



Andrea Bellmann

Lindenring 7, 01796 Pirna
Tel. 03501-46 78 62
Fax 03501-46 86 82
Funk 0151-15 36 82 82
E-Mail: andrea.bellmann@web.de
www.grundstueckswert-sachsen.de

Amtsgericht Dresden
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Roßbachstraße 6
01069 Dresden

Datum: 03.04.2025
Az.: 520 K 268/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 01744 Dippoldiswalde, Glashütter Str. 47



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.02.2025 ermittelt mit rd.

46.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben.....	3
Wertedefinition.....	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages.....	3
Grundlagen der Bewertung	4
Ausschlusskriterien.....	5
Gewährleistung.....	6
Urheberrecht.....	6
Literaturverzeichnis	7
Verwendete Abkürzungen	8
Grundbuch	10
Beschreibung und Beurteilung	12
Erläuterungen zur Makrolage	12
Erläuterungen zur Mikrolage	12
Erläuterungen zum Grundstück.....	13
Baubeschreibung.....	14
Ermittlung des Verkehrswertes.....	17
Bodenwert.....	17
Sachwert.....	20
Ergebnisübersicht	25
Marktwert	26
Anhang.....	27

Übersichtskarte Falk
 Stadt-/Straßenkarte Falk
 Liegenschaftskarte Sachsen
 Baulastenauskunft
 Altlastenauskunft
 bauplanungsrechtliche Auskunft
 Flächennutzungsplanauszug
 Denkmalschutzauskunft
 Flächenaufstellung
 Gebäudemaßskizze

Allgemeine Angaben

Wertedefinition

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konkretisierung des Bewertungsauftrages

Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Gegenstand der Wertermittlung können ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend

anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgericht Dresden vom 20.01.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 20.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 20.02.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten am 30.01.2025 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: xxx
xxx
xxx
xxx

Eigentümer: xxx
xxx
xxx
xxx

Grundlagen der Bewertung**Rechtliche Grundlagen**

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft	vorhanden	03.02.2025
Baulastenauskunft	vorhanden	04.02.2025
bauplanungsrechtliche Auskunft	vorhanden	04.02.2025
Denkmalschutzauskunft	vorhanden	05.02.2025
Flächenaufstellung	vorhanden	
Flächennutzungsplanauszug	vorhanden	
Gebäudemaßskizze	vorhanden	

Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 20.02.2025 statt.

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber die auf der 1. Seite vermerkte Anzahl an Ausfertigungen übergeben.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur

- [1] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020
- [2] Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag Wolter Kluwer, Köln 2015
- [3] Sommer, Kröll: „Lehrbuch der Immobilienbewertung“, Werner Verlag Wolter Kluwer, Köln 2016
- [4] Tillmann, Kleiber: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [5] Schaper, Kleiber (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

Rechtsgrundlagen

- [7] Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634)
- [8] Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [9] Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- [10] Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (Banz 11.04.2014 B3)
- [11] Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- [12] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachrichtlinie - SW-RL) vom 05. September 2012 (Banz AT 18.10.2010 B1)
- [13] Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786)
- [14] Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
- [15] Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der Fassung vom 3. Mai 2012, BGBl I S. 958, 997)
- [16] DIN 276:2018-12 - Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e.V.
- [17] DIN 277-1:2016-01 – Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e.V.
- [18] Energieeinsparungsgesetz (EnEG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.09.2005 (BGBl. I 2005, 2685) zuletzt geändert vom 04.07.2013 (BGBl. I 2013, 2197)
- [19] Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.10.2015

Verwendete Abkürzungen

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertg. Herst.-kosten	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BMZ	Baumasszahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum

UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

Grundbuch

Auszug vom: 23.12.2024
 Amtsgericht: Dippoldiswalde
 Grundbuch von: Reinholdshain

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	31	1	Reinholdshain		116	500,00

Gesamtfläche 500,00
davon zu bewerten 500,00

Abteilung I, Eigentümer

2.2 xxx
 2.3 xxx
 2.4 xxx
 2.5 xxx
 - 2.1 - 2.5 in Erbengemeinschaft -
 Anstelle von 2.1:
 2.6.1 xxx
 2.6.2 xxx
 2.6.3 xxx
 2.6.4 xxx
 - 2.6.1 bis 2.6.4 in Erbengemeinschaft -

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
31	1	1	116	Sonstiges, Über das Vermögen des Miteigentümers xxx, geb. am xxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Frankfurt (Oder), xxx) eingetragen am 30.10.2024.	s. Erläuterungen	
31	2	1	116	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 23.12.2024.	s. Erläuterungen	

Erläuterungen zur Abteilung II

Lfd. Nr. 1 und 2
 Auftragsgemäß werden die o.g. Eintragungen nicht bewertet.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Baulasten

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.02.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 03.02.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht auf der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Dippoldiswalde vom 04.02.2025 ist das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die bauliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird aktuell noch von einem der Eigentümer bewohnt.

