,00 Euro
Zusätzlich: besondere Abschläge oder Zuschläge	-2.400,00 Euro
Besonderheiten	<u>keine</u>
Verkehrswert	rd. 7.200,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Eichenweg in 01468 Moritzburg OT Friedewald
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedewald, Blatt 485, lfd. Nr. 10, Gemarkung Dippelsdorf, Verkehrsfläche, Eichenweg
Katasterangaben:	Flurstück 224/29 mit 1.912 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* • die Vertreter der 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; • 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:	<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:

Durch den Auftraggeber wurde die **Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB** beauftragt.

Hierbei sind dingliche Rechte in Abt. II des Grundbuches nicht wertmindernd zu berücksichtigen (unbelasteter Verkehrswert). Der mindernde Betrag ist jedoch zu ermitteln und im Verkehrswertgutachten separat auszuweisen.

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:

19.07.2023

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Moritzburg wird dem Demografietypp Typ 10 zugeordnet, dieser steht für wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren.

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..

	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.

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 09.08.2023

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:

19.07.2023

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:

Bauerwartungsland; vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV

(„(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklungen des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“)

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:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Bebauungsplanes. <i>Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend § 30 BauGB zu beurteilen.</i></p> <p>Das Bewertungsgrundstück wird im B-Plan „Gewerbepark Friedewald“ geführt als: Bauliche Nutzung: Verkehrsfläche</p> <p>Weitere Vorgaben sind dem B-Plan eigenständig zu entnehmen.</p>
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:	<p>Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angeordneten baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.</p> <p><i>(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</i></p>
Denkmalschutz:	Besteht nicht laut Auskunft des Landratsamtes Meißen.
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:	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><u>lfd.Nr. 1-3:</u> gelöscht</p> <p><u>lfd.Nr. 4:</u> Leitungsrecht – betrifft nicht das Bewertungsgrundstück</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> <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> <p>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 30.06.2023 bestehen für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster nach derzeitigem Erkenntnisstand erfasst sind.</p> <p><i>(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.)</i></p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	

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:	<p><u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u> Radeburg ca. 15 km entfernt, Dresden ca. 16 km entfernt, Meißen ca. 16 km entfernt</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> in der näheren Umgebung verlaufen keine Bundesstraßen entlang</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> 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</p> <p><u>Bahnhof:</u> ein Bahnhof mit regionalen und überregionalen Anbindungen ist nicht vorhanden, hier hält nur die histor. Schmalspurbahn Lößnitztalbahn, über Busverbindungen erhält man Anschluss an den S-Bahnhof in Kötzschenbroda</p> <p><u>Flughafen:</u> Dresden ca. 10,5 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 129 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 169 km entfernt</p>
Straßenart:	die Straße Eichenweg ist eine Gemeindestraße und hier eine Stichstraße (sog. Sackgasse), die Straße ist gewidmet
Straßenausbau:	die Straße Eichenweg 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 Randbereich des Bewertungsgrundstücks (öffentlichen Raum) an
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Besonderheiten
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich ungefähr mittig im Gewerbepark Friedewald, welcher sich nördlich von Friedewald befindet und westlich von Dippelsdorf. In der Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich gewerblich genutzte und überwiegend bebaute 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. 500 m Entfernung, hier halten die Linien 400 und Sv 270. mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Die Straße Eichenweg verläuft mittig von der Straße Am Sandberg abzweigend, im Gewerbepark Friedewald und endet mit einem Wendehammer auch hier.
Umwelteinflüsse:	normale Geräuschemissionen durch Anliegerverkehr und gewerbliche Bebauung

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

Tatsächliche Nutzung:	unbebautes Grundstück, als Verkehrsfläche (Straße) genutzt
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	Mittlere Breite: ca. 140,0 m mittlere Tiefe: ca. 10,0 m i.M. Grundstücksgröße: 1.912 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßig, langgezogen
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. im Gutachten unter dem Punkt – Schutzbereiche) <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>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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) verlaufen ortsüblich, unterirdisch im Randbereich des Bewertungsgrundstücks.

