



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **unbebauten** Grundstücks,

in 01683 Nossen, gelegen in der Eichholzgasse, Flurstück 356



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 520 K 3/24

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 (Marktwert):

4.500,00 €

Ausfertigung Nr.

Das Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet
bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Grün-
den nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte.
Es besteht aus 43 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 (§ 2 ImmoWertV).....	9
6.1.7	Beschreibung des Lagergebäudes (ehem. Werkstattgebäude).....	10
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	11
7.1	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A.....	14
7.1.1	Bodenwertermittlung.....	14
7.1.2	Vergleichswertermittlung.....	17
7.1.3	Wert des Bewertungsteilbereichs A.....	18
7.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B.....	18
7.2.1	Bodenwertermittlung.....	18
7.2.2	Vergleichswertermittlung.....	20
7.2.3	Wert des Bewertungsteilbereichs B.....	20
8	Verkehrswert.....	21
9	Wertermittlung unter der Fiktion einer wirtschaftlichen Einheit bestehend aus dem Flurstück 356 und dem Flurstück 355.....	22
9.1	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A.....	24
9.1.1	Bodenwertermittlung.....	24
9.1.2	Vergleichswertermittlung.....	27
9.1.3	Wert des Bewertungsteilbereichs A.....	27
9.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B.....	28
9.2.1	Bodenwertermittlung.....	28
9.2.2	Vergleichswertermittlung.....	30
9.2.3	Wert des Bewertungsteilbereichs B.....	30
10	Verkehrswert.....	31
11	Haftungsausschluss.....	33
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	34
13	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	35
14	Verzeichnis der Anlagen.....	35

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

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	unbebautes Grundstück
Grundstücksadresse:	gelegen in der Eichholzgasse 01683 Nossen
Kataster:	Gemarkung: Nossen Flurstück: 356 Größe (m ²): 270
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Ortstermin:	22.03.2024
Wertermittlungsstichtag:	22.03.2024
Qualitätsstichtag:	22.03.2024

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag.

Grundstück:	unbebautes Grundstück
Bodenwert:	rd. 7.150,00 Euro
Vergleichswert inkl. berücksichtigter besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale und Außenanlagen:	rd. -3.500,00 Euro
Zusätzlich: besonderer Abschlag:	-0,00 Euro
Besonderheiten	keine
relativer Verkehrswert / m²:	rd. 16,66 Euro/m ²
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 4.500,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Eichholzgasse (ehemalige Hausnummer 6) in 01683 Nossen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nossen, Blatt 170, lfd. Nr. 1, Gemarkung Nossen, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 356 mit 270 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	22.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • der Sachverständige
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 12.01.2024 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planrechtliche Auskünfte der Stadt Nossen vom 27.03.2024; • Auskunft Altlasten vom Landkreis Meißen vom 14.03.2024; • Auskunft Baulasten vom Landkreis Meißen vom 15.03.2024; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.03.2024; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris-sachsen.de; • schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu Vergleichs Kaufobjekten beim Gutachterausschuss des Landkreises Meißen vom 04.04.2024; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht 2022 und Marktinformation 2023 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.
Maßgaben des Auftraggebers:	Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB beauftragt.

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag: 22.03.2024

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag: Nossen wird dem Demografietyt Typ 3 zugeordnet, dieser steht für kleinere und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung.

Insgesamt sind diesem Typ 501 Kommunen zugeordnet, diese befinden sich in stabilen, eher ländlichen Gemeinden mit leichter Tendenz von Schrumpfung und Alterung, einer durchschnittlichen Kaufkraft und einer unterdurchschnittlichen Armutslage.

Gemeinden des Typs 3 haben im Mittel nur eine sehr geringe Einwohnerdichte und sind daher eher als ländliche Gemeinden zu beschreiben. Diese Gemeinden sind im gesamten Bundesgebiet verteilt mit Schwerpunkt im Nordwesten.

	Nossen	LK Meißen
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-4,70	-2,80
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-3,00	-1,90
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-42,9	-41,00
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	7,20	1,80
Durchschnittsalter (Jahre)	48,10	48,50
Beschäftigtenquote (%)	70,60	68,30
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	46.897	47.952.

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 27.03.2024

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag: 22.03.2024

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:

baureifes Land; vgl. § 3 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:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und ist dort als „Wohnbaufläche“ festgelegt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich <u>nicht</u> im Bereich eines Bebauungsplanes. <u>Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (im sog. Innenbereich - Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend gem. § 34 BauGB zu beurteilen).</u>
Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Nossen befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer Abwassersatzung, einer Abwassergebührensatzung, einer Gehölzschutzsatzung und einer Satzung über Straßenreinigung.
Bauordnungsrechtliche Belange:	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. <u>(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.)</u>
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmal- und kein Bodendenkmalschutz laut Auskunft der Stadt Nossen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. <u>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Nossen (Bauamt) keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</u>

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

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	Dem Sachverständigen wurde ein Auszug aus dem Grundbuch von Nossen vom 12.01.2024 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Nossen, Blatt 170 folgende Eintragungen: <u>lfd.Nr. 1:</u> Zwangsversteigerungsvermerk Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert.
-----------------------------------	---

<p>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</p>	<p>(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.</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 15.03.2024 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.</p>
<p>nicht eingetragene Rechte und Lasten:</p>	<p>Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Pacht- / Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen.</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>

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV)

<p>Abgabenrechtlicher Zustand:</p>	<p>Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Stadt Nossen keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.</p>
------------------------------------	--