Altlasten/Kontaminierung

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Altlastenkataster vom 03.02.2025 vor. Das Flst. 116 der Gemarkung Reinholdshain ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Beschreibung und Beurteilung

Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Dippoldiswalde (13.973 Einwohner, Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Große Kreisstadt Pirna (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca.21 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 170 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 17 (Anschlussstelle Dresden-Südvorstadt- ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Dippoldiswalde (Bahnanschluss - ca. 4,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dresden-Klotzsche (ca. 42 km entfernt)

Erläuterungen zur Mikrolage

innerörtliche Lage:	Südöstlich der Stadt Dippoldiswalde, im südöstlichen Teil des Ortsteils Reinholdshain Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Umfeld vorhanden; Schule ca. 4 km entfernt, Ärzte ca. 1 – 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe auf der Glashütter Straße, ca. 170 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung Dippoldiswalde) in 3,5 km Entfernung; mäßige Wohnlage; ungeeignete Geschäftslage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Lage am Ortsrand überwiegend Wohnbebauung,
Beeinträchtigungen:	Straßenverkehrslärm
Topografie:	Das Grundstück ist stark hängig, zur Straße abfallen (von Ost nach West), im östlichen Grundstücksteil Felsen

Erläuterungen zum Grundstück

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Flst. 116: ca. 45 m (Glashütter Straße)

mittlere Tiefe:

Flst. 116: ca. 13 m

Grundstücksgröße:

Flst.: 116: Größe: 500 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige, polygonale Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Glashütter Straße - öffentliche Straße,

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Hangdruck, Nässe aufgrund der Bebauung am Felsen

Anmerkung:

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.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.12.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Reinholdshain, Blatt 31, folgende wertbeeinflussende Eintragung:

Lfd. Nr. 1:
Insolvenzeröffnungsvermerk.

Lfd. Nr. 2
Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind gemäß Ortstermin nicht ersichtlich. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für EFH

Gebäudeart	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Baujahr	um 1860
Ausstattungsstufe	einfach (2)
Gebäudemaaß	255 m ² BGF

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäude	Einfamilienhaus
Baujahr	auskunftsgemäß um 1860
Bauweise	
Tragkonstruktion	Massivkonstruktion
Außenwände / Fassade	Mauerwerk, Putzfassade
Innenwände	Mauerwerk,
Decken	Kriechkeller am Felsen mit Gewölbedecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe
Dach	Satteldach mit Betondachsteinen
Ausstattung	einfach
Türen	Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt, Innentüren aus Holzwerkstoffen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2000
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, Dielung
Wand-/ Deckenbehandlung	Anstrich
Heizung	Ölheizung aus 1990 (auskunftsgemäß hat der Schornsteinfeger die Außerbetriebnahme/Sperrung der Heizung angekündigt), EG ein Zimmer mit Ofen
Warmwasserversorgung	tlw. über die Heizung, tlw. Boiler
Sanitärinstallation	Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken, gefliest, ca. aus 1990 einfache Sanitärausstattung
Elektroinstallation	elektrotechnische Ausstattung noch funktional aber überaltert
Sonstige	An den Felsen angebaut wurde ein kleiner Kriechkeller mit Gewölbedecke, dort befinden sich die Öltanks. Bei Starkregenläuft dringt auskunftsgemäß durch die Felswände und den Hang Wasser in diesen Keller. Der Kriechkeller bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
Energetischer Gebäudezustand	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenanlagen	
Nebengebäude	Garage - Gebäude steht überwiegend auf einem fremden Grundstück. Für die Garage werden Rückbaukosten in Höhe von 2.000 € berücksichtigt.
Wege, Hofflächen	Zuwegung
Grünflächen	Garten mit Bepflanzung

Einfriedung	Zaunanlage
Stellplätze	keine Pkw-Stellplätze
Sonstige	Versorgungsanlagen, Hausanschlüsse, ein Brunnen (Hauswasseranlage auskunftsgemäß defekt)
Bau- und Unterhaltungszustand	<p>mäßig</p> <p>Aufgrund des Felsbestandes sind Nässe- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Fußböden sind uneben, die Raumhöhe ist niedrig, teils nur ca. 2,00 m. Dachbalken des Dachstuhl wurden entfernt, in die Tragwerkskonstruktion wurde eingegriffen, Sicherungsmaßnahmen sind notwendig.</p> <p>Der bauliche Zustand wird, ausgenommen die Sicherungsmaßnahmen, im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.</p> <p>Anmerkung: Die von dem einen Eigentümer bewohnten Räume sind vermüllt.</p>
Fazit Objektbeurteilung	mäßig

Ermittlung des Verkehrswertes

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 01744 Dippoldiswalde, Glashütter Str. 47, zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Reinholdshain</i>	<i>31</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Reinholdshain</i>	-	<i>116</i>	<i>500 m²</i>

Verfahrenswahl mit Begründung

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 (persönlich oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Ermittlung des Verkehrswertes

Bodenwert

Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Bodenwertes

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL1). Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit von der WGFZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann.

