

Amtsgericht Dresden  
Zwangsvorsteigerung  
Roßbachstraße 6

**01069 Dresden**

## MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über das mit einem Einfamilienwohnhaus  
mit Garage und Carport bebaute Grundstück

**in 01612 Glaubitz, Langenberger Straße 6 a**



Der Marktwert des Wohngrundstückes, beschrieben im Grundbuch des  
Amtsgerichtes Riesa von Glaubitz, Blatt 975 unter BVNr. 1  
wurde zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 12.02.2025

ermittelt mit rd. **160.000,00 €**.

**Aktenzeichen:** AG Dresden, 520 K 231/24  
**Ausfertigung:** Nr. 1

**Ausfertigungsdatum:** 23. Mai 2025

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

### Sachverständigenbüro Berge

**Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich**  
Sachverständige für Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des  
Landkreises Meißen

**Büro Riesa**  
Am Stadtpark 1a  
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 35 25/730387  
Funk +49 (0) 173/8831776

**Büro Meißen**  
Neuzaschendorf 3  
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/7542 15  
Fax +49 (0) 35 21/7542 16

**E-Mail**  
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498  
Ust.-ID DE 222 668 227

**Bankverbindung**  
Sparkasse Meißen  
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75  
BIC SOLADES1MEI

**Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten**

<b>Übersicht wichtiger Objektdaten</b>	
<b>Grundbuch- und Katasterangaben:</b>	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Glaubitz, Blatt 975, BVNr. 1  Gemarkung Glaubitz, Flurstück 154/2 (496 m <sup>2</sup> ) (Gebäude- und Freifläche Langenberger Str. 6 a)
<b>Anschrift:</b>	Langenberger Straße 6 a 01612 Glaubitz
<b>Objektart:</b>	<b>Einfamilienhausgrundstück</b>
<b>Wohnlage:</b>	durchschnittlich
<b>Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:</b>	Eigennutzung durch die Eigentümerin keine Miet-/Pachtverhältnisse
<b>Kurzbeschreibung der Immobilie:</b>	<u>Einfamilienhaus</u> Bj. 1994; eingeschossiges freistehendes Gebäude in Massivbauweise mit Satteldach; Satteldach voll ausgebaut; Gebäude voll unterkellert; Südostgiebel mit Erker und Balkon; überdachter straßenseitiger Eingangsbereich mit Zugangstreppe; voll unterkellertes Terrassenanbau an der Gebäuderückfront; mittlere Wohnraumausstattung; Ölheizung Bj. 1994; rd. 110 m <sup>2</sup> Wfl.; Kellerräume beheizt und teils ausgebaut; normaler Instandhaltungszustand  <u>Einzelgarage mit Carportanbau</u> Einzelgarage in Massivbauweise als Grenzbebauung (Bj 1995), Flachdach mit Bitumeneindeckung, Metallschwingtor; Carportanbau in Holzbauweise mit Flachdach und Bitumeneindeckung (Bj. nach 1995)  <u>Außenanlagen</u> durchschnittliche Gestaltung; gepflegter Zustand
<b>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs</b> (Grundbuch von Glaubitz, Blatt 975, betriffts BVNr. 1, Auszug vom 15.11.2024)	<u>Abt. II/1 bis 2:</u> gelöscht  <u>Abt. II/3:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 15.11.2024
<b>Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:</b>	Einbauküche (Stand 1994, Zeitwert 0,00 €)

<b>Sonstige Informationen:</b>	<p><u>kein</u> Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG  <u>keine</u> Altlasteintragung  <u>keine</u> Baulasteintragung</p> <p>entschuldbarer Überbau i.S.d. § 912 BGB des hinteren Gebäudeteils von Garage und Carport auf einer dreieckigen Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> zum Flst. 154/3 (Bewertungsgrundstück = Stammgrundstück; keine Überbaurente vereinbart)</p> <p>Lage im Einzugsgebiet des Oberflächenwasserkörpers Grödel- Elsterwerdaer Floßkanal</p>
<b>Übersicht der Wertermittlungsergebnisse</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:</b>	12.02.2025
<b>Basis der Wertermittlung:</b>	<b>Innen- und Außenbesichtigung (ohne Zustimmung für Innenfotoaufnahmen)</b>
<b>Marktwert</b> (i.S.d. § 194 BauGB):	<b>rd. 160.000,00 €</b>
<b>relativer Marktwert:</b> (bezogen auf ca. 110 m <sup>2</sup> Wfl.)	1.836,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. (vorl. Verfahrenswert rd. 202.000 € / 110 m <sup>2</sup> Wfl.)
<b>Wertermittlungsverfahren:</b>	Sachwertverfahren (i.S.d. §§ 35-39 ImmoWertV)
<b>Standortqualität:</b> <b>Objektqualität:</b> <b>Drittverwendung / Vermietbarkeit:</b> <b>Verkäuflichkeit:</b> <b>Preisniveau:</b>	einfach - durchschnittlich durchschnittlich gegeben gegeben durchschnittlich

