



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem **Teil eines ehem. Hotelgebäudes bebauten Grundstücks**



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 522 K 12/22

Auftragnehmer:

STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Mathias Stahn
Karl-Marx-Str. 11a in 01109 Dresden
Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 7958 38 35
email: svb-dresden@stahn-thomas.de

Bewertungsobjekt:

bebautes Grundstück

Anschrift / Lage

Am Langen Rain 16,17
01705 Freital

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten ist nur die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen.
Insgesamt besteht es aus 41 Seiten inkl. 3 Anlagen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	6
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	9
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	9
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV).....	10
6.1.7	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	11
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer.....	16
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	17
7.1	Bodenwertermittlung.....	19
7.2	Ertragswertermittlung.....	23
7.3	Sachwertermittlung.....	28
8	Verkehrswert.....	34
9	Haftungsausschluss.....	35
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	36
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	37
12	Verzeichnis der Anlagen.....	37

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m ²	Quadratmeter
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	Unterkunftsgebäude / Hotelgebäude
Grundstücksadresse:	Am Langen Rain 16, 17 01705 Freital
Kataster:	Gemarkung: Döhlen Flurstück: 237/6 Größe (m²): 3.625 m²
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Ortstermin:	17.05.2022
Wertermittlungstichtag:	17.05.2022
Qualitätsstichtag:	17.05.2022

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag.

Gebäude:	Unterkunfts-/Hotelgebäude
Baujahr:	ca. 1970 (gemäß sachverständiger Schätzung und Recherchen)
Nutzfläche	insgesamt ca. ca. 3.163,00 m²
Ertragswert, einschl. Bodenwert:	rd. 75.000,00 Euro
Sachwert, einschl. Bodenwert:	rd. 55.000,00 Euro
Zusätzlich: besonderer Abschlag	-0,00 Euro
Besonderheiten:	<u>Ein Gebäudeteilbereich des Bewertungsgrundstücks überbaut das nachbarliche Flurstück 237/3 mit ca. 32 m².</u> <u>Das Bewertungsgrundstück besitzt keinen eigenen direkten Zugang zum öffentlichen Raum.</u> <u>Das Veröffentlichen von Fotos aus dem Innenbereich wurde nicht gestattet.</u>
relativer unbelasteter Verkehrswert / Nutzfläche	rd. 22,00 Euro/m² Nutzfläche
Verkehrswert:	rd. 70.000,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut
Objektadresse:	Am Langen Rain 16, 17 in 01705 Freital
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Freital, Blatt 15012, lfd. Nr. 2, Gemarkung Döhlen, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 237/6 mit 3.625 m²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	17.05.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Bevollmächtigte der Eigentümerin* • die Rechtspflegerin und 3 Anwärtinnen* • die Hilfskraft des Sachverständigen und • der Sachverständige * aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 23.03.2022. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • planrechtliche Auskünfte der Stadtverwaltung Freital vom 28.04.2022; • Auskunft zur Radonbelastung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 16.05.2022; • Auskunft Altlasten vom Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 02.05.2022; • Unterlagen (Grundrisse) durch den Vertretungsberechtigten der Eigentümerin zur Verfügung gestellt; • Auskunft Baulasten vom Stadtplanungsamt der Kreisstadt Freital vom 29.04.2022; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.05.2022; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris-sachsen.de bzw. über on-geo; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Internetrecherchen zu Mietprei-

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	sen/Kaufpreisen über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienplattformen); • Kartenmaterial über www.on-geo.de; Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.
Maßgaben des Auftraggebers:	Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB beauftragt.

5 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:	17.05.2022																								
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	Freital wird dem Demografiety Typ 2 zugeordnet, dieser steht für alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen. Insgesamt sind diesem Typ 217 Kommunen zugeordnet. Es handelt sich dabei überwiegend um Städte und Gemeinden mittlerer Größe. Diese leicht schrumpfenden Kommunen haben einen Trend zur Alterung, die Kommunen haben geringstes Einkommen und höchste SGB II-Quoten. Jedoch sind diese Kommunen für das Umland als Arbeitsort von Bedeutung. Kommunen dieses Typs befinden sich schwerpunktmäßig im östlichen Teil von Deutschland, vereinzelt aber auch im westlichen Teil. <table><tr><td></td><td>Freital</td><td>LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge</td></tr><tr><td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td><td>2,50</td><td>-0,60</td></tr><tr><td>Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)</td><td>-0,80</td><td>-1,10</td></tr><tr><td>Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)</td><td>-13,60</td><td>-47,30</td></tr><tr><td>Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)</td><td>9,10</td><td>5,10</td></tr><tr><td>Durchschnittsalter (Jahre)</td><td>47,10</td><td>47,90</td></tr><tr><td>Beschäftigtenquote (%)</td><td>69,20</td><td>68,70</td></tr><tr><td>Kaufkraft (Euro/Haushalt)</td><td>k.A.</td><td>k.A.</td></tr></table> *) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 15.07.2022		Freital	LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,50	-0,60	Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-0,80	-1,10	Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	-13,60	-47,30	Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	9,10	5,10	Durchschnittsalter (Jahre)	47,10	47,90	Beschäftigtenquote (%)	69,20	68,70	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.
	Freital	LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge																							
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,50	-0,60																							
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-0,80	-1,10																							
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	-13,60	-47,30																							
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	9,10	5,10																							
Durchschnittsalter (Jahre)	47,10	47,90																							
Beschäftigtenquote (%)	69,20	68,70																							
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.																							