(2) Hilfsweise ist nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels der in Anlage 1 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen. Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel, können die Umrechnungskoeffizienten nicht verwendet werden.

Bodenwertermittlung

Grundstücksteifläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flst. 116	500	28,00					Ja	14.000

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**14.000****Erläuterungen zum Bodenwert****Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjektes ist kein Bodenrichtwert ausgewiesen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist folgende Bodenrichtwert ausgewiesen:

Zone: 62800935
 BRW €/m²: 46,00
 Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitrags-/ abgabenrechtl. Zustand: beitragsfrei
 Art: gemischte Baufläche
 Bauweise: offene Bauweise
 Fläche m²: 1.000
 Stichtag: 01.01.2024

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Auskunft der Stadt Dippoldiswalde im Außenbereich gelegen.

Aus des Marktinformation 2023 des Gutachterausschusses Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge gehen keine Angaben zu Bodenrichtwerten bzw. Grundstücken im Außenbereich hervor.

Aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2021 geht hervor, dass:

- keine Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich ermittelt wurden
- der Bodenwertanteil sich in Abhängigkeit zur rechtlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit bestimmt
- Kaufpreise für bebaute Grundstücke im Außenbereich nicht flächendeckend vorliegen, vereinzelt wurden Bodenwertanteile von 40 % bis 80% der Bodenpreise der nächstgelegenen oder angrenzenden Fläche für baureifes Land in der Ortslage festgestellt

Des Weiteren ist das Bewertungsgrundstück stark hängig und besteht auf der östlichen Grundstücksseite teils aus Felsen.

Für die Lage im Außenbereich und die Hängigkeit wird je ein Abschlag von 20 % berücksichtigt, somit ein Abschlag von 40 %:

$$46,00 \text{ €/m}^2 \times 40 \% = 18,40 \text{ €/m}^2$$

$$46,00 \text{ €/m}^2 - 18,40 \text{ €/m}^2 = 27,60 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } 28,00 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert wird mit 28,00 €/m² als angemessen angesehen und angesetzt.

Sachwert

Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	EFH	1	1924	80	15	255,49 m ² BGF	869	17,00	Linear	81,25	48.705

Σ 48.705

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	48.705
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00% 1.461
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	50.166
+ Bodenwert	14.000
Vorläufiger Sachwert	64.166
± Marktanpassung	-20,00% -12.834
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	51.332
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Sicherungsmaßnahme aufgrund entfernter, tragender Balken des Dachstuhls	3.000
- Sonstige Wertabschläge Rückbaukosten Garage	2.000
SACHWERT	46.332

Erläuterungen zum Sachwert

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Durch einen Eigentümer wurde eine bemaßte Skizze zum Gebäude zur Verfügung gestellt. Die Maßangaben wurden mittels Onlinevermessung im Geoportal Sachsenatlas plausibilisiert. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	EFH	3,00	9,70	7,90		229,89	229,89
1	Anbau	1,00	8,00	3,20		25,60	25,60
	Summe EFH						255,49

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

255,49 m²

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: EFH** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	2,00
tabellarische NHK:	589 EUR/m ² BGF
Zu- / Abschläge:	

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	EUR/m ² BGF
Anbau nicht wohnwirtschaftl. ausgebaut	-20,00	-118

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	471 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	471 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	869 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde

gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Hier: Anbau ohne wohnwirtschaftlichen Ausbau - Abschlag 20 %

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Hier: keine

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Hier: keine

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 wurden im Ortstermin nicht getrennt erfasst, sie werden prozentual geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die Restnutzungsdauer wird mit 15 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen,

bestimmt.

Aus der Marktinformation 2023 des Gutachterausschusses Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge geht eine Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors hervor. Unter Berücksichtigung des Bodenwertes und des vorläufigen Sachwertes ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 0,91. Aufgrund der Lage im Außenbereich, der Hängigkeit und des Felsenbestandes wird eine Marktanpassung von -20% als angemessen angesehen und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

In dem Wohnhaus wollte ein Eigentümer das Dachgeschoss ausbauen, dabei wurden Balken des Dachtragwerkes entfernt. Zur Sicherung des Daches / des Dachstuhls wurden Kosten in Höhe von 3.000 € in Abzug gebracht. Der Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Zum Bewertungsobjekt gehört noch eine Garage, diese befindet sich jedoch zu ca. 2/3 auf einem fremden Grundstück Dritter (Flst. 115/a). Rückbaukosten werden mit 2.000 € in Ansatz gebracht.