<b>SWOT – Analyse</b>	
<b>Positive Standortmerkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ umgebende Einfamilienhausgrundstücke</li> <li>❖ durchschnittliche soziale Infrastruktur</li> <li>❖ gute Anbindung an den ÖPNV (Bus und Bahn)</li> <li>❖ gepflegtes Wohnumfeld</li> </ul>
<b>Negative Standortmerkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ unmittelbare Lage an der Bahnstrecke Riesa – Dresden – Leipzig mit hoher Immissionsbelastung (Schallschutzmaßnahmen der DB vorgenommen)</li> </ul>
<b>Positive Objektmerkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ eingeschossiges, freistehendes EFH (Bj. 1994) mit Unterkellerung und ausgebautem Satteldach rückwärtiger unterkellertes Terrassenanbau</li> <li>❖ rd. 110 m<sup>2</sup> Wfl.</li> <li>❖ Kellerräume beheizbar und teils ausgebaut</li> <li>❖ normaler Instandhaltungszustand</li> <li>❖ massive Einzelgarage (Bj. 1995)</li> <li>❖ Carport (Bj. nach 1995)</li> <li>❖ durchschnittlich gestaltete / gepflegte Außenanlagen</li> </ul>
<b>Negative Objektmerkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Fertigteilbauweise</li> <li>❖ Energieträger: Öl; Heizkessel (Bj. 1994)</li> <li>❖ unzureichende Energieeffizienz des Gebäudes</li> <li>❖ anstehende kostenintensive energetische Sanierungsmaßnahmen</li> <li>❖ Eigennutzung zum Wertermittlungsstichtag</li> <li>❖ entschuldbarer Überbau i.S.d. § 912 BGB des hinteren Gebäudeteils von Garage und Carport auf einer dreieckigen Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> zum Flst. 154/3</li> </ul>
<b>Nutzungsmöglichkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ vorzugsweise Eigennutzung</li> </ul>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	6
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung .....	6
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten .....	7
1.5	Besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten .....	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	8
2.1	Lage .....	8
2.1.1	Makrolage .....	8
2.1.2	Mikrolage .....	10
2.2	Gestalt / Form / Topographie .....	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc. ....	11
2.4	Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung / Miet- und Pachtverträge .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
2.5.2	Bodenordnung .....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.5.4	Bauplanungsrecht .....	12
2.5.5	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	13
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	14
3.1	Gebäudeart, Baujahr .....	14
3.2	Raumaufteilung / Wohnfläche .....	14
3.3	Gebäudekonstruktionen (Wände, Dach, Decken, Fenster, Türen) .....	14
3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattungen .....	15
3.5	Wohnraumausstattung .....	15
3.6	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen .....	16
3.7	Grundrissgestaltung, Besonnung/Belichtung, Energieeffizienz .....	16
3.8	Baulicher Zustand des Gebäudes .....	16
3.9	Einzelgarage .....	16
3.10	Einzelcarport .....	16
3.11	wesentliche Außenanlagen .....	17
4	Marktwertermittlung .....	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	18
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	18
4.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren .....	19
4.2	Bodenwertermittlung .....	20
4.3	Sachwertermittlung .....	21
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.3.3	Sachwertberechnung .....	24
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	24
4.4	Plausibilisierung .....	30
4.5	Marktwert .....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	33

## 1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhausgrundstück
Objektadresse:	Langenberger Straße 6 a 01612 Glaubitz
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Glaubitz, Blatt 975, BVNr. 1 Gemarkung Glaubitz, Flurstück 154/2 (496 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden  (Beschluss vom 16.12.2024)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

### 1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	12.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	12.02.2025
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 14.01.2025 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (05.02.2025, 10:00 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben.  Am 03.02.2025 ersuchte die Eigentümerin um eine Terminverlegung. Mit Schreiben vom 03.02.2025 wurde den Verfahrensbeteiligten der neue Besichtigungstermin (12.02.2025, 14:00 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben.  Der Termin wurde fristgerecht durch die Sachverständige durchgeführt. Die Eigentümerin gewährleistete die Innenbesichtigung des Wohngebäudes. Der Anfertigung von Fotoaufnahmen im Innenbereich wurde nicht zugestimmt. Weitere Verfahrensbeteiligte nahmen am Termin nicht teil.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.11.2024</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)</li><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 16.01.2025 (vgl. Anlage 2)</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des LK Meißen vom 17.01.2025 (vgl. Anlage 3)</li></ul>

- Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 14.01.2025 (vgl. Anlage 4)
- Recherche zu Bauunterlagen beim Bauamt Nünchritz, Bereitstellung von Bauzeichnungen (vgl. Anlage 7)
- Leitungsauskünfte der Medienversorger

#### **Hinzugezogene Onlineportale / Geoinformationssysteme**

- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de/>)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)
- RAPIS Bauleitplanung Sachsen (<https://rapis.ipm-gis.de/client/>)
- Rohstoffdatenbank des Freistaates Sachsen (<https://www.rohstoffdaten.sachsen.de>)
- Geoportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (<https://www.umwelt.sachsen.de>)
- GIS-Immorisk Naturgefahren (<https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/immorisk.html>)
- Immobilienscout24 (<https://www.immobilienscout24.de/>)

#### **Hinzugezogene regionale Auswertungen**

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022
- Marktinformation des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen 2024
- Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2023
- 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Gemeinde Glaubitz

#### **Hinzugezogene überregionale Auswertungen:**

- MB-Research – internationale Marktdaten (<https://mb-research.de/>)
- Prognos Zukunftsatlas ® 2022
- vdp Index Q3/2024

### **1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten**

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten soweit wie möglich alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern. Innenraumfotoaufnahmen wurden auf Eigentümerwunsch nicht erstellt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastete Baustoffe am Gebäude durchgeführt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie äußerlich erkennbar waren. Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist i.d.R. zu berechnen und auszuweisen.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o.a.) ausgeglichen werden.

### 1.5 Besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Das Bauamt der Gemeinde Nünchritz konnte für das Wohngebäude Bauzeichnungen aus dem Jahr 1994 zur Verfügung stellen (vgl. Anlage 7). Diese stimmen mit der tatsächlichen Raumaufteilung weitestgehend überein (ohne Eingangsbereich und Terrassenanbau).

Für die Einzelgarage nebst Carport liegen keine Bauzeichnungen vor.

Ein Energieausweis konnte eigentümerseitig nicht zur Verfügung gestellt werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Meißen
Gemeinde/Ort:	<b>Glaubitz</b>

Die Gemeinde Glaubitz mit rd. 2.100 Einwohnern ist im ländlichen Raum des nördlichen Kreisgebietes Meißen gelegen. Glaubitz liegt ca. 8 km nordöstlich der großen Kreisstadt Riesa entfernt und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz / Glaubitz mit Nünchritz als verwaltungsausführende Institution.

Das in seiner Siedlungshistorie eher dörflich geprägte Glaubitz verfügt über ein Industrie- und Gewerbegebiet mit u.a. Unternehmen der Chemie- und Stahlindustrie und des Maschinenbaus. Der sonstige Wirtschaftssektor des Gemeindegebietes ist eher durch kleine Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen geprägt.

Das Chemiewerk Wacker im benachbarten Nünchritz gilt als Hauptarbeitgeber der Region. In Nünchritz befinden sich auch mehrere Lebensmittelmärkte sowie Grund- und Oberschule. Die Anbindung an den ÖPNV (Bus, Bahn) ist gegeben.

Glaubitz verfügt über eine eigene Kindertagesstätte sowie über ein Waldbad.

