



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, Flurstück 224/26



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 520 K 218/21

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:

Nicht vorhanden.

Verkehrswert:

250,00 €

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 22 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.....	6
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).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	8
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	Vergleichswertermittlung.....	13
7.1.1	Bodenwertermittlung.....	13
7.1.2	Vergleichswertermittlung.....	13
8	Verkehrswert.....	14
9	Haftungsausschluss.....	15
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	16
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	16
12	Verzeichnis der Anlagen.....	17

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:	in der Nähe des Kreyernweges 01468 Moritzburg OT Friedewald
Kataster:	Gemarkung: Dippelsdorf Flurstück: 224/26 Größe (m ²): 16
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	16 m ²
Vergleichswert:	rd. 250,00 Euro
darin enthaltener Abzug/Zuschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	+ 0,00 Euro
Zusätzlich: besondere Abschläge oder Zuschläge	0,00 Euro
Besonderheiten	<u>keine</u>
Verkehrswert	rd. 250,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	in 01468 Moritzburg OT Friedewald
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedewald, Blatt 485, lfd. Nr. 7, Gemarkung Dippelsdorf, Verkehrsfläche, Kreyernweg
Katasterangaben:	Flurstück 224/26 mit 16 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 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 und vom 22.08.2023 zu planrechtlichen Belangen;• 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 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 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.</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. 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:	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 Entwick-
--	--

lungen 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 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 GE1:

Bauliche Nutzung: Gewerbebereich 1

Grundflächenzahl: 0,4

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung: 0, - 45 °

Firsthöhe: 206,00 NN

Traufhöhe: 203,50 NN

Laut Darstellung im B-Plan ist für diesen Bereich eine Fläche mit Pflanzbindung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ausgewiesen (PM 3). D.h., die Fläche muss mit niederen, mittelhohen und hohen Sträuchern sowie Bäumen entsprechend der im B-Plan aufgeführten Pflanzliste bepflanzt und unterhalten werden. Weitere Vorgaben sind dem B-Plan eigenständig zu entnehmen.

Schutzbereiche/Satzungen:

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 genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)

Denkmalschutz:

Besteht nicht.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(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.)

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:

lfd.Nr. 1-3: gelöscht

lfd.Nr. 4: nur lastend am Flurstück 224/7 Gemarkung Dippelsdorf

lfd.Nr. 5: gelöscht

lfd. Nr. 6-13: Zwangsversteigerungsvermerke

Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert.

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.07.2023 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen 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 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:	<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 die Schmalspurbahn Lößnitzalbahn, 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:	unbefestigter Feldweg
Straßenausbau:	nicht ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Laut Darstellung in der Liegenschaftskarte grenzt das Bewertungsgrundstück tlw. an ein Gebiet der Flurneuordnung an, befindet sich jedoch nicht in diesem.
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordwestlichen Rand des Gewerbeparks Friedewald, welcher sich nördlich von Friedewald befindet und westlich von Dippelsdorf. In der Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke und Verkehrsflächen. 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:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Rand eines Gewerbegebietes mit entsprechend gewerblicher Bebauung und

	Nutzung. Gegenüberliegend und angrenzend befinden sich ein Feldweg, eine Gewerbefläche und eine landwirtschaftlich genutzt Fläche.
Umwelteinflüsse:	normale Geräuschemissionen durch gewerbliche Nutzung

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

Tatsächliche Nutzung:	unbebautes Grundstück, ohne Nutzung
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	mittlere Länge: ca. 20,0 m mittlere Tiefe: ca. 0,8 m i.M. Grundstücksgröße: 16 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßig, sehr schmal und langgestreckt
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>n</u>ie 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) liegen nicht 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 Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 01468 Moritzburg OT Friedewald, Flurstück 224/26 zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedewald	485	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dippelsdorf		224/26	16 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.

Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein unbebautes, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht genutztes Grundstück. Das Grundstück besitzt nur eine Anbindung an einen unbefestigten Weg, der in östlicher Richtung in den befestigten Teil des Kreyernweges übergeht.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine Erträge aus miet-/pachtrechtlichen Vereinbarungen erzielt (gegenteiliges wurde nicht eruiert bzw. wurde dem Sachverständigen nicht mitgeteilt).