Ergebnisübersicht

		Marktwert
Werte	Bodenwert	14.000
	Sachwert	46.332
Marktwert		46.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI. x-fache Jahresmiete JRoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (JRoE/x) Nettorendite (JRoE/x)	0% / 0%
Mietfläche	Bruttorendite (JRoE/x) Wohnfläche Nutzfläche Σ	
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	
Liegenschaftszinssatz	Wohnen Gewerbe i.D.	
Bewirtschaftungskosten	Wohnen Gewerbe i.D.	

Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 03.04.2025 auf:

46.000 EUR

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 03.04.2025

.....
Dipl. Immobilienwirt (VWA) Andrea Bellmann

Anhang

Anlage Fotodokumentation

Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht Anbau



Straßenansicht Anbau



Giebel-/Straßenansicht



Giebelansicht



Giebelansicht



Garage



Straßenansicht Garage



Grundstück



Brunnen



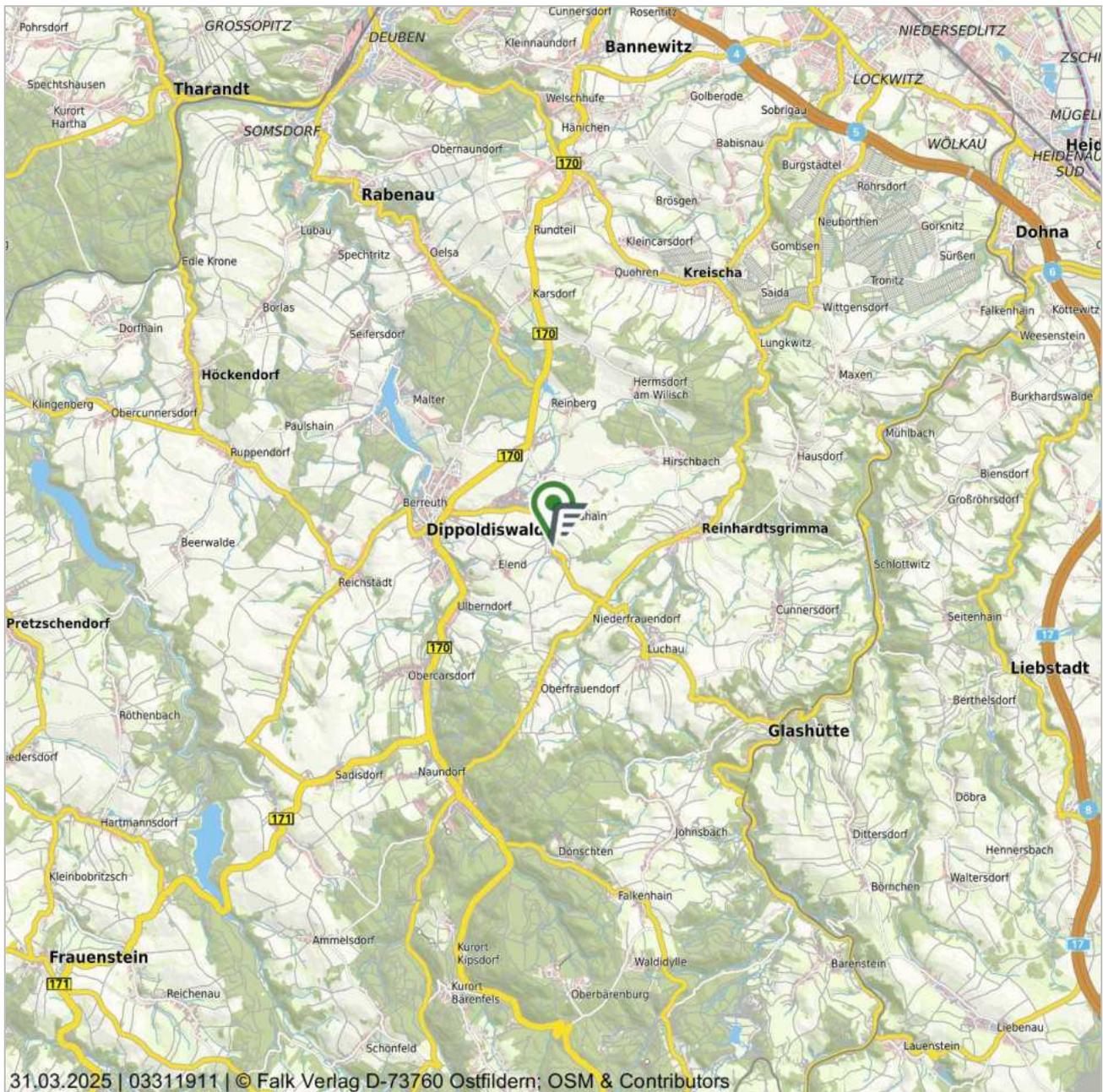
Felsen (Zugang vom Dachboden)