6.1.5 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV)

<p>Bundesland:</p>	<p>Freistaat Sachsen</p>
<p>Landeshauptstadt:</p>	<p>Dresden ca. 33 km entfernt (bis Mitte Zentrum)</p>
<p>Kreis:</p>	<p>Landkreis Meißen</p>
<p>Ort:</p>	<p>Nossen mit ca. 4.840 Einwohnern</p>
<p>überörtliche Anbindung / Entfernungen:</p>	<p><u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u> Freiberg ca. 21 km entfernt, Meißen ca. 23 km entfernt, Dresden ca. 33 km entfernt, Chemnitz ca. 45 km entfernt</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> durch Nossen verläuft die B 101, die Zufahrt erfolgt von der Eichholzgasse direkt auf die B 101 (Dresdner Straße) in ca. 150 m, in Nossen beginnt weiterhin die B 175, die Zufahrt erfolgt am Markt in ca. 1 km Entfernung</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> die nächste BAB ist die BAB 4 (Dreieck Kirchheim – Chemnitz - Bautzen – Görlitz - Polen), die Zufahrt erfolgt in ca. 3,5 km Entfernung über die Autobahnauffahrt Siebelehne, die Zufahrt auf die BAB 14 (Dreieck Nossen – Leipzig – Magdeburg) erfolgt über die Auffahrt Nossen-Ost in</p>

	<p>ca. 3 km Entfernung oder über die Auffahrt Nossen-Nord in ca. 4,5 km Entfernung</p> <p><u>Bahnhof:</u> in Nossen befindet sich ein Bahnhof, von dem jedoch nur Buslinien abfahren, Bahnverkehr ist nicht mehr vorhanden, hier halten die Buslinien 412, 418, 425, 690, 750 und 761, der Bahnhof ist ca. 1,3 km entfernt</p> <p><u>Flughafen:</u> Dresden ca. 38 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 92 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 198 km entfernt</p>
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	die Eichholzgasse ist eine Gemeindestraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasseranschluss, öffentliche, zentrale Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserkanalisation, Erdgas und Elektrizität liegen im öffentlichen Raum vor dem Grundstück an
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das nachbarliche Wohngebäude (Grundstück Flurstück 357 (Eichholzgasse Nr. 4) verläuft auf einer Länge von ca. 10 m zzgl. Nebengebäude direkt entlang der Grenze. Die als Grenzbebauung bestehende Giebelwand weist 4 Stück Wohnraumfenster auf.
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich südöstlich des Schlosses in Nossen, direkt an der vielbefahrenen Dresdner Straße (B 101) und hier westlich oberhalb der vorbeifließenden Freiburger Mulde. Direkt hinter dem Bewertungsgrundstück beginnt ein Waldgebiet in dessen Mitte sich der Aussichtsturm Rodigturm befindet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, etc. sind in Nossen vorhanden. In Nossen und umliegenden Ortsteilen befinden sich 2 Grundschulen, 1 Oberschule und ein Gymnasium. Die Stadt und die Gemeindeteile verfügen über mehrere Kindertagesstätten und Horteinrichtungen. Die Verwaltung befindet sich in Nossen. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück befindet sich keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die nächsten Bushaltestellen befinden sich in ca. 300 m in der Dresdner Straße und in ca. 250 m in der Talstraße.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend offene Bebauung (meist Einfamilienhäuser)
Umwelteinflüsse:	normal

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

Tatsächliche Nutzung:	unbebautes, ungenutztes Grundstück
Topografie:	nach Südwesten ansteigend, Hanglage mit vorgelagerter, kleiner ebener Fläche (ehem. Bebauung)

Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	Straßenfront: ca. 8,50 m mittlere Tiefe: ca. 32,00 m Grundstücksgröße: 270 m ²
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Grundsätzlich kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Nossen befindet sich laut Karte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen, nicht in einem Radonvorsorgegebiet. <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.

6.1.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Grundstücks

besondere Einrichtungen:	keine
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	keine

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Gebäude, jedoch sind Reste einer ehem. Bebauung (Unterkellerung, einsturzgefährdet) vorhanden.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen ortsüblich im öffentlichen Raum an (die elektrische Versorgung, Trinkwasser). Schmutzwasser liegt auf dem Grundstück an.

Das Flurstück ist straßenseitig, zum rechten Nachbarn hin und rückwärtig zum angrenzenden Wald hin, eingefriedet. Die Einfriedung besteht aus einfachen, stark überalterten Zäunen und der Grenzbebauung der nachbarlichen Gebäude.

Straßenseitig ist etwas von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, eine Böschungsmauer mit einer Treppenanlage und einer ehem. Auffahrt mit Toranlage aus dem Altbestand vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich keinerlei gärtnerische Anlagen. Die Reste (Fundamente, Teilunterkellerung, etc.) eines ehem. Gebäudes sind noch erkennbar (das/die Gebäude wurden in der Historie bis Oberkante Gelände abgetragen).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen stark vernachlässigten, ungepflegten Eindruck.

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.

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 01683 Nossen, gelegen in der Eichholzgasse, Flurstück 356 zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nossen	170	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Nossen		356	270 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

Gemäß der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Bewertungsgrundstück ist geprägt durch

- Eine sehr schmale, straßenseitige Breite von rd. 8,50 m
- Einer baulich sehr stark einschränkenden Grenzbebauung (Wohnhaus mit Fensteröffnungen auf der Grenze verlaufend), zur nordwestlich gelegenen Eichholzgasse 4 gelegen
- Der Hanglage und der baulichen Einschränkungen gem. baurechtlich zulässig bebaubaren Flächen (insg. ca. 177 m² von 270 m²)
- Bauliche Reste in Form des vorhandenen ruinösen Kellers eines in der Historie darüber befindenen Wohnhauses.