Überörtliche Entfernungen:  
(vom Bewertungsobjekt,  
vgl. Anlage 1)

#### Nächstgelegene größere Städte/Ortschaften:

Nünchritz (ca. 2 km entfernt)  
Riesa (ca. 8 km entfernt)  
Großenhain (ca. 13 km entfernt)  
Meißen (ca. 25 km entfernt)

#### Landeshauptstadt:

Dresden-Zentrum (ca. 55 km entfernt)

#### Nächstgelegene Bundesstraßen:

B 98 (Zeithain – Großenhain – Königsbrück, ca. 2 km entfernt)  
B 169 (Döbeln – Riesa – Elsterwerda, ca. 2,5 km entfernt)

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:

AA Thendorf auf A 13 (Dresden – Berlin, ca. 28 km entfernt)  
 AA Döbeln-Nord auf A 14 (Dresden/Chemnitz - Leipzig – Halle, ca. 32 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:

Glaubitz (RE50 Leipzig/Dresden, ca. 500 m entfernt)

Nächstgelegener Flughafen:

Dresden-Klotzsche (ca. 45 km entfernt)

Einwohnerentwicklung:

Prognose lt. Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen:  
 Variante 1:

Einwohner im Jahr 2021: 2.079  
 2021-2025: +4,1 %  
 2021-2030: +6,3 %  
 2021-2035: +7,6 %  
 2021-2040: +8,0 %

(Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Gemeinde Glaubitz)

Kaufkraftentwicklung:

MB-Research: Kaufkraft 2023 in Deutschland

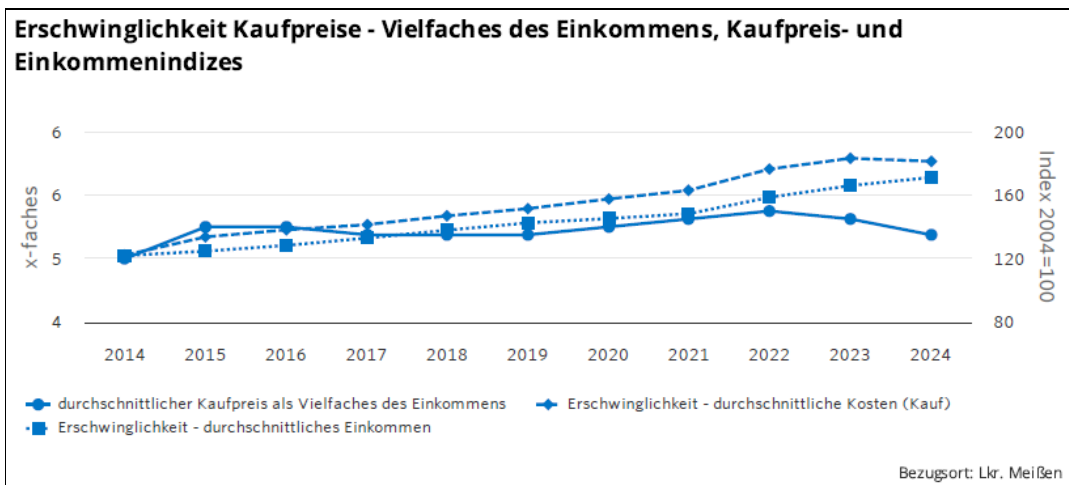
Landkreis Meißen  
 Kaufkraftindex 2023 (D = 100) → 91,9  
 Kaufkraftindex 2024 (D = 100) → 92,7  
 Wachstumsrate 2023 → 2024 in Euro/Kopf: +3,6 %

Zukunftsatlas ® 2022:

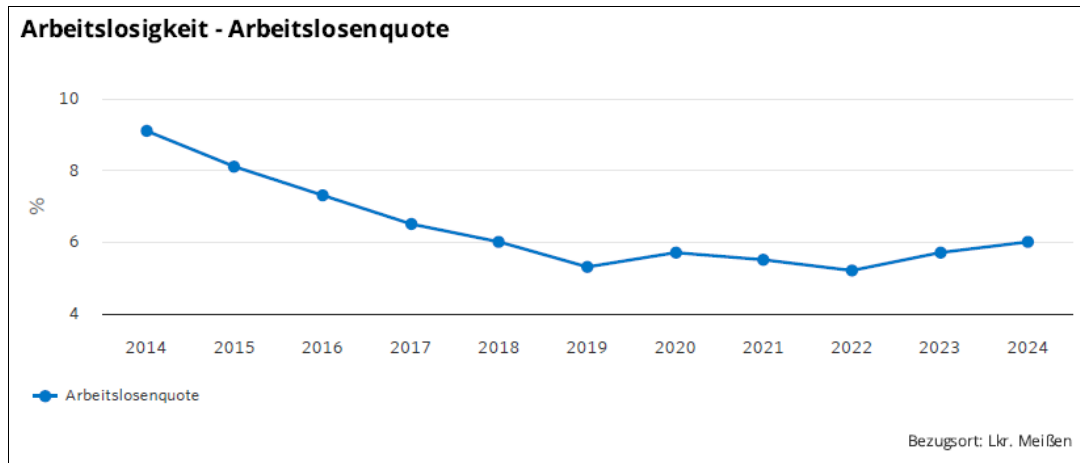
Landkreis Meißen:  
 insgesamt ausgeglichene Chancen/Risiken  
 Rang 267 von insgesamt 400 Kreisen / kreisfreien Städten

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demografie	Arbeitsmarkt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & soziale Lage	Stärke-rang	Dynamik-rang
5	264	05962	Märkischer Kreis	260	300	151	297	201	394
5	265	05113	Essen, Stadt	159	118	149	388	291	93
5	266	05120	Remscheid, Stadt	92	214	173	368	265	209
5	267	14627	Landkreis Meißen	367	137	373	151	243	310
5	268	14729	Landkreis Leipzig	320	255	303	152	277	155

(Quelle: Prognos Zukunftsatlas ® 2022, Seite 20)



(Quelle: RIWIS Steckbrief Langenberger Straße 6a, 01612 Glaubitz)



(Quelle: RIWIS Steckbrief Langenberger Straße 6a, 01612 Glaubitz)