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine sehr kleine Fläche (16 m² bei einer durchschnittlichen Tiefe von 0,8 m und einer ca. Länge von 20 m), die sich zwischen einem unbefestigten Feldweg (Verlängerung des Kreyernwegs) und einem unbebauten Gewerbegrundstück innerhalb des Gewerbeparks Friedewald) befindet. Das angrenzende Gewerbegrundstück ist von der Straße am Sandberg her erschlossen und benötigt für eine Zuwegung nicht das Bewertungsgrundstück.

Entsprechend den marktüblichen, nachhaltigen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden derartige Objekte - hier mit sehr stark eingeschränkter Möglichkeit der Bebauung auf Grund der sehr kleinen Größe und der damit verbundenen stark eingeschränkten Erschließung und Erschließungsmöglichkeit) nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zu einer zweckgebundenen Eigennutzung als Zukauf zu einem bestehenden, nachbarlichen Grundstück erworben. Dies grenzt den Käuferkreis für solche Objekte ein.

Zusätzlich befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb des B-Plangebietes Gewerbepark Friedewald und ist hier als Fläche mit Pflanzbindung eingetragen und gekennzeichnet. D.h. diese Fläche darf nicht bebaut bzw. überbaut werden, sondern ist mit in dem in B-Plan aufgeführten Pflanzen in der Pflanzliste zu bepflanzen.

Dies lässt eine Einordnung als Arrondierungsfläche zu.

Hier wäre es eine nicht erforderliche Freifläche, die nur als Fläche mit Pflanzbindung genutzt werden kann, jedoch keine weiteren Funktionen erfüllt.

Unter einer Arrondierungsfläche wird gemeinhin eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche verstanden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück, einen Grundstückszuschnitt ändert, um die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu verbessern.

Arrondierungsflächen sind auch Flächen, welche der Erweiterung eines bestehenden Grundstücks durch Zukauf dienen, um z.B. die Gestalt und Nutzung eines Grundstücks zu verbessern oder Überbauten zu bereinigen, etc..

Auf Grund der Beachtung der Lage, des Zuschnitts, der baulichen Nutzungsmöglichkeit, der Vorgaben laut B-Plan, wird eine entsprechende wertmäßige Würdigung bei der Bodenwertermittlung vorgenommen.

Hier wird weiterhin eine fiktive Folgenutzung als sog. Pflanzstreifen bzw. Fläche mit Pflanzbindung unterstellt.

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen wurde für Arrondierungsflächen für Gewerbegrundstücke aufgeführt, dass diese bei Erwerb für durchschnittlich ca. 100 % des Bodenrichtwertes für Gewerbe erworben wurden.

In der Wertermittlungsliteratur (hier Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage im Reguvis-Verlag) werden verschiedene Preisrelationen bzw. Durchschnittspreise vom Baulandwert und je nach Lage, aufgeführt.

Hier werden Durchschnittswerte in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert für nicht erforderliche Grundstücke (und hier nicht eigenständig nutzbar, seitlich gelegen oder Vorderland oder als Garten- bzw. Hinterland im Innenbereich) von 5 - 45 % vom maßgeblichen Bodenrichtwert angegeben.

7.1 Vergleichswertermittlung

7.1.1 Bodenwertermittlung

Der veröffentlichte Bodenrichtwert beträgt in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks 20,00 €/m².

Die Bodenrichtwertzone wird mit

20,00 €/m², baureife Land, beitragsfrei, Gewerbefläche, angegeben.

Unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Zuschnittes, etc. des Bewertungsgrundstücks, wird ein Bodenwert in Höhe von **15,00 €/m²** abgeleitet (sh. Erläuterungen zu Arrondierungsflächen).

Dieser Bodenwert entspricht ca. 75 % des Bodenrichtwertes für Bauland in dieser Bodenrichtwertzone.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	15,00 €/m²
Fläche	×	16,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	240,00 €
	rd.	<u>250,00 €</u>

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

250,00 €.

7.1.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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)		250,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	250,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	250,00 €
Vergleichswert	=	250,00 €
	rd.	<u>250,00 €</u>

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 **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 01468 Moritzburg OT Friedewald, Flurstück224/26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Friedewald</i>	<i>485</i>	<i>7</i>
Gemarkung		Flurstück
<i>Dippelsdorf</i>		<i>224/26</i>

zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2023 mit rd.