Im normalen, gewöhnlichen Grundstücksverkehr werden solche Grundstücke (geringe Grundstücksgröße, eingeschränkte Nutzung, eingeschränkte Bebauungsmöglichkeiten, etc.) als Zukauf zu einem bestehenden, nachbarlichen Grundstück dazu erworben (sog. Arrondierungsflächen) oder zur Nutzung als private Grün-/Garten-, Erholungsfläche zur zweckgebundenen Eigennutzung erworben. Eine Erzielung von Erträgen steht hierbei nicht im Vordergrund.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichsverfahren** zu ermitteln.

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss des Landkreises Meißen wurde eingeholt (Auskunft vom 04.04.2024). Laut dieser Auskunft gab es keine Kauffälle für unbebaute Grundstücke und somit sind keine vergleichbaren Kaufpreise (Vergleichskaufpreise) vorhanden, die hier sachverständig für die Erstellung des Verkehrswertgutachten herangezogen werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. 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.

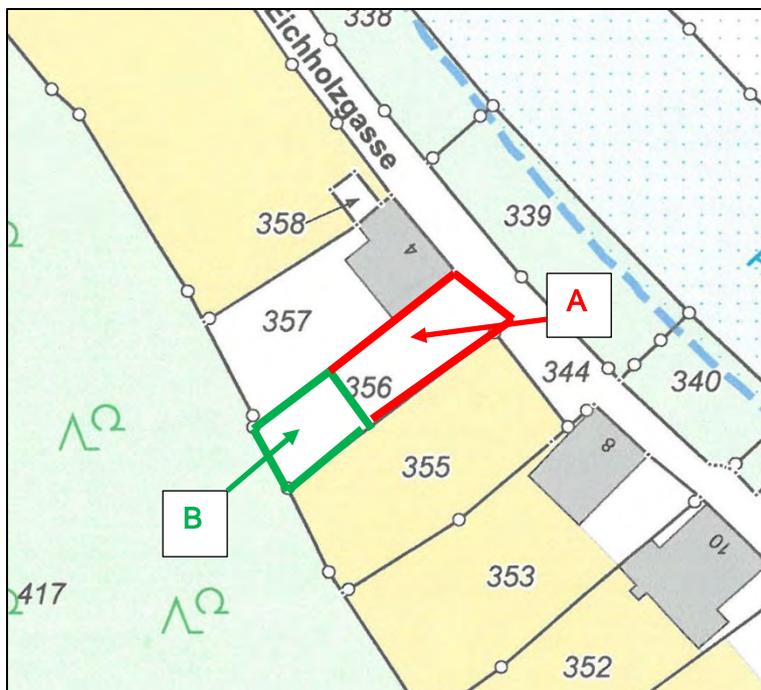
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die **nicht** vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	unbebaut, Baufläche	177 m ²
B	unbebaut, Gartenfläche	93 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		270 m ²

Darstellung der Lage der Bewertungsteilbereiche anhand der Bodenrichtwertzonen



7.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

7.1.1 Bodenwertermittlung

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Grundstücksgröße: **177 m²**

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.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. 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 von veröffentlichten Bodenrichtwerten ermittelt. *

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allg. Wohngebiet)
Ergänzung Nutzung	=	--
Bauweise	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	400

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	unbebaut
Ergänzung Nutzung	=	--
Bauweise	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	--
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 270 m ² Bewertungsteilbereich = 177 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 85,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.03.2024	× 0,95	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	177	× 1,00	E03
WGFZ	--	--	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allg. Wohngebiet)	WA (allg. Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	--	× 1,00	
Zuschnitt	k.A.	sehr ungünstig	× 0,50	E04
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 40,38 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			= 40,38 €/m²	
Fläche			× 177,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 7.147,26 € rd. 7.150,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 22.03.2024 insgesamt geschätzt auf

7.150,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben 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 auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks und für die allgemeine Lage auf dem Grundstücksmarkt bei unbebauten Grundstücken einen Rückgang des Verkaufs- und Kaufgeschehens (laut Marktinformation des Landkreises Meißen 2023 ist ein Rückgang für 2022 zu verzeichnen).

E03

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 hätte. In diesem Bewertungsfall wird der funktionale Zusammenhang ohne Wertbeeinflussung eingeschätzt bzw. durch die Wertbeeinflussung in Folge des Zuschnitts (sh. E04) hinreichend berücksichtigt.

E04

Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90 ° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ab.

Bei Abweichungen vom „Idealfall“ können Erschwernisse dabei sowohl hinsichtlich der Schaffung zweckmäßiger Gebäudegrundrisse (bei Haupt- und Nebengebäuden), der Anbindung an die Erschließungseinrichtungen und Medienverläufe, als auch der Freiflächnutzung entstehen.

Ist eine extrem ungünstige, evtl. das Bauen sogar verhindernde Grundstücksform gegeben, so wäre dieses Grundstück (bzw. Grundstücksteil) in seiner Entwicklungsstufe bestenfalls als ungeordnetes Rohbauland zu qualifizieren, selbst wenn ansonsten die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung (Planungsrecht vorhanden, Erschließung gesichert) gegeben ist.