### 2.1.2 Mikrolage

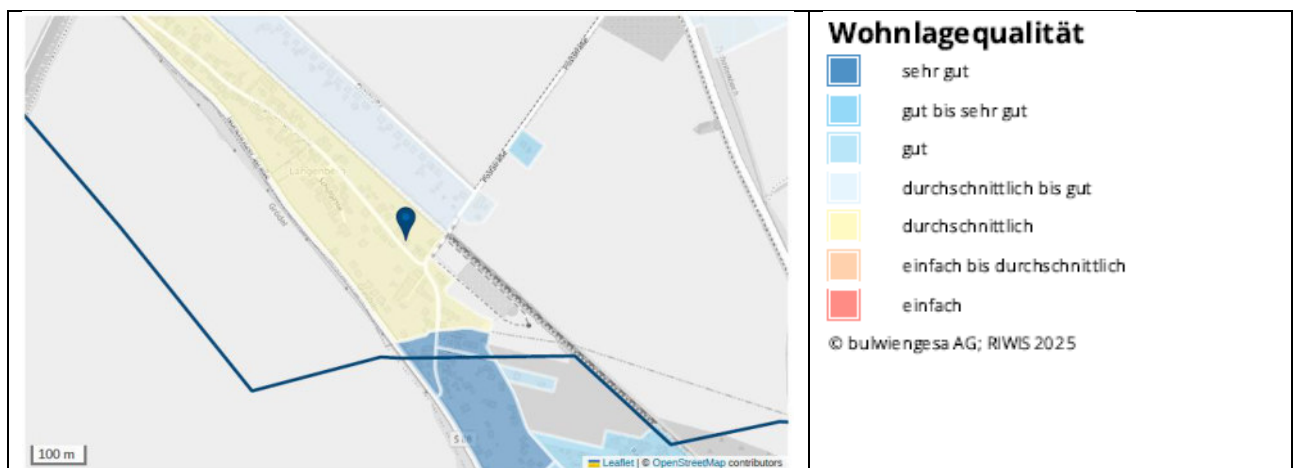
(vgl. Anlage 1)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Süden der Ortslage Glaubitz zwischen der Bahnlinie Leipzig-Dresden und der Nünchritzer Straße, in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich Langenberger Straße / Poststraße. Die nördliche Grundstücksgrenze liegt nur 40 m von der stark befahrene Bahnstrecke entfernt. Die Lärmimmission ist trotz vorgenommener Schallschutzmaßnahmen durch den Personen- und Güterzugverkehr stark erhöht.

Die Langenberger Straße als reine Wohnstraße ist nur mäßig vom Straßenverkehr frequentiert. PKW-Parkmöglichkeiten befinden sich im Straßenrandbereich.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch den Siedlungsbau mit EFH/ZFH in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist gepflegt. Die Anbindung an den ÖPNV (Bus, Bahn) ist fußläufig gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im weitläufigen Umkreis von 1-2 km. Die Anwohner sind i.d.R. auf den PKW angewiesen.

### Zusammenfassende Lageeinschätzung: durchschnittlich



(Quelle: RIWIS Steckbrief Langenberger Straße 6a, 01612 Glaubitz)

## 2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:  
(vgl. dazu auch Anlage 2)

Straßenfront: ca. 25 m  
mittlere Tiefe: ca. 19 m  
Größe: 496 m<sup>2</sup>  
fast rechteckige Grundstücksform  
Topographie: fast eben

## 2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc.

Straßenseitige Erschließung:

Langenberger Straße:

neuwertig voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; mit Betonpflaster befestigte Gehwege beidseits vorhanden; Straßenbeleuchtung vorhanden; Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung/

Versorgung:

- ❖ Strom
- ❖ Wasser
- ❖ Telefon

Entsorgung:

zentraler Abwasserkanal

*Hinweis:*

Das Grundstück verfügt lt. Bestandplan des Gasversorgers über keinen Hausanschluss. Eine Gasversorgungsleitung wäre über die Langenberger Straße jedoch möglich.

Grenzverhältnisse:

- ❖ keine Grenzbebauung des Wohngebäudes
- ❖ Grenzbebauung der Garage mit Carportanbau
- ❖ entschuldbarer Überbau i.S.d. § 912 BGB des hinteren Gebäudeteils von Garage und Carport auf einer dreieckigen Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> zum Flst. 154/3
- ❖ Grenzbebauung durch Nachbargebäude
- ❖ Grundstück nur tlw. eingefriedet (tatsächliche Nutzung des Gartens im Zusammenhang mit der Gartenfläche des benachbarten Flst. 154/3)

Grundwasser / Baugrund:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Baugrund; normaler Grundwasserspiegel

*Hinweis:*

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten/ Kontaminierungen:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Meißen vom 14.01.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst (vgl. Anlage 4).

## 2.4 Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung / Miet- und Pachtverträge

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Glaubitz, Blatt 975 folgende Eintragungen:

Abt. II/1 bis 2:

gelöscht

Abt. II/3:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 15.11.2024

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:	Sonstige, grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten wurden im Rahmen der Recherche zum Bewertungsgrundstück nicht bekannt.
Nachbarschaftsrechtliche Besonderheiten:	Das Grundstück wird in der Örtlichkeit im Zusammenhang mit der dahinter liegenden Gartenfläche des Flst. 154/3 genutzt. Auf dieser Gartenfläche befinden sich eine Poolanlage und ein Gartenhaus. Die Nutzung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag unentgeltlich. Es handelt sich um das ehem. elterliche Grundstück der Eigentümerin des zu bewertenden Grundstücks. Die auf dieser benachbarten Gartenfläche befindlichen Außenanlagen sind somit nicht dem Bewertungsgrundstück zuzuschreiben und nicht Gegenstand der Wertermittlung.
Grundstücksnutzung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Einzelgarage mit Carportanbau bebaut, welches eigengenutzt wird.
Bestehende Miet-/Pachtverträge:	Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Miet-/Pachtverhältnisse.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Meißen vom 17.01.2025 <u>keine</u> Baulasteneintragung (vgl. Anlage 3).
Denkmalschutz:	Lt. Onlineportal der Denkmalpflege des Freistaates Sachsen ( <a href="https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de">https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de</a> ) bestehen betreffs des Grundstücks keine denkmalrechtlichen Belange. Auch befindet sich das Grundstück nicht in Sichtweite eines Kulturdenkmals i.S.d. § 2 SächsDSchG.

### 2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.
-------------------------	--

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht:	Die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen (Baugenehmigung etw.) wurden nicht vorgelegt noch bei der Kommune eingesehen. Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass die Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurden.
-------------------	---

### 2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz/Glaubitz umfassend als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Das Grundstück ist im unbepflanzten Innenbereich gelegen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB.
Sonstige Satzungen:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich sonstiger Satzungen.