Felsen (Zugang vom Dachboden)



Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0



15.000 m

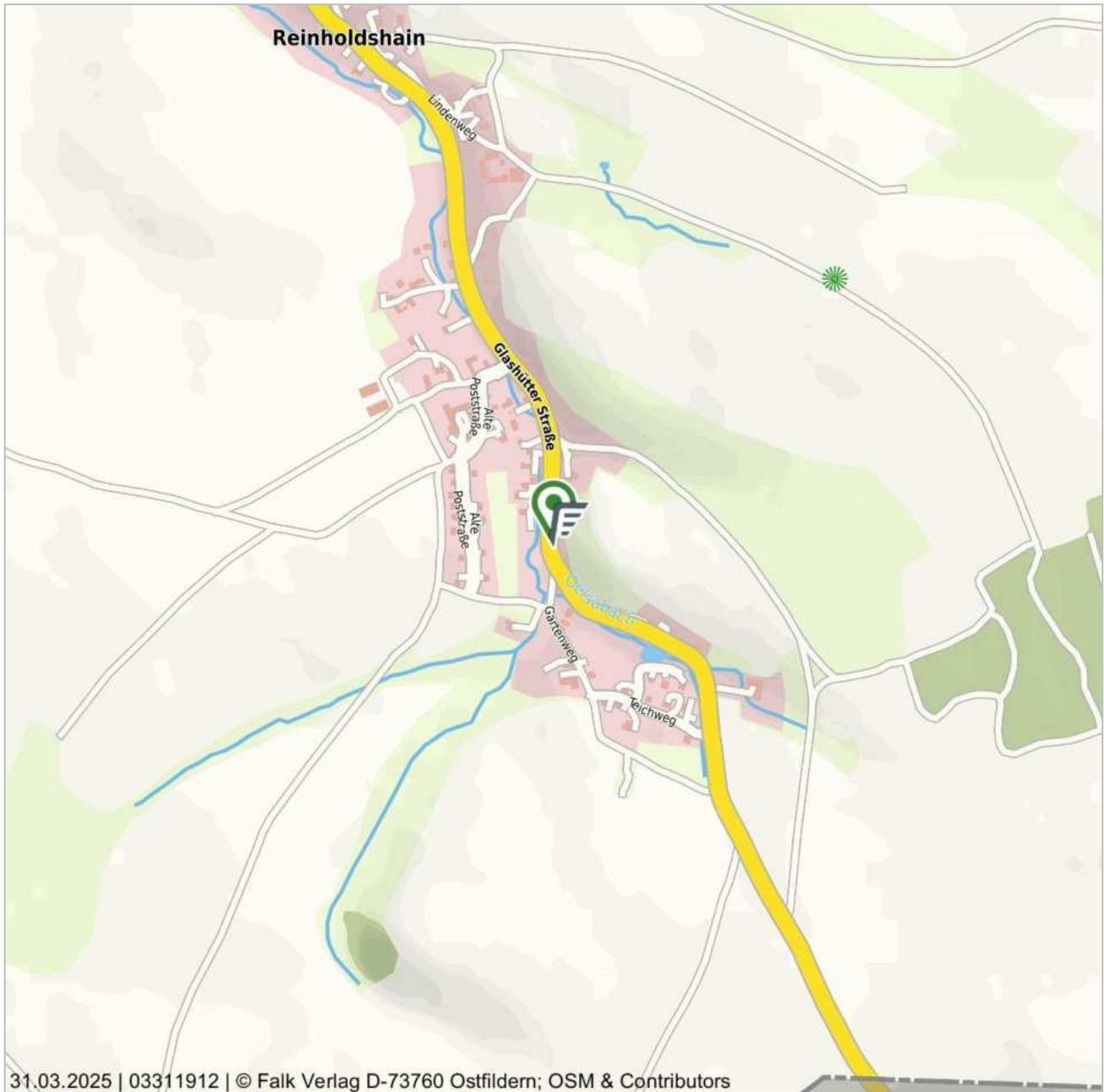
Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Straßenkarte