Infolge der vorhandenen Grenzbebauung (Nachbargrundstück Eichholzgasse 4) und der sich daraus brandschutzrechtlichen Gegebenheiten, ist nur noch eine sehr eingeschränkte bauliche Nutzung gegeben. Unter Beachtung der baulichen und brandschutzrechtlichen Vorgaben verbleibt hier eine Breite von ca. 2,50 m.

In Auswertung der o.g. Gründe wurde ein Anpassungsfaktor von **0,50** (1,0 – keine Einschränkung; 0,5 – ungeordnetes Rohbauland) ermittelt und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

7.1.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung 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)		7.150,00 €
Wert der Außenanlagen	+	100,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.500,00 €
Vergleichswert	=	3.750,00 €
	rd.	4.000,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung**Wert der Außenanlagen**

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)
Böschungsmauer mit Treppe	100,00 €
Summe	100,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ver-

gleichwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Reste der ehem. Wände bis OK Gelände zurückbauen bzw. Stützwände begradigen, Bauschutt und Baureststoffe beräumen und entsorgen, Keller verfüllen (ca. 5 m³ Schutt entsorgen = ca. 500 €; Mauern begradigen ca. 500 €, Keller verfüllen und verdichten ca. 1.500,00 €) 	-3.500,00 €
Summe	-3.500,00 €

7.1.3 Wert des Bewertungsteilbereichs A

Der Wert des Bewertungsteilbereichs A wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 mit

rd. 4.000,00 € geschätzt.

7.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

7.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 5,00 €/m² zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	PG (sonstige Fläche)
Ergänzung Nutzung	=	private Grünfläche
Bauweise	=	--

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	PG
Ergänzung Nutzung	=	private Grünfläche
Bauweise	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	--
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 270 m ² Bewertungsteilbereich = 93 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.03.2024	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 5,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	--	93	× 1,00	
WGFZ	--	--	× 1,00	
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			× 93,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 465,00 € rd. 500,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 22.03.2024 insgesamt geschätzt auf

500,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben 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 auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Beeinflussungen.

7.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung 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)		500,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	500,00 €
	rd.	500,00 €

7.2.3 Wert des Bewertungsteilbereichs B

Der Wert des Bewertungsteilbereichs B wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 mit

rd. **500,00 €** geschätzt.

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.

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	4.000,00 €
B	500,00 €
Summe	4.500,00 €

Plausibilität

Laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen wurden Arrondierungsgrundstücke für Wohnbauland bei einem Zukauf einer seitlich gelegenen Grundstücksfläche, Preise im Medianwert von 74 % des Bodenrichtwertes bei einer Spanne von 1 – 180 % erzielt. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies ca. 24 % des Bodenrichtwertes von 85,00 €/m².

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 01683 Nossen, gelegen in der Eichholzgasse

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nossen	170	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nossen		356

zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 mit rd.

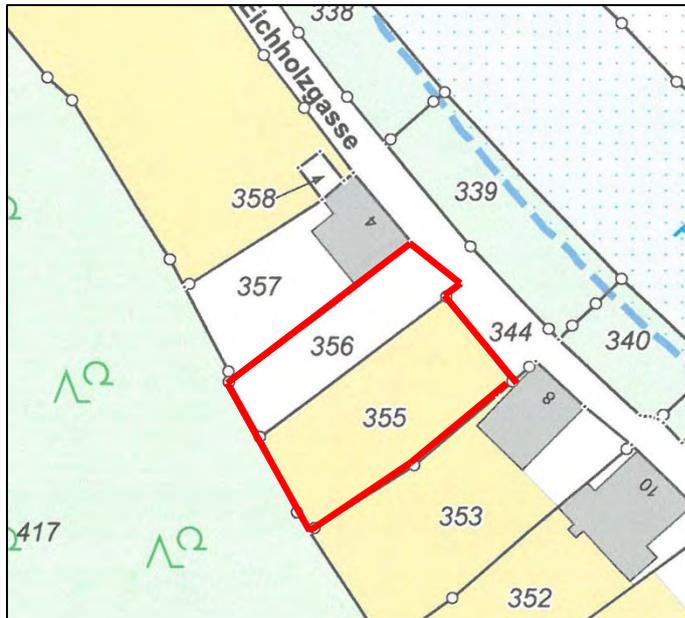
4.500,00 €

in Worten: viertausendfünfhundert Euro

geschätzt.

9 Wertermittlung unter der Fiktion einer wirtschaftlichen Einheit bestehend aus dem Flurstück 356 und dem Flurstück 355

Darstellung der Lage der Flurstücke 356 und 355



Auf Grund der Eigenschaften (Größe, Lage, Nutzung, etc.) des zu bewertenden Flurstücks 356, wäre es unter dem Aspekt einer besseren baulichen Nutzung (z.B. als Einfamilienwohnhausgrundstück) und einer besseren Vermarktung (z.B. größerer Marktteilnehmerkreis als bei einer Arrondierungsfläche) grundsätzlich möglich, das Bewertungsgrundstück gemeinsam mit dem nachbarlichen Flurstück 355 fiktiv als wirtschaftliche Einheit zu betrachten und hier zum Vergleich gegenüber der Einzelveräußerung beider Flurstücke den Verkehrswert zu ermitteln.