250,00 €

in Worten: zweihundertfünfzig 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 22.08.2023

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 Inkraftsetzung 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

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] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen 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

(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

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 12.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 18
Anlage 12.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 19
Anlage 12.3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	Seite 20
Anlage 12.4:	Fotodokumentation	Seite 21 – 22

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.

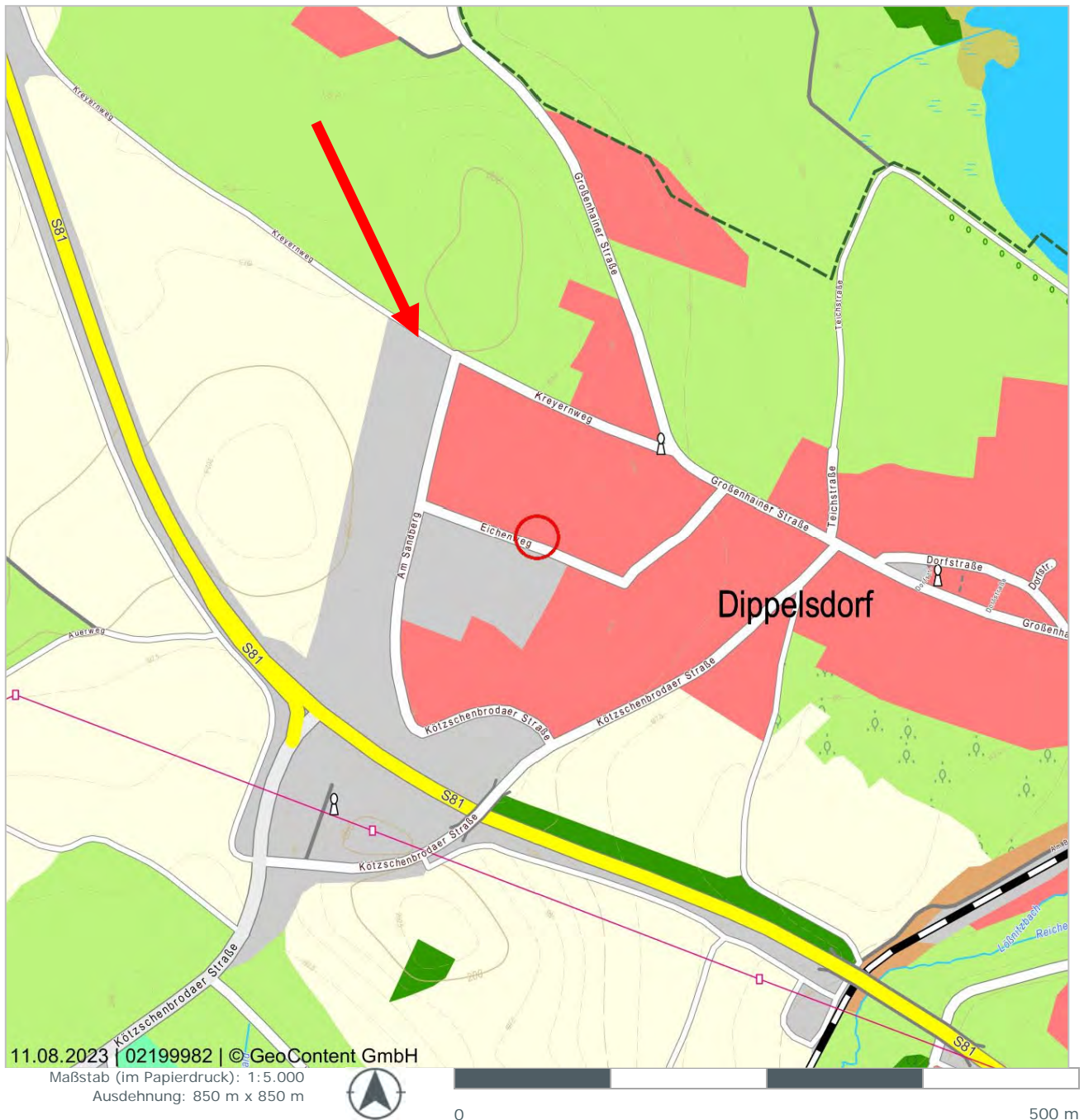
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Anlage 12.2

Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



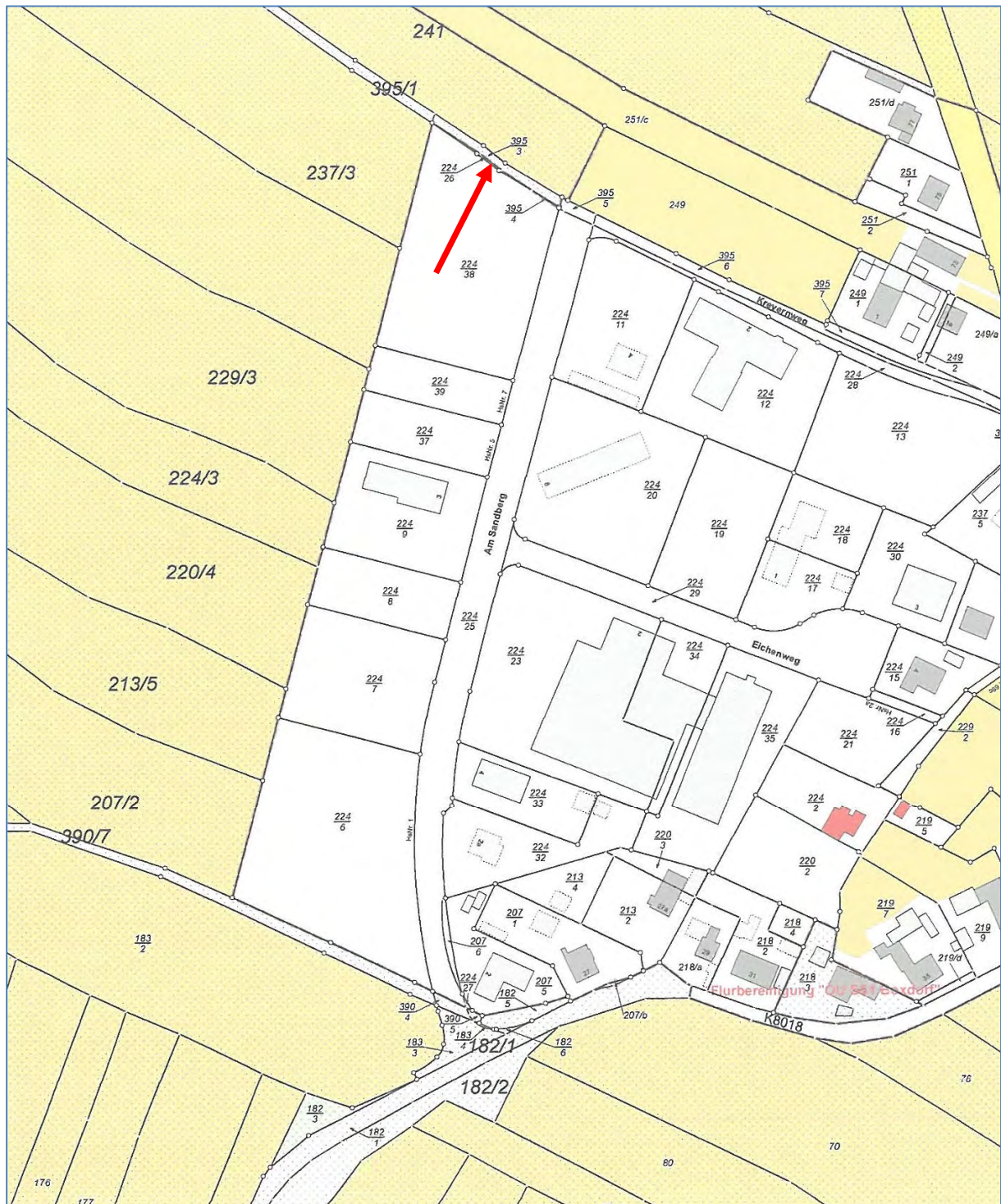
Straßenplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen).

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 auf das unbebaute Bewertungsgrundstück mit rechts vorbei führenden, unbefestigten Weg (nicht ausgebauter Teil des Kreyernweges)

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(2)		Blick über Teilbereich des Bewertungsgrundstück in Richtung Westen

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.