### 2.5.5 Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken

Immissionsschutz:	Betreffs des Grundstücks besteht eine hohe Immissionsbelastung seitens des nahe des Grundstücks entlangführenden
-------------------	--

Zugverkehrs (Bahnstrecke Dresden-Leipzig), welche mittels durchgeführter Lärmschutzmaßnahmen teils abgemildert wurde.

Für das Grundstück selbst bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Wohnnutzung.

Umweltschutz:

Das Grundstück ist im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserkörper (entspr. WRRL) Grödel-Elsterwerdaer Floßkanal gelegen.

Betreffs des Grundstücks bestehen keine sonstigen umweltschutzrechtlichen Belange.

Naturschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen keine naturschutzrechtlichen Belange.

Naturrisiken:

Für das Grundstück besteht lt. Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen (<https://www.umwelt.sachsen.de/>) keine Hochwassergefahr.

Der Standortsteckbrief des Onlineportals GIS-Immorisk Naturgefahren weist für das Grundstück folgende Naturgefahren aus:

Erdbeben: geringe Gefährdung  
Sturm: mittlere Gefährdung  
Hagel: mittlere Gefährdung  
Hitze: mittlere Gefährdung  
Starkregen: mittlere Gefährdung  
Waldbrand: erhöhte Gefährdung  
Blitzschlag: hohe Gefährdung

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, jedoch kommunalabgabepflichtig.

### 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte im Rahmen des Ortstermins erfolgen. Die Innenausstattung ist der Sachverständigen bekannt. Die Genehmigung für die Anfertigung von Innenfotoaufnahmen wurde nicht erteilt.

#### 3.1 Gebäudeart, Baujahr

Gebäudeart:	eingeschossiges, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Satteldach, Spitzboden vorhanden (nicht ausbaubar); Gebäude voll unterkellert; rückwärtiger unterkellertes Terrassenanbau mit Kelleraußentreppe; straßenseitiger überdachter Eingangstreppe; Erker und Balkon an der südöstlichen Giebelseite
Baujahr:	1994

#### 3.2 Raumaufteilung / Wohnfläche

Grundrisszeichnungen zum Gebäude liegen der Sachverständigen vor und sind in Anlage 7 dem Gutachten beigelegt.

##### Kellergeschoss:

Vorraum, Flur, Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 Hobbyräume, Abstellraum, Heizungsraum und Öltanklager, Werkstatt unterhalb der Terrasse

##### Erdgeschoss:

Windfang, Diele, WC, Wohnküche mit Koch-, Ess- und Wohnbereich und Zugang zur Terrasse

##### Dachgeschoss:

Flur, Schlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer, Bad/WC

##### Spitzboden:

Kaltboden (nicht ausbaubar)

Die Wohnfläche wurde anhand der Bauzeichnungen und unter Berücksichtigung des Terrassenanbaus mit **rd. 110 m<sup>2</sup>** ermittelt (vgl. Anlage 6).

#### 3.3 Gebäudekonstruktionen (Wände, Dach, Decken, Fenster, Türen)

Konstruktionsart:	Fertigteilbauweise (Modulhaus)
Umfassungswände:	KG: Hohlblocksteine; Obergeschosse: Fertigteilwände als Holzständerwerk mit innenliegender Dämmung und Beplankung (Stärke: 21 cm); Putzfassade (Stand 1994) mit Anstrich (Stand 2000)
Innenwände:	KG: massive Innenwände EG/DG: Holzständerwerk mit Beplankung
Geschossdecken:	KG/EG: Betonsteindecke EG/DG: Holzbalkendecke
Treppen:	KG/EG: im Antritt viertelgewendelte Betontreppe mit Anstrich EG/DG: im Antritt viertelgewendelte Holztreppe Spitzboden: Ausklappleiter
Fenster:	zweifach isolierte Holzfenster als Dreh-/Kippflügel (Stand 1994), umfassend manuelle Außenjalousien aus Kunststoff

Außentüren:	<u>Kellereingangstür:</u> isolierverglaste Massivholztür mit Einfachverriegelung
	<u>Haupteingang:</u> einseitige 5stufige Treppenanlage aus Beton mit Granitbelag und Massivholzbrüstung; Überdachung mittels Schleppdach als Dachverlängerung, Eindeckung analog Wohngebäude; Außenbeleuchtung, isolierverglaste Massivholztür mit Dreifachverriegelung
Dach:	Satteldach; Holzbalkendachstuhl (Stand 1994); 1 mittige große Satteldachgaube zur Straßenseite; Betondachsteindeckung; Regenrinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech

### 3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattungen

Wasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das zentrale örtliche Trinkwassernetz; Leitungsnetz unter Putz (Stand 1994)
Abwasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das zentrale örtliche Abwassernetz; Leitungsnetz unter Putz (Stand 1994)
Elektroinstallation:	durchschnittliche Elektroausstattung nach VDE- und DIN-Vorschriften (Stand 1994); Leitungen unter Putz; Klingelanlage; Außenbeleuchtung; Elektroherdanschluss in der Küche; mehrere Fernsehanschlüsse; Internet über WLAN-Router; keine Blitzschutzanlage; kein Starkstromanschluss; keine Solarthermie oder Photovoltaikanlagen
Heizung:	Ölzentralheizung (Heizkesselfabrikat d. Fa. Weishaupt, Stand 1994); Standort der Heizung im Keller; Kunststofföltanks in massiver Wanne (2 Tanks zu je 1.000 Liter); Heizflächen: ausschließlich Standard-Plattenheizkörper; auch Kellerräume beheizbar; keine sonstige Heizungsunterstützung
Warmwasser:	zentral über Heizung

### 3.5 Wohnraumausstattung

Fußbodenbeläge Wohn- und Schlafräume:	Wohnzimmer mit Textilbelag auf Laminat, Küche und Flur mit Textilbelag auf Fliesen, sonstige Wohn-/Schlafräume vorrangig mit Textilbelag
Wandbekleidungen: Wohn- und Schlafräume:	Wohn- und Schlafräume im EG vorrangig mit Putz und Anstrich, DG mit Tapeten
Deckenbekleidungen: Wohn- und Schlafräume:	Raufasertapeten oder Putz mit Anstrich
Sanitäre Installationen:	<u>Gäste-WC (EG, Stand 1994):</u> Stand-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Fensterlüftung; Fußboden und Sockel im mittleren Standard (Stand 1994) gefliest  <u>Bad (DG, Stand 1994):</u> Badewanne, Eckdusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Fensterlüftung; Fußboden und Sockel im mittleren Standard (Stand 1994) gefliest, darauf PVC-Belag
Innentüren:	Wohnbereich mit Röhrenspantüren im mittleren Standard (Stand 1994)