Bei dem Flurstück 355 handelt es sich ebenfalls um ein unbebautes Grundstück, welches sich direkt neben dem Bewertungsgrundstück Flurstück 356 befindet. Es befinden sich keinerlei Gebäudereste auf dem Grundstück. Straßenseitig befindet sich noch eine Treppenanlage als Zugang und eine Böschungsmauer mit überalterter Metallzaunanlage. Zum linken Nachbarn hin, wird das Flurstück 355 tlw. durch eine Stützmauer begrenzt. Auf dem Flurstück 355 befinden sich noch Baustoffreste. Das Grundstück ist verwildert und ungenutzt. Die Größe beträgt 470 m².

Grundstücksgröße Flurstück 356:	270 m ²
Grundstücksgröße Flurstück 355:	470 m ²
(fiktive) wirtschaftliche Einheit:	740 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichsverfahren** zu ermitteln.

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss des Landkreises Meißen wurde eingeholt (Auskunft vom 04.04.2024). Laut dieser Auskunft gab es keine Kauffälle für unbebaute Grundstücke und somit sind keine vergleichbaren Kaufpreise vorhanden, die hier sachverständig für die Erstellung des Verkehrswertgutachten herangezogen werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

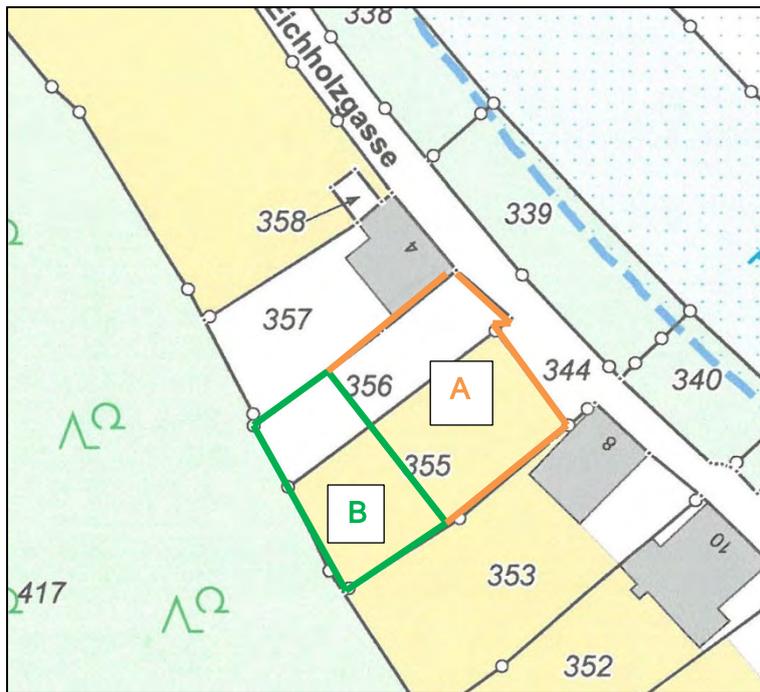
- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

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. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Laut Darstellung in der Bodenrichtwertkarte befindet sich das Bewertungsgrundstück (wirtschaftliche Einheit) in zwei Bodenrichtwertzonen, hier mit ca. 289 m² in der Bodenrichtwertzone für private Grünflächen und mit ca. 451 m² in der Bodenrichtwertzone für ein allgemeines Wohngebiet. Dies wird durch die Bildung von Bewertungsteilbereichen (nicht selbstständig veräußerbare Grundstücksteile) wertmäßig, auch im Hinblick auf die baurechtlichen örtlichen Gegebenheiten, gewürdigt.

Darstellung der Lage der Bewertungsteilbereiche



9.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

9.1.1 Bodenwertermittlung

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.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grund-

stückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. 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 von veröffentlichten Bodenrichtwerten ermittelt. *

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allg. Wohngebiet)
Ergänzung Nutzung	=	--
Bauweise	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	400

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allg. Wohngebiet)
Ergänzung Nutzung	=	--
Bauweise	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	--
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 740 m ² Bewertungsteilbereich = 451 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	85,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.03.2024	× 0,95	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,75 €/m ²
Fläche (m ²)	400	451	× 0,98	E03
WGFZ	--	--	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allg. Wohngebiet)	WA (allg. Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	--	× 1,00	
Zuschnitt	k.A.	einfach	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	79,13 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			=	79,13 €/m²
Fläche			×	451,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	35.687,63 € rd. 35.500,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 22.03.2024 insgesamt geschätzt auf

35.500,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben 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 auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks und für die allgemeine Lage auf dem Grundstücksmarkt bei unbebauten Grundstücken einen Rückgang beim Kauf.

E03

2%iger Abschlag (durch Interpolation gem. Sprengnetter ermittelt) auf Grund der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstück.
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.

9.1.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung 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)		35.500,00 €
Wert der Außenanlagen	+	500,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.500,00 €
Vergleichswert	=	31.500,00 €
	rd.	31.500,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung**Wert der Außenanlagen**

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)
Böschungsmauern mit Treppen	500,00 €
Summe	500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-4.500,00 €
Flurstück 356 - Reste der ehem. Wände bis OK Gelände zurückbauen bzw. Stützwände begradigen, Bauschutt und Baureststoffe beräumen und entsorgen, Keller verfüllen (ca. 5 m ³ Schutt entsorgen = ca. 500 €; Mauern begradigen ca. 500 €, Keller verfüllen und verdichten ca. 1.500,00 €)	-3.500,00 €
Flurstück 355 - Baureste entsorgen und Wildwuchs entfernen	-1.000,00 €
Summe	-4.500,00 €

9.1.3 Wert des Bewertungsteilbereichs A

Der Wert des Bewertungsteilbereichs A wurde zum Wertermittlungstichtag 22.03.2024 mit

rd. **31.500,00 €** geschätzt.