Das Flurstück bzw. die Fahrbahn ist mit Bitumen befestigt. Der Gehwegbereich ist mit Betonverbundpflaster befestigt. Im Randbereich befindet sich Straßenbeleuchtung. Teilweise wurden Rissbildung mit flüssigem Bitumen verfügt.

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 Verkehrsfläche (Straße) genutzte Grundstück in 01468 Moritzburg OT Friedewald, Eichenweg, Flurstück 224/29 zum Wertermittlungstichtag 19.07.2023 ermittelt. Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedewald	485	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dippelsdorf		224/29	1.912 m ²

Unter Beachtung des Wertermittlungstichtages 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.

Das Bewertungsgrundstück wird als Verkehrsfläche den Gemeinbedarfsflächen gem. § 44 ImmoWertV zugeordnet.

„Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentliche Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um eine Gemeinbedarfsfläche handelt die

- 1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),*
- 2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder*
- 3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).“*

„Wesentliches Merkmal einer Gemeinbedarfsfläche ist, dass die darauf zulässigen Anlagen oder Einrichtungen der Allgemeinheit diesen und dass - unabhängig davon, wer ihr Träger ist - eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch i.S. eines Gemeingebrauchs nicht jedermann ohne weiteres zugänglich sein. Es kommt auch nicht darauf an, dass der Gemeinbedarfszweck durch einen öffentlichen Träger wahrgenommen wird...“

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Fläche nicht gewidmet, jedoch im B-Plan als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist als bereits öffentlich Zweckgebunden und wird auch als öffentliche Straße genutzt.

Somit handelt es sich um eine bleibende Gemeinbedarfsfläche, die auch nach dem Eigentumswechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten bleibt und somit lediglich der Träger der Nutzung wechselt.

Für die Wertermittlung maßgeblicher Entwicklungszustand

Der Bebauungsplan hat im vorliegenden Bewertungsfall eine enteignungsrechtliche Vorwirkung ausgelöst. Denn mit der Planreife, spätestens mit der Rechtsverbindlichkeit des B-Planes, werden die von den Wegen, öffentlichen Plätzen und Straßenflächen betroffenen Flächen aus jeglicher konjunktureller Weiterentwicklung - d.h. von der Verbesserung des Entwicklungszustands - ausgeschlossen. Somit haben die Flächen den durch den Bebauungsplan (Planreife bzw. Rechtsverbindlichkeit) grundsätzlich bewirkten Sprung in die Rohbauqualität nicht mitgemacht. Denn der B-Plan weist diese Flächen ja als Verkehrsflächen aus. Somit ist die Qualität der Wertermittlung zu Grunde zu legen, die sie unmittelbar vor der Planreife bzw. Rechtsverbindlichkeit des B-Planes hatten. Dieser Zustand war Bauerwartungsland.

7.1 Bodenwertermittlung / Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses Landkreis Meißen vom 22.08.2023, konnten keine Vergleichskauffälle aus der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Die wenigen vorhandenen Kauffälle von Verkehrsflächen ließen keine Ableitung eines verwertbaren Bodenwertes zu. Der Bodenwert wird auf der Grundlage der Ableitung vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes abgeleitet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.07.2023
Art der baulichen Nutzung	=	Gemeinbedarfsflächen / Verkehrsfläche
Entwicklungszustand	=	Bauerwartungsland
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	3.478 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)	--	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	0,25	E03
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	5,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet		=	5,00 €/m²	
Fläche		×	1.912,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	9.560,00 €	
		rd.	9.600,00 €	

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

9.600,00 €.

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 hat auch in der Vergangenheit, hier von 2018 auf 2022 mit 20,00 €/m² keine Veränderung erfahren).