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



0

1.000 m

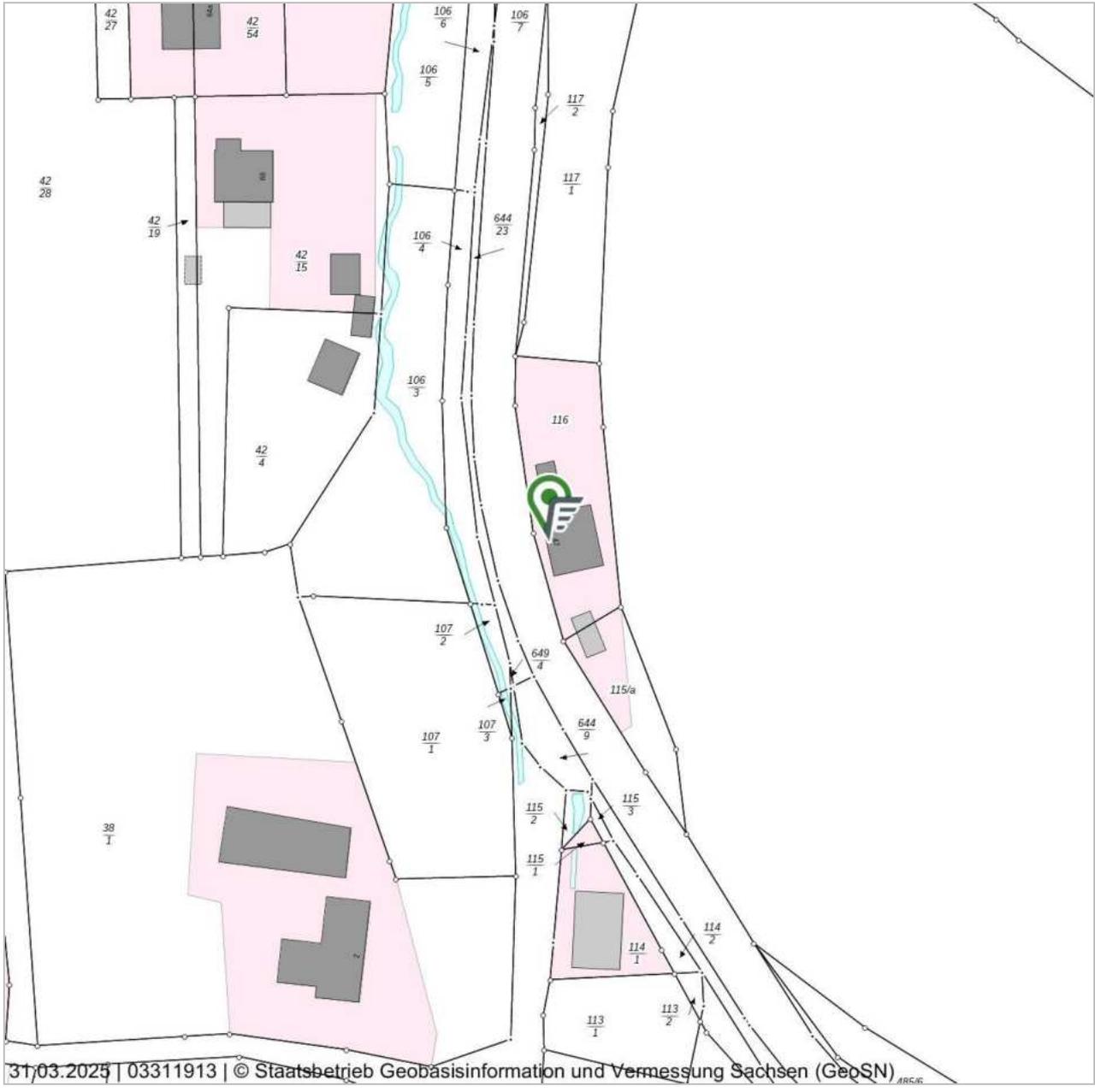
Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Auszug aus der Liegenschaftskarte



31.03.2025 | 03311913 | © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Liegenschaftskarte Sachsen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: März 2025

Baulastenauskunft



Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Landratsamt



Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Sachverständigenbüro für Immobilien und Grundstücksbewertung Frau Andrea Bellmann Lindenring 7 01796 Pirna

Datum: 04.02.2025 Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht Ansprechpartner/in: Frau Petzold Besucheranschrift: 01744 Dippoldiswalde Weißeritzstraße 7 Gebäude/Zimmer: DW.HG.204 Telefon: 03501 515-3240 Aktenzeichen: 00218-25-116 E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen 00218-25-116

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (520 K 268/24) Antragsteller Sachverständigenbüro für Immobilien und Grundstücksbewertung, Lindenring 7, 01796 Pirna

Grundstück Dippoldiswalde (01744), Reinholdshain, Glashütter Straße 27 Lage Gemarkung Reinholdshain, Flurstück 116

eingegangen 03.02.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)

Hiermit wird festgestellt, dass bezüglich des o. g. Grundstücks mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.

Hinweis:

Die Auskunft erfolgt vorbehaltlich geänderter Katasterbezeichnungen.