### 3.6 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Terrasse an der Gebäuderückfront (ca. 3 x 6 m lt. Eigentümerin, Holzpalisadenbrüstung; 6stufige, massive Treppenanlage zum Garten) 1 straßenseitige Satteldachgaube 1 Balkon mit Holzbrüstung 5 Kellerlichtschächte
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche (Stand 1994, Zeitwert 0,00 €)

### 3.7 Grundrissgestaltung, Besonnung/Belichtung, Energieeffizienz

Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßige Raumaufteilung; Sanitärbereiche auf jeder Wohnetage jeweils mit Fenster; Küche mit Fenster; unmittelbar angrenzender Außenwohnbereich (Terrasse mit Zugang zum Garten)
Belichtung / Besonnung:	gut
Energieeffizienz:	unzureichend (Energieausweis bisher nicht erstellt; lt. Hyp-Zert Bewertungstool zur Energieklassifizierung von Wohngebäuden einzuschätzender Endenergiebedarf 220 – 240 kWh/(m²a), d.h. Energieeffizienzklasse G)

### 3.8 Baulicher Zustand des Gebäudes

Das 1994 in Fertigteilbauweise errichtete Wohngebäude befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normalen Instandhaltungszustand. Als Baumangel ist Feuchtigkeit in der Werkstatt unterhalb der Terrasse zu benennen. Im Bereich des Fassadenanstrichs waren Farbunterschiede zu erkennen.

Das Gebäude verfügt über eine mittlere Wohnraumausstattung.

Energetische Sanierungsmaßnahmen erfolgten seit 1994 nicht. Die Erneuerung des Öl-Heizkessels oder der Umstieg auf alternative Energieträger steht mittelfristig an. Die Anforderungen des GEG sind entsprechend zu beachten.

### 3.9 Einzelgarage

#### Kurzcharakteristik:

- eingeschossiger Massivbau in Grenzbebauung (Bj. 1995)
- Putzfassade mit Anstrich
- Betonfußboden
- Flachdach aus Holz mit Bitumeneindeckung (letzte Erneuerung 2024)
- manuelles Metallschwenktor
- Stellplatz für 1 Mittelklasse-PKW

Das Garagengebäude befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normalen Instandhaltungszustand. Es bestanden keine Bauschäden / Baumängel.

### 3.10 Einzelcarport

#### Kurzcharakteristik:

- Holzkonstruktion einseitig an die Garage angebaut zzgl. massiver Rückwand (Bj. nach 1995)
- Fußboden: Betonpflaster
- Flachdach mit Bitumeneindeckung (letzte Erneuerung 2024)
- Stellplatz für 1 Mittelklasse-PKW
- im hinteren Teilbereich eingebauter Hundezwinger

Der Carport befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normalen Instandhaltungszustand. Es bestanden keine Bauschäden / Baumängel.

**3.11 wesentliche Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegebefestigung vorrangig mit Betonpflaster, Gehwegplatten
- straßenseitige Einfriedung im Zufahrtsbereich zur Garage mit kleiner Bruchsteinmauer mit zweiflügligem Zufahrtstor aus Holz
- sonstige Einfriedung u.u. mittels Pflanzsteinen
- diverse Anpflanzungen

Die Außenanlagen des Grundstücks sind durchschnittlich gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungstichtag in einem gepflegten Zustand.

## 4 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Einzelgarage und Einzelcarport bebaute Grundstück in 01612 Glaubitz, Langenberger Straße 6 a zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 12.02.2025 ermittelt.

Grundbuchamt Riesa

<b>Grundbuch</b> <i>Glaubitz</i>	<b>Blatt</b> <i>975</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>1</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Glaubitz</i>	<b>Flurstück</b> <i>154/2</i>	<b>Fläche</b> <i>496 m<sup>2</sup></i>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 4.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

#### **Bewertung des Gesamtgrundstücks**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### **Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **56,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	496 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>56,00 €/m<sup>2</sup></b>	
---	---	------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.02.2025	× 1,000	keine konjunkturellen Veränderungen

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	56,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	496	× 1,021	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	I-II	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>57,18 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>57,18 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	496 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	28.361,28 €
		<b>rd.</b>	<b>28.400,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 insgesamt **28.400,00 €**.

### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	496,00	0,99
<b>Vergleichsobjekt</b>	700,00	0,97

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Außenanlagen**

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

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### 4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Carport
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	791,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	190,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	241,21 m <sup>2</sup>	22,00 m <sup>2</sup>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	39.079,71 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	229.876,82 €	10.670,00 €	4.560,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 12.02.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	424.582,49 €	19.707,49 €	8.422,32 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	424.582,49 €	19.707,49 €	8.422,32 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre	30 Jahre	15 Jahre
• prozentual		38,75 %	50,00 %	62,50 %
• Faktor	x	0,6125	0,5	0,375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	260.056,78 €	9.853,74 €	3.158,37 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>273.068,89 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.192,07 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>281.260,96 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>28.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>309.660,96 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,83</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>51.403,72 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>205.614,88 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>42.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>163.614,88 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>160.000,00 €</b>

### 4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### **Berechnungsbasis**

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der Bauzeichnungen in Anlehnung an die Anlage 4 der ImmoWertV ermittelt (vgl. Anlage 6 und 7). Für die Terrasse als auch die Nebengebäude erfolgten überschlägige Flächenberechnungen teils unter Hinzuziehung des digitalen Luftbildes.

#### **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Es sind die NHK 2010 anzusetzen. Es ist die Erneuerung der Heizung unter Beachtung des GEG unterstellt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
Einfamilienhaus

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5		0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	57,0 %	38,5 %	0,0 %	4,5 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebauter DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	57,0	413,25
3	835,00	38,5	321,48
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	4,5	56,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,6			= 791,43

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 791,43 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 791,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	190,00	0,0	0,00
2	190,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Carport

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	190,00	0,0	0,00
2	190,00	100,0	190,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,0			= 190,00

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 190,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 190,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<b>Zuschläge zu den Herstellungskosten</b>	19.079,71 €
Kellerteilausbau (prozentual, 10,00 % der vorläufigen Herstellungskosten (190.797,11 €))	
<b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>	
5 Kellerlichtschächte	3.000,00 €
Eingangüberdachung mit Eingangstreppe	10.000,00 €
Balkon	1.500,00 €
Terrasse (ohne Unterkellerung, Keller bereits in BGF enthalten)	3.000,00 €
Satteldachgaube	2.500,00 €
<b>Besondere Einrichtungen</b>	0,00 €
Summe	39.079,71 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin üblicherweise getrennt erfasst (vgl. Abschnitt 3.8) und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Üblicherweise liegt die Wertigkeit in einer Spanne von 2-8 % der Gebäudezeitwerte. Im Bewertungsfall ordnet sich die Wertigkeit der Außenanlagen insgesamt im unteren Bereich der benannten Bandbreite ein.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (273.068,89 €)	8.192,07 €
Summe	8.192,07 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Wohngebäude = 80 Jahre

Garagen = 60 Jahre

Carportanlagen → nicht in der ImmoWertV tabelliert → übliche RND 40 Jahre

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1994 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind energetische Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden (hier Heizungserneuerung).