E03

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Meißen wurden Wertrelationen des werdenden Baulandes zum baureifen Land wie folgt mitgeteilt:

Bauerwartungsland: ca. 10 - 25 % des durchschn. Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen

in Tillmann/Kleiber/Seitz veröffentlichte Zusammenstellung durch Reinhold in Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff - Praxis der Grundstücksbewertung, 90. Nachlieferung 6/2010, dargestellt bei Kleiber

Bauerwartungsland:

B-Plan wurde beschlossen ca. 35 - 60 % des Werts vom baureifen Land

B-Plan ist aufgestellt ca. 50 - 70 % des Werts vom baureifen Land

Nach Gerardy/Möckel

Bauerwartungsland ca. 15 - 70 % des Werts vom baureifem Land

Für diesen Bewertungsfall wurde eine Relation von 25 % abgeleitet und angesetzt. Dies entspricht einem relativen Bodenwert von 5,00 Euro.

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)		9.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	9.600,00 €
Vergleichswert	=	9.600,00 €
	rd.	9.600,00 €

Anmerkung:

Der Wert der Erschließung (Kanäle, Leitungen, Straßen- und Wegeausbau, Beleuchtung, etc.) fließt in diesem Bewertungsfall nicht in die Vergleichswertberechnung ein, da die Kosten bereits durch die Bodenrichtwertansätze erschließungs- und beitragsfrei, abgedeckt sind.

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

Zur Bewertung von Gemeinbedarfsflächen werden Entschädigungsgrundsätze herangezogen. Grundlage dafür ist grundsätzlich der Verkehrswert.

Dem vorgenannten Wortlaut ist also der Verkehrswertbegriff auf (solche) Grundstücke bezogen, die man als marktgängige Grundstücke bezeichnet.

Wenn sie aber wegen ihrer Beschaffenheit oder der Bestimmung ihres Zweckes nicht marktüblich gehandelt werden können (z.B. Gemeinbedarfsflächen), ist hier ein Preis zu ermitteln, der unter den gegebenen Bedingungen für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, wenn ein solcher gewöhnlicher Geschäftsverkehr bestünde.

Zur Berücksichtigung der o.g. Besonderheiten zur „Marktgängigkeit“ von Gemeinbedarfsflächen wird ein nutzungsspezifischer Anpassungsfaktor von **0,75** angesetzt:

$$9.600,00 \text{ €} \times 0,75 = 7.200,00 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{7.200,00 \text{ €}}$$

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

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Friedewald</i>	<i>485</i>	10
Gemarkung		Flurstück
<i>Dippelsdorf</i>		224/29

zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 mit rd.

7.200,00 €

in Worten: siebentausendzweihundert Euro

geschätzt.

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

Dresden, den 28.08.2023

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

9 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.

10 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

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 Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

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

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

11 Verwendete objektbezogene Unterlagen

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

[U2] Kopien der Widmungsblätter der Straßen- und Wegeflächen der Gemeinde Moritzburg

[U3] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen vom 27. Juli 2023

[U4] Planrechtliche Beurteilung des Landratsamtes Meißen und der Gemeinde Moritzburg vom 17. Juli 2023, 08.08.2023 und vom 24.08.2023

[U5] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Meißen vom 05. Juli 2023

[U6] Auskünfte zu Kauffällen beim Gutachterausschuss des Landkreises Meißen vom 22.08.2023

[U7] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Meißen vom 28. Juli 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

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 12.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 20
Anlage 12.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 21
Anlage 12.3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	Seite 22
Anlage 12.4:	Fotodokumentation	Seite 23 – 24

Anlage 12.1

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.