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	17.05.2022
--------------------	------------

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:	baureifes Land ; vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV („(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)
--	--

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort als „gemischte Baufläche“ § 1 BauNVO ausgewiesen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich <u>nicht</u> im Bereich eines Bebauungsplanes.
Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Freital befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Es gelten die Vorschriften gem. § 34 BauGB.
Bauordnungsrechtliche Belange:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des betroffenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt. <i>(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</i>
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht laut Auskunft der Stadt Freital nicht unter Denkmalschutz.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. <i>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Freital keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</i>

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

Grundbuchrechtliche Eintragungen:

Dem Sachverständigen wurde ein Auszug aus dem Grundbuch vom 23.03.2022 in Kopie durch das Amtsgericht Dresden zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Freital, Blatt 15012 folgende Eintragungen:

lfd.Nr. 1-2: gelöscht

lfd.Nr.3: betreffend lfd. Nr. 1 und 2 - Auflassungsvormerkung

lfd.Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk für die lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk für die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert.

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.04.2022 vor. Daraus geht hervor, dass das Bewertungsgrundstück weder mit einer Baulast noch einer Erklärung nach § 7 Sächsische BO a.F. belastet ist.

Weiter bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen (Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen).

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen im Ortstermin mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen.

Die Stadt Freital wies schriftlich in der planungsrechtlichen Auskunft daraufhin, dass das Bewertungsgebiet nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst ist. Beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurde eine schriftliche Anfrage zu evtl. bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdacht gestellt. Sh. Punkt 7.1.6 und hier unter - schädliche Bodenveränderungen.

(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Ortstermin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:	Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Stadt Freital keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.
-----------------------------	--

6.1.5 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Landeshauptstadt:	Dresden ca. 10 km entfernt (bis Zentrum)
Kreis:	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort:	Freital mit ca. 40.000 Einwohnern
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u> Dresden ca. 10 km, Leipzig ca. 113 km entfernt, Prag ca. 150 km entfernt <u>Bundesstraßen:</u> durch Freital und Umgebung verläuft keine Bundesstraße <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 17 (Dreieck Dresden West – Tschechien) die Zufahrt erfolgt in ca. 8 km Entfernung über die Autobahnauffahrt Dresden-Südvorstadt <u>Bahnhof:</u> in Freital-Hainsberg verkehrt hauptsächlich die Schmalspurbahn „Weißeritztalbahn“ bzw. ist der Bahnhof eine Betriebsstelle der Bahnstrecke Dresden -Werdau <u>Flughafen:</u> Dresden ca. 20 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 123 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 187 km entfernt
Straßenart:	die Straße Am Langen Rain ist eine Gemeindestraße
Straßenausbau:	die Straße ist ausgebaut und mit Asphalt befestigt, das Bewertungsgrundstück besitzt keine eigene Anbindung an die Straße Am Langen Rain, die Zufahrt erfolgte in der Vergangenheit über das nachbarliche Grundstück Flurstück 237/3
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasser, Schmutzwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Elektrizität, Erdgas, alle Anschlüsse liegen an, die Hausanschlusszähleinrichtungen sind jedoch zurückgebaut worden wegen Leerstandes, <i>das Bewertungsgrundstück und das nachbarliche Flurstück 237/3 nutzen die oben aufgeführten Medien gemeinsam auf Grund der früheren gemeinsamen Nutzung beider Flurstücke</i>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der Gebäudebereich Nr. 16 Haus 3 grenzt direkt an den Gebäudebereich Nr. 16 Haus 2 und überbaut dabei mit ca. 32 m ² das nachbarliche Grundstück. Zwischen dem Haus 2 auf dem nachbarlichen Grundstück und dem Haus 3 auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Gebäudetrennwand (Brandwand), die hier enthaltenen Verbindungstüren sind Brandschutztüren.