Das Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erlässt folgende

Kostenfestsetzung zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

- 1. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. 2. Es wird eine Gebühr von 30,00 € festgesetzt.

Gründe

Die Kostenfestsetzung beruht auf den §§ 3, 9 und 13 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) vom 5. April 2019, die Gebührenfestsetzung auf den §§ 4 und 6 SächsVwKG in Verbindung mit der Zehnten Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis - 10. SächsKVZ) vom 16. August 2021. Die Gebühren für die Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden gemäß lfd. Nr. 17 Tarifstelle 6.7.3 des 10. SächsKVZ berechnet.

Danach ist folgende Gebühr zu entrichten:

Zu zahlender Betrag 30,00 €

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente sowie zum Datenschutz sind nachzulesen unter: https://www.landratsamt-pirna.de/elektronische-kommunikation.html | https://www.landratsamt-pirna.de/mitpflichten-digvo.html

Hauptsitz: Schloßhof 2/4 01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung) Internet: www.landratsamt-pirna.de

Öffnungszeiten:

Montag 08:00 - 12:00 Uhr Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Mittwoch Schließtag Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 0019 20 USt-IdNr.: DE140640911

Altlastenauskunft



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt
Umweltamt



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Frau Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Datum: 03.02.2025
Amt/Bereich: Referat Abfall/Boden/Altlasten
Ansprechpartner/in: Stephanie Lüdecke
Besucheranschrift: Weißeritzstraße 7
01744 Dippoldiswalde
Gebäude/Zimmer: DW.HG.210
Telefon: +4935015153443
Aktenzeichen: 28-ABA-729.9/3/43/2
E-Mail: Stephanie.Luedecke@landratsamt-pirna.de

Altlastenauskunft – Gemarkung Reinholdshain
Ihre Anfrage vom 30.01.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen angefragte **Flurstück 116** der **Gemarkung Reinholdshain** ist **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Fläche erfasst.

Bitte beachten Sie, dass dies nicht ausschließt, dass sich auf dem Flurstück bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, weise ich Sie darauf hin, dass die gesetzliche Pflicht besteht, unsere Behörde darüber unverzüglich zu informieren.

Für diese Auskunft zu Altlastenverdachtsflächen gelten die Regelungen des Sächsischen Umweltinformationsgesetzes in der zum Zeitpunkt des Versendens der Auskunft geltenden Fassung.

Mit freundlichen Grüßen

Lüdecke

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente sowie zum Datenschutz sind nachzulesen unter: <https://www.landratsamt-pirna.de/elektronische-kommunikation.html> | <https://www.landratsamt-pirna.de/infopflichten-dsgvo.html>

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:

Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch Schließtag
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 0018 20 USt-IdNr.: DE140640811

Bauplanungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Bellmann,

hiermit möchten wir mitteilen, dass das Flurstück 116 der Gemarkung Reinholdshain im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist. Einen entsprechenden Kartenauszug erhalten Sie anbei.

Das Flurstück ist nicht von einem Bebauungsplan erfasst, die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich demnach nach § 35 BauGB.

Sofern für das bestehende Gebäude eine Baugenehmigung vorliegt, ist das derzeitige Gebäude vom Bestandsschutz erfasst.

Es gibt keine weiteren Satzungen für das Flurstück, es bestehen keine weiteren Forderungen seitens der Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