9.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

9.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	PG (sonstige Fläche)
Ergänzung Nutzung	=	private Grünfläche
Bauweise	=	--

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	PG
Ergänzung Nutzung	=	private Grünfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 740 m ² Bewertungsteilbereich = 289 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.03.2024	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 5,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	--	289	× 1,00	
WGFZ	--	--	× 1,00	
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			× 289,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 1.445,00 € rd. 1.500,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 22.03.2024 insgesamt geschätzt auf

1.500,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben 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 auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Beeinflussungen.

9.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung 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)		1.500,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.500,00 €
Vergleichswert	=	1.500,00 €
	rd.	1.500,00 €

9.2.3 Wert des Bewertungsteilbereichs B

Der Wert des Bewertungsteilbereichs B wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 mit

rd. **1.500,00 €** geschätzt.

10 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.

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	31.500,00 €
B	1.500,00 €
Summe	33.000,00 €

Plausibilität

Laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen wurden Arrondierungsgrundstücke für Wohnbauland bei einem Zukauf einer seitlich gelegenen Grundstücksfläche, Preise im Medianwert von 74 % des Bodenrichtwertes bei einer Spanne von 1 – 180 % erzielt. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies ca. 81 % des Bodenrichtwertes von 85,00 €/m² für den Bewertungsteilbereich A und ca. 100 % des Bodenrichtwertes von 5,00 €/m² für den Bewertungsteilbereich B.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für das *unbebaute* Grundstück (als fiktive wirtschaftliche Einheit) in 01683 Nossen, gelegen in der Eichholzgasse

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Nossen</i>	<i>170</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Nossen</i>		355
		356

zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2024 mit rd.

33.000,00 €

in Worten: dreiunddreißigtausend 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 27.05.2024

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

11 Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04. Januar 2023

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, letzte Änderung vom 04. Januar 2023

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 vom 01.01.2021, zuletzt geändert am 19.12.2022 m.W.v. 28.12.2022

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

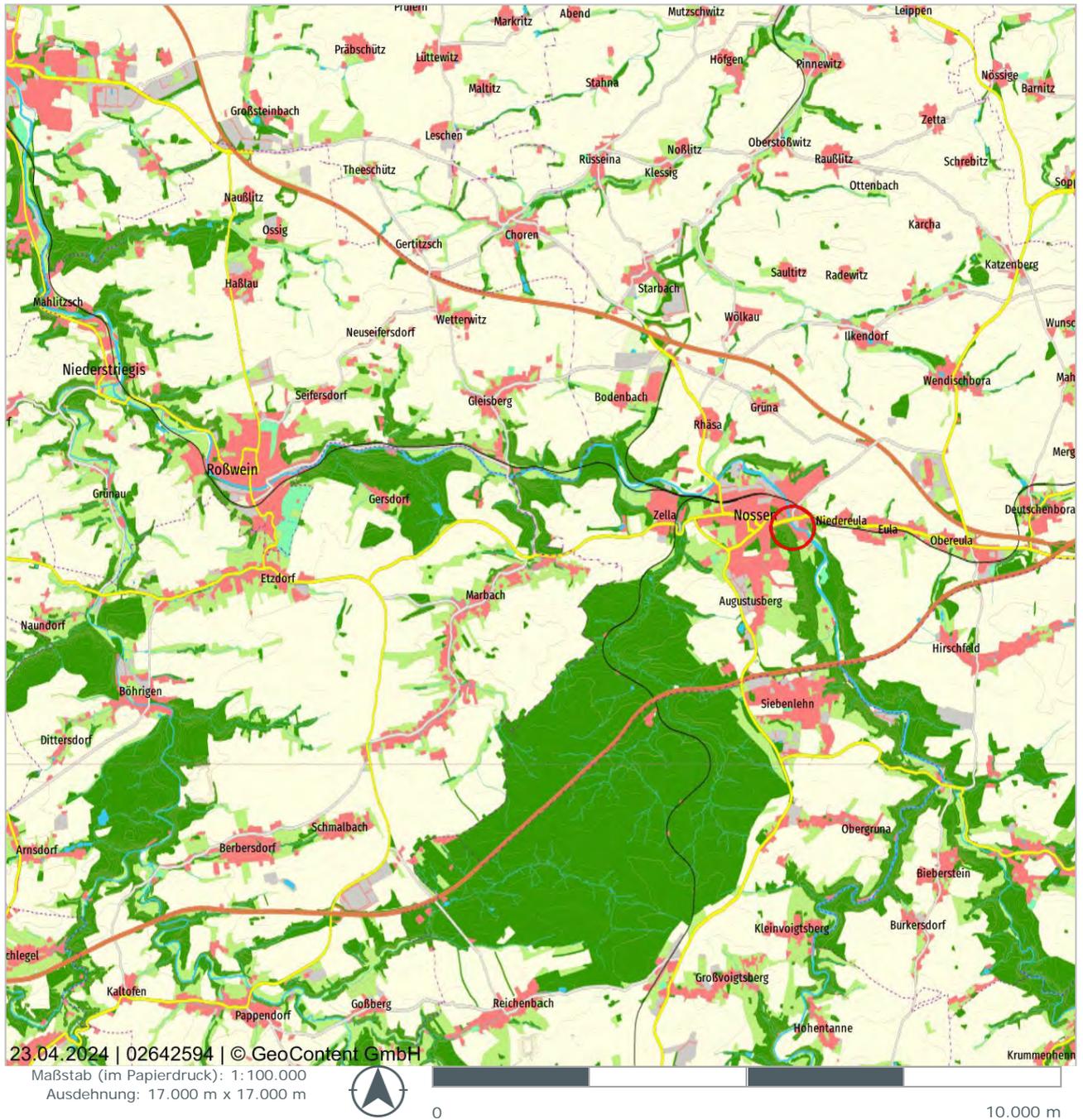
13 **Verwendete objektbezogene Unterlagen**

- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 12. Januar 2024
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen vom 14. März 2024
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Nossen vom 27. März 2024
- [U4] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Meißen vom 15. März 2024
- [U5] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Meißen vom 14. März 2024
- [U6] Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu Vergleichskauffällen beim Gutachterausschuss des Landkreis Meißen vom 04.04.2024
- [U7] Auskünfte zur Radonbelastung über Homepage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und hier aus der Radonvorsorgegebietskarte
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Luftbild: über on-geo
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Marktinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Meißen mit Stand 01.01.2022
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de und [geoportal Meißen](http://geoportal.meißen.de)

14 **Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 14.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 36
Anlage 14.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 37
Anlage 14.3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	Seite 38
Anlage 14.4:	Fotodokumentation	Seite 39 – 43

Anlage 14.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



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

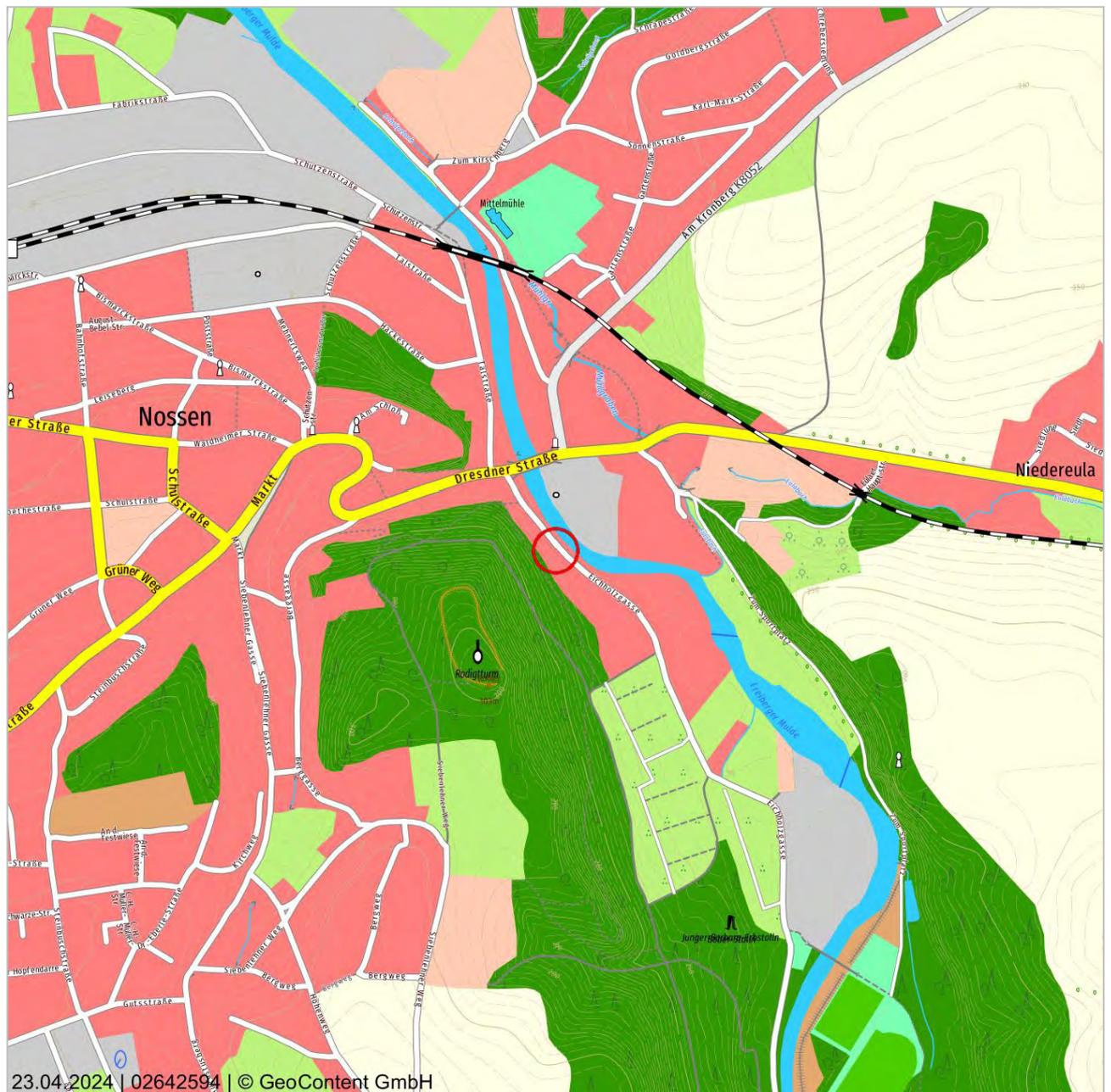
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés 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