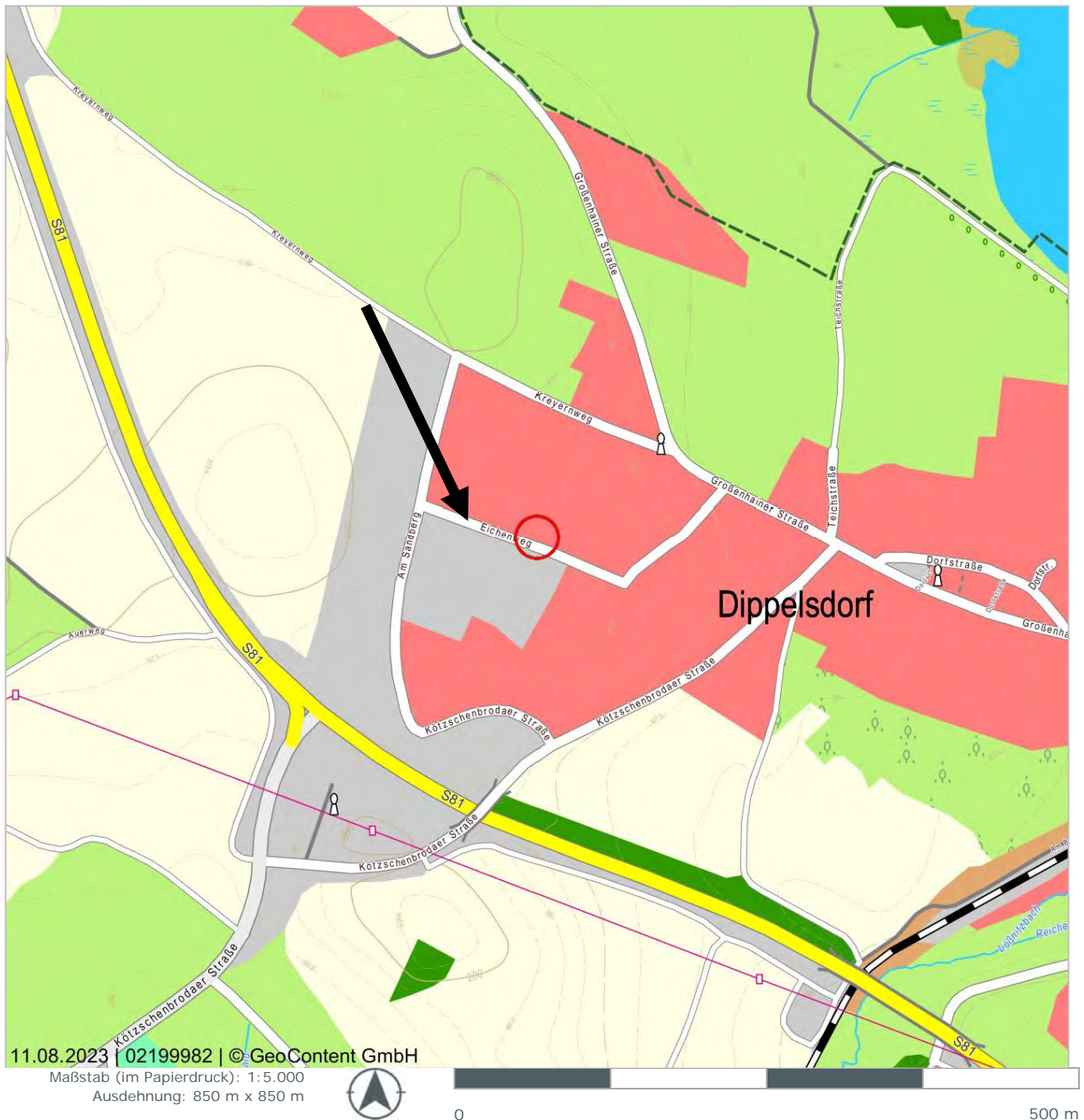
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Anlage 12.2

Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



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

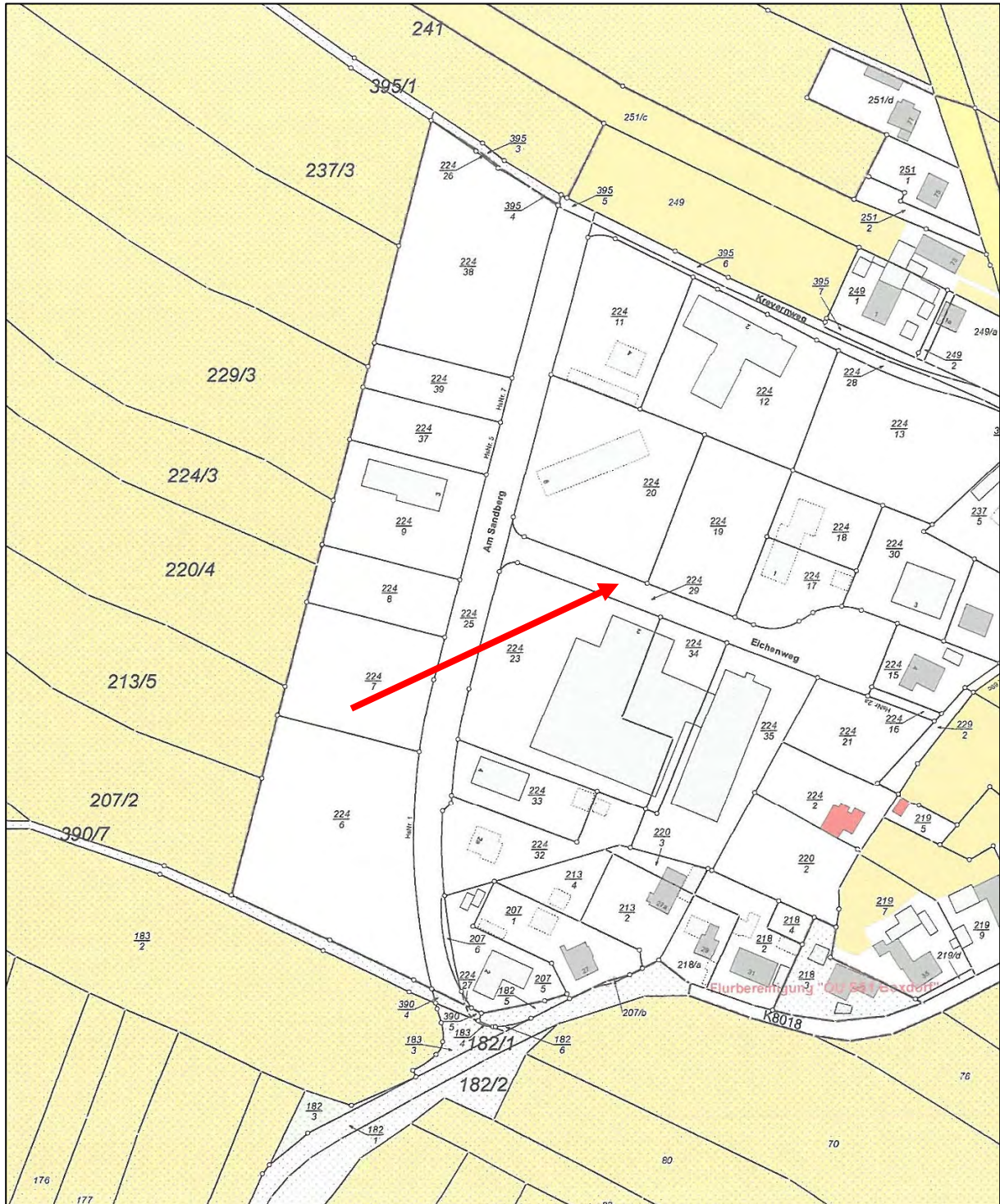
Straßenplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen).
 Der Straßenplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. 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 12.3

Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anlage 12.4 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 über den Eichenweg Kreyernweg in Richtung Westen zur Einmündung Am Sandberg
(2)		Blick in Richtung Osten

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(3)		Blick über Wendehammerbereich des Bewertungsgrundstück in Richtung Osten
(4)		ausgefugter Riss im Belag

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.