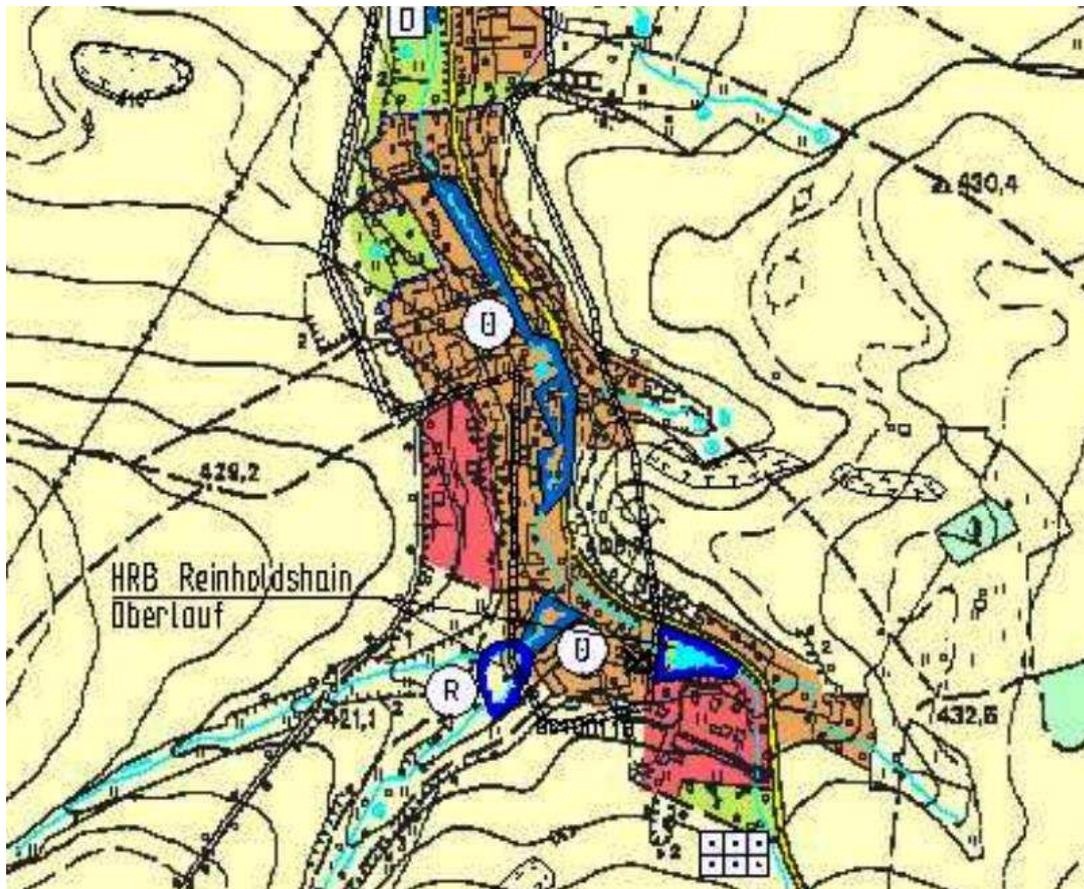
Pia Jantschke
Projektsachbearbeiterin Bauverwaltung

Große Kreisstadt Dippoldiswalde
Markt 2
01744 Dippoldiswalde

Besucheranschrift Bauverwaltung
Dr.- Friedrichs-Str. 25a
01744 Dippoldiswalde

Tel.-Nr.: 03504/6499 315
E-Mail: Pia.Jantschke@dippoldiswalde.de

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Denkmalschutzauskunft



Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt



Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Zustellungsurkunde

Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung
Frau Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Datum: 05.02.2025
Amt/Bereich: Bauamt/Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Frau Wenzel
Besucheranschrift: 01796 Pirna
Schloßhof 2/4
Gebäude/Zimmer: EF. 3.07
Telefon: 03501 515 3217
Aktenzeichen: 30131-25-114
E-Mail: kerstin.wenzel@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen **30131-25-114**

Vorhaben Auskunft aus der Kulturdenkmalliste gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Antragsteller Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung, Lindenring 7, 01796 Pirna

Grundstück Dippoldiswalde (01744), Glashütter Straße 47
Lage Gemarkung Reinholdshain, Flurstück 116
Antragsdatum 30.01.2025
Posteingang 31.01.2025

**Vollzug des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG)
Auskunft**

Sehr geehrte Frau Bellmann,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 30.01.2025 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Die Kulturdenkmalliste der Stadt Dippoldiswalde (01744) verzeichnet auf dem Flurstück 116 der Gemarkung Reinholdshain keine eingetragenen Kulturdenkmale.

Die Schnellerfassung der archäologischen Kulturdenkmale beinhaltet die Gemarkung Reinholdshain. Das Flurstück 116 der Gemarkung Reinholdshain befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich.

Demzufolge bitten wir Sie, sich zur weiteren Klärung archäologischer Belange direkt an das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden zu wenden.

Für diese Auskunft werden Kosten erhoben. Die Kostenfestsetzung ist als Anlage beigefügt.

Freundliche Grüße

Wenzel
Mitarbeiterin
Denkmalschutz

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente sowie zum Datenschutz sind nachzulesen unter:
<https://www.landratsamt-pirna.de/elektronische-kommunikation.html> | <https://www.landratsamt-pirna.de/infopfeilchen-dsgvo.html>

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:

Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch Schließtag
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die
Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen.
Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE31XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 0619 20 USI-IcNr.: DE140640911

Flächenaufstellung

EG

Stube L 3,30 B 3,60 H 2,15

Küche L 3,60 B 2,90 H 2,14

Bad L 2,40 B 2,20 H 2,20

Flur L 3,90 B 1,80 H 2,10

1. OG

Schlafz. I L 3,90 B 3,20 H 1,90

Schlafz. II L 3,90 B 3,60 H 1,85

Abstellraum I L 4,10 B 2,70 H 2,10

Abstellraum II L 3,20 B 2,70 H 2,00

Gang L 6,80 B 1,10 H 2,00

Boden

L 9,20 B 4,20

Gebäudemaßskizze