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2024

Anlage 14.2

Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



23.04.2024 | 02642594 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0

1.000 m

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

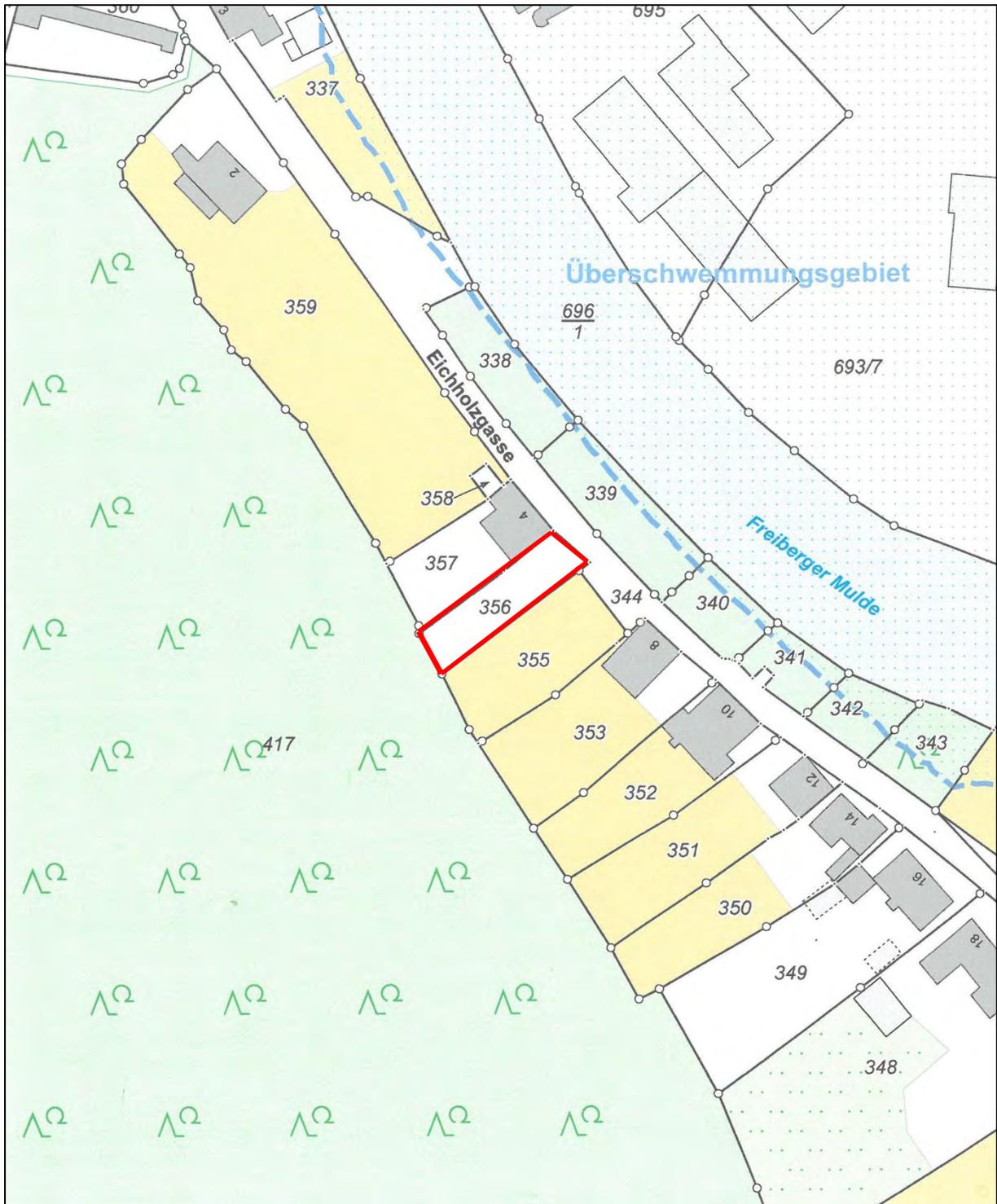
Der Straßenplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:2.500 - 1:10.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés 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: 2024

Anlage 14.3

Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anlage 14.4 Fotodokumentation

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

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		<p>Blick auf das Bewertungsgrundstück von der Dresdner Straße aus</p>
(2)		<p>Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite und die Freiburger Mulde</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		Nachbarliche Grenzbebauung mit Wohnraumfenstern in der Grenzgiebelwand
(4)		Grundstückszufahrt mit Toranlage

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(5)	 A photograph showing a view from the assessment plot. On the left, a white building with a satellite dish and windows is visible. In the foreground, there is a grassy area with some debris and a large rock. A wooden fence runs across the middle ground, and beyond it, there are trees and other buildings in the background.	Blick vom Bewertungsgrundstück in Richtung Straße und Ansicht auf nachbarliche Grenzbebauung
(6)	 A photograph showing a view up a slope. In the foreground, there is a wooden fence and some debris, including a large concrete block. A corrugated metal structure is visible on the right. The background shows a dense forest of bare trees on a hillside.	Blick den Hang hinauf über die Reste der früheren Bebauung in Richtung Wald

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(7)	 A photograph showing the exterior of a white building with a window. To the left, there is a hillside with old, weathered concrete foundations and some sparse vegetation. The ground is a mix of dirt, grass, and small stones.	alte Mauerreste und Wegebefestigungen neben der nachbarlichen Grenzbebauung
(8)	 A photograph showing a deep, narrow trench or access point in a concrete foundation. The trench is filled with dirt and some vegetation. The surrounding area is rocky and overgrown with grass and weeds.	Zugang zu einer ehem. Unterkellerung aus dem Altbestand

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(9)		Bereich der ehem. Bebauung

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.