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	2,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1994 = 31 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 31 Jahre =) 49 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Für die Nebengebäude (Garage und Carport) ergeben sich keine Erhöhungen der Restnutzungsdauer aufgrund der Erneuerung der Bitumendachhaut im Jahr 2024.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

**Sachwertfaktor**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen konnte bis zum Wertermittlungsstichtag keine Sachwertfaktoren nach ImmoWertV ableiten.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wurde alternativ auf der Grundlage

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal für freistehende EFH/ZFH zum Stichtag 01.01.2025  
→ Sachwertfaktor 0,83 (Spanne 0,80 – 0,87)
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung am örtlichen Grundstücksmarkt bis zum Wertermittlungsstichtag

nach sachverständiger Ableitung mit 0,83 bestimmt und angesetzt.

Medianwert nach Sprengnetter per 01.01.2025		0,83
Konjunkturelle Entwicklung vom 01.01.2025 bis zum WST 12.02.2025		0,00
Objektspezifische angepasster Sachwertfaktor zum WST:		0,83

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Abschläge:**

- 10 % Fertigteilbauweise und zusätzlicher Investitionsaufwand zur Optimierung der Energieeffizienz
- 10 % Lageabzug aufgrund der hohen Immissionsbelastung des Grundstücks durch die Nähe zur Bahnstrecke Dresden – Leipzig mit Personen- und Güterverkehr

Gesamtabschlag: -20 %

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (257.018,60 €)	-51.403,72 €
Summe	-51.403,72 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand</b>	<b>-41.000,00 €</b>
* Erneuerung der Heizungsanlage unter Beachtung des GEG mit Ergänzung durch regenerative Energieträger -25.000,00 €	
* Mängelbeseitigung Fassade -9.000,00 €	
* Mängelbeseitigung Feuchtigkeitseintrag Werkstatt -7.000,00 €	
<b>Sonstige Besonderheiten</b>	<b>-1.000,00 €</b>
* Berücksichtigung des Überbaus (befristet) von Garage/Carport auf einer Fläche von ca. 5 m <sup>2</sup> zum Flst. 154/3 (pauschal unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile sowie der allgemeinen Wertverhältnisse i.S.d. § 47, Abs. 1, Satz 2)) -1.000,00 €	
Summe	-42.000,00 €

#### 4.4 Plausibilisierung

Die Gemeinde Glaubitz ist im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen in die Region 3.2 eingeordnet.

BJK	Anzahl	WF	GF 1	GF 2	BGF	GF 3	GF 4	REF	RND
bis 1918	76	128	757	566	245	400	259	17	20
Min - Max		70 - 329	224 - 3072	135 - 2576	134 - 890	85 - 1846	48 - 1744	6 - 69	10 - 35
1919-1945	42	128	926	620	258	423	303	20	20
Min - Max		75 - 188	426 - 2600	133 - 2220	129 - 488	176 - 1175	90 - 1003	10 - 53	10 - 50
1946-1970	24	110	1186	778	263	554	364	25	23
Min - Max		56 - 320	182 - 2400	43 - 1757	144 - 609	89 - 1273	21 - 1045	5 - 48	20 - 45
1971-1989	27	117	1364	1112	255	645	496	29	34
Min - Max		94 - 205	488 - 3080	310 - 2494	177 - 420	274 - 1367	161 - 1107	10 - 56	21 - 47
1990-2000	26	130	2012	1835	282	1001	887	39	45
Min - Max		80 - 240	457 - 3182	407 - 2866	146 - 507	254 - 2067	226 - 1816	9 - 66	42 - 49
ab 2001	13	126	2069	1921	270	926	784	35	62
Min - Max		49 - 292	1056 - 3012	844 - 2626	120 - 740	585 - 1634	437 - 1516	19 - 51	51 - 69

Tabelle 41 - Gebäude- und Ertragsfaktoren für Einfamilienhäuser in Region 3.2 des Landkreises Meißen

(Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022)

**Gebäundefaktor 1 (GF 1):** Verhältnis von Kaufpreis zu Wohn- und Nutzfläche in €/m<sup>2</sup>. Kaufpreis enthält den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