	In der Vergangenheit erfolgte eine gemeinsame Nutzung des Bewertungsgrundstücks und dem nachbarlichen Grundstück als Hotelanlage. Alle Medienanschlüsse werden vom Bewertungsgrundstück und vom nachbarlichen Grundstück gemeinsam genutzt. Es ist keine direkte Anbindung an den öffentlichen Raum vorhanden. Der am Grundstück vorbeiführende Straßenbereich ist ein Privatweg und unterliegt laut Auskunft der Stadt Freital keiner Widmung i.S.d. Sächsischen Straßengesetzes. D.h., ohne Genehmigung des nachbarlichen Eigentümers darf dieser Weg nicht benutzt werden. Es liegen hierzu keine schriftlichen Vereinbarungen vor (z.B. Wegerecht). Auch über das Vorhandensein von mündlichen Vereinbarungen über eine Benutzung dieser Wegefläche konnte nichts eruiert werden. In der Vergangenheit erfolgte die Zuwegung über das nachbarliche Flurstück 237/3, da beide Grundstücke zusammen als Hotelanlage genutzt und betrieben wurden. Das nachbarliche Grundstück besitzt eine Anbindung an den öffentlichen Raum in Form einer Zufahrt von der Straße Am Langen Rain.
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Rand von Freital, westlich der Hüttenstraße und des Gewerbegebietes. In der näheren Umgebung sind Wohnblöcke, Einfamilienwohnhäuser und ein Gewerbegebiet vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Handel, etc. sind erst ab ca. 500 m bis 1,5 km Entfernung vorhanden. In Freital gibt es 14 Einrichtungen mit Krippen, Kitas und Horten, 8 weitere von freien Trägern und 22 Tagesmütter. Weiterhin befinden sich hier 7 Grundschulen, 4 Oberschulen, 1 Gymnasium, 2 Förderschulen und 3 berufsbildende Schulen. mittlere Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Das Umfeld des Bewertungsgrundstücks besteht auf der westlichen Seite aus Wohnblockbebauung mit einzelnen EFH davor und auf der östlichen Seite über die Hüttenstraße hinweg aus einer gewerblichen Bebauung (Baumarkt, etc.). Nördlich grenzt direkt der nachbarliche Bereich der ehem. Hotelanlage, die in der Historie als ein Grundstück genutzt wurde.
Umwelteinflüsse:	normale Geräuschemissionen

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

Tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich als Wohnheim (Lehrlinge, Gastarbeiter) errichtet und später als Hotel umgebaut (ca. 1991) und bis vor mehreren Jahren auch als solches genutzt. Seit mehreren Jahren steht das Objekt leer und unterlag auch keiner anderweitigen Nutzung.
Topografie:	Hanglage

Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	mittlere Breite: ca. 57,0 m mittlere Tiefe: ca. 65,0 m Grundstücksgröße: 3.625 m² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, Insellage
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Die Stadt Freital wies in ihren planrechtlichen Auskünften schriftlich darauf hin, dass sich das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche befindet. Laut Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 16.05.2022 zur Radonbelastung, wurde hierin mitgeteilt, dass sich das Bewertungsgrundstück in einer radioaktiven Verdachtsfläche und hier in der Teilfläche 6 (Stahlwerk) befindet. Es liegen jedoch keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Auch befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Hier sind bei Neubauten von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon zu planen. Grundsätzlich kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch Seite 9 des Gutachtens unter dem Punkt – Schutzbereiche). <i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

6.1.7 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, eigenen Recherchen sowie den vorgefundenen Sachverhalten während des Ortstermins.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und möglich war. 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 Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Über die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) kann keine Angabe gemacht werden. Die Funktionsfähigkeit wird hier auf der Grundlage der Auskünfte im Ortstermin fiktiv unterstellt.

(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein 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. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Bausachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)

Haus 3 und Haus 4

Gebäudeart:	Die Gebäudebereiche sind viergeschossig errichtet, das Kellergeschoss ist auf Grund der Hanglage zur Rückseite hin ebenerdig begehbar. Die Gebäudebereiche wurden ursprünglich als Wohnheim (Mittelganghaus) errichtet und verfügen über eine entsprechende Aufteilung eines Unterkunftsgebäudes. Später erfolgte der Umbau/Umnutzung zum/als Hotel, das als solches bis zum Leerstand vor einigen Jahren auch genutzt wurde.
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr ca. 1970 (gemäß sachverständiger Schätzung, Auskunft im Ortstermin sowie eigenen Recherchen)
Energetische Eigenschaften des Gebäudes, Energieeffizienz:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Modernisierungen:	Ca. 1995 wurden die jetzt vorhandenen Satteldächer auf die vorhandenen Flachdächer aufgesetzt. Mit dem Hotelbetrieb erfolgten in der Vergangenheit noch der Anbau eines überdachten, geschützten Verbindungsbereiches. Aus der näheren Vergangenheit sind keine maßgeblichen Modernisierungen erkennbar.
Außenansicht:	Straßenseitig wird die Ansicht von den symmetrisch angeordneten großen Fenstern und den versetzt angeordneten beiden Gebäudebereichen, geprägt. Die Fassaden bestehen aus einer hellen Putzfassade. Rückseitig fallen die großflächigen Fensterelemente auf, die fast die gesamte Fassade einnehmen. Im Dachbereich sind die Giebelflächen mit Holz bekleidet. Insgesamt sind die Fassadenflächen überaltert und weisen Putzschäden auf. Insgesamt hinterlassen beide Gebäudebereiche (Haus 3 u. 4) einen vernachlässigten Eindruck.

Raumaufteilung, Nutzungseinheiten für beide Häuser

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss ist von innen und von außen begehbar. Hier befinden sich Lagerräume, Hausanschlussräume, Sanitärräume, Personalräume, der Gaststättenbereich, Wirtschaftsräume und zwei Treppenflure.

Erdgeschoss:

Hier befinden sich 28 Zimmer mit Bad, die Flure und zwei Treppenhäuser.

1. Obergeschoss:

Über die beiden Treppenhäuser gelangt man über die Flure in 29 Zimmer mit Bad und in einen Lagerraum.

2.Obergeschoss:

Auch hier gelangt man über die beiden Treppenhäuser und über die Flure in 29 Zimmer mit Bad und in einen Lagerraum.

Dachboden:

Ist nicht ausgebaut und zu Revisionszwecken begehbar.

Gebäudekonstruktionen (Keller, Wände, Treppen, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Mittelganghaus
Fundamente:	in einer der ursprünglichen Bauepoche entsprechenden Ausführung
Umfassungswände:	massiv
Kellerwände:	massiv
Innenwände:	tlw. massiv, tlw. Trockenbauweise
Geschossdecke:	massiv
Treppen:	massive, gerade Treppenanlagen mit Zwischenpodesten, die Laufflächen sind mit Kunststein bekleidet, einfaches Metallgeländer mit Holzhandlauf aus den 1970er Jahren
Eingangsbereiche:	Es gibt keinen Hauptzugang. Über Nebeneingangstüren ist der Gebäudekomplex im Kellergeschoss auf der Rückseite begehbar. Der Hauptzugang erfolgte in der Vergangenheit über den Haupteingang des nachbarlichen Gebäudebereiches, da beide Grundstücke als eine Einheit genutzt wurden.
Dach:	<u>Dachkonstruktion / Dachform:</u> ursprünglich besaßen die Gebäudebereiche ein Flachdach, später (ca. 1994) wurden die jetzt vorhandenen Steildächer neu aufgesetzt Haus 4 mit Krüppelwalmdach, Eindeckung aus Betondachsteinen, Rinnenanlagen sind vorhanden, aber vielfach durch Vandalismus beschädigt, die Giebelflächen sind mit Holzschalung bekleidet Haus 3 mit Krüppelwalmdach, Eindeckung mit Betondachsteinen, Rinnenanlagen, Schneefanggitter

Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	stark überaltert und tlw. durch Vandalismus zerstört
Deckenbekleidung:	abgehangene, überalterte Decken, durch Vandalismus vielfach zerstört

Bodenbeläge:	stark überaltert und meist durch Vandalismus zerstört oder tlw. fehlend
Wasserinstallationen:	Trinkwasser liegt im öffentlichen Raum an, die Anschlüsse bzw. Messeinrichtungen sind im Gebäude zurückgebaut, die Ausstattung ist auf die ehem. Nutzung hin abgestellt (Hotel mit vielen Sanitärbereichen, Küchen, etc.), hierbei besteht die Besonderheit, dass das Bewertungsgrundstück und das nachbarliche Grundstück einen gemeinsamen Anschluss besaßen, da sie in der Vergangenheit als eine Einheit genutzt wurden
Abwasserinstallationen:	der Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation liegt auf dem Grundstück an, dieser wird zusammen mit dem nachbarlichen Grundstück Flurstück 237/3 genutzt
Sanitäre Ausstattung:	jedes Zimmer verfügt über ein Bad mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC mit Spülkasten, die Sanitärgegenstände sind aufgrund des jahrelangen Leerstandes und des Vandalismus nicht mehr nutzbar, weitere Personal- und Gäste-WC vorhanden, im Haus 3 befindet sich der ehem. Küchenbereich
Elektroinstallation:	stark überaltert und durch Vandalismus beschädigt bzw. vielfach zurückgebaut (Kabel wurden herausgeschnitten um Edelmetall zu verwerten), nicht mehr funktionsfähig, die Installationsanlage einschl. Hausanschluss versorgt auch das nachbarliche Grundstück Flurstück 237/3 mit den beiden Gebäudebereichen Haus 1 und 2
Lüftung:	Fensterlüftung