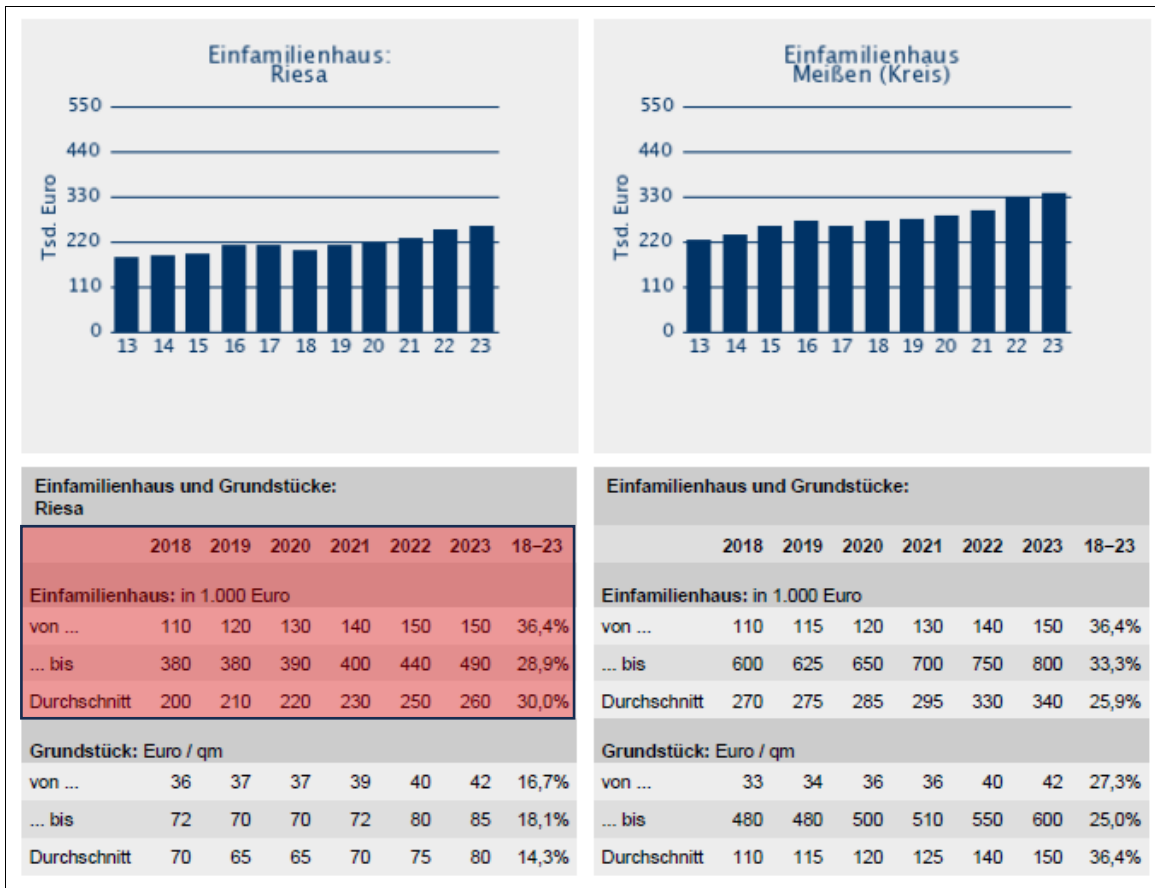
**Gebäundefaktor 3 (GF 3):** Verhältnis von Kaufpreis zu Bruttogrundfläche in €/m<sup>2</sup>. Kaufpreis enthält den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Die Auswertungsdaten des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen für EFH stammen aus dem Zeitraum 2020/2021. Seit der Zinswende im Jahr 2022 hat es einen leichten Preisverfall bei den eigennutzungsfähigen Immobilien in den peripheren Lagen gegeben, welche sich ab 04/2024 wieder stabilisiert haben.

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2024 lag zum Wertermittlungsstichtag erst im Entwurf vor und wird an dieser Stelle nicht angeführt. Er bestätigt jedoch die benannten Preistendenzen.

Mit einem ermittelten vorläufigen Sachwert von rd. 202.000 € und einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Gebäundefaktor 1 von **rd. 1.836 €/m<sup>2</sup> Wfl.**. Dieser liegt unterhalb des Medianwertes, jedoch innerhalb der Spanne von 457 – 3.182 €/m<sup>2</sup> Wfl.. Dies ist bedingt durch die Fertigteilm Bauweise und die negativen Lagemerkmale mit der Nähe zu einer stark befahrenen Bahnstrecke.

Der veröffentlichte RIWIS Kreisreport per 01/2025 spiegelt das aktuelle Preisniveau von EFH-Grundstücken im Stadtgebiet und Einzugsgebiet Riesa ebenfalls gut wieder.



(Quelle: Kreisreport Meißen 01/2025)

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale i.H.v. rd. -42.000 € mit rd. **160.000,00 €** ermittelt. Der Marktwert kann alleinig aus dem Sachwert abgeleitet werden.

#### 4.5 Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **160.000,00 €** ermittelt.  
Der Marktwert wird alleinig aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Marktwert für das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Einzelgarage und Einzelcarport bebaute Grundstück in 01612 Glaubitz, Langenberger Straße 6 a

Grundbuchamt Riesa

<b>Grundbuch</b> <i>Glaubitz</i>	<b>Blatt</b> <i>975</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>1</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Glaubitz</i>	<b>Flurstück</b> <i>154/2</i>	<b>Fläche</b> <i>496 m<sup>2</sup></i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 12.02.2025 mit rd.

**160.000,00 €**

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meißen, den 23. Mai 2025

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich  
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

(in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung)

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Statistische Kostenkennwerte Altbau, BKI Baukosteninformationszentrum, 2010

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "ProSa" erstellt.

# Anlagen

---

1 Lizenzierte Karten  
Übersichtskarte, Stadtplan

---

2 Liegenschaftskarte

---

3 Baulastenauskunft

---

4 Altlastenauskunft

---

5 Fotodokumentation

---

6 Flächenberechnungen

---

7 Bauzeichnungen

---

Der digitalen Fassung des Gutachtens ist aus Datenschutzgründen nur die Anlage 5 beigefügt.

Fotodokumentation vom 12.02.2024

(7 Seiten)

## Fotoaufnahmen vom 12.02.2025

Langenberger Straße 6a in 01612 Glaubitz



Bild 1: Straßenansicht, Langenberger Str. 6a



Bild 2: Straßenansicht, Langenberger Str. 6a

## Fotoaufnahmen vom 12.02.2025



Bild 3: Straßenansicht von Einzelgarage nebst Einzelcarport



Bild 4: straßenseitige Grundstückszufahrt

## Fotoaufnahmen vom 12.02.2025



Bild 5: Grundstücksgrenze zum Flst. 155/1 im Bereich der Zufahrt



Bild 6:  
straßenseitiger Hauseingang  
an der südlichen Gebäudelängsseite

## Fotoaufnahmen vom 12.02.2025



Bild 7: straßenseitige Kellerlichtschächte



Bild 8: Kellerlichtschächte am Westgiebel

## Fotoaufnahmen vom 12.02.2025



Bild 9: Detailansicht der Dachverkleidung am Ortgang (malermäßige Instandsetzung notwendig)



Bild 10: Farbunterschiede im Fassadenanstrich

## Fotoaufnahmen vom 12.02.2025



Bild 11: östliche Hausansicht mit Zugang zur Terrasse



Bild 12: gartenseitige Gebäudelängsfront mit Terrasse

## Fotoaufnahmen vom 12.02.2025



Bild 13:  
Kelleraußentreppe



Bild 14: Seitenansicht und Rückansicht des Einzelcarports mit Einzelgarage (Überbau der Grundstücksgrenze durch den hinteren Gebäudeteil von Carport und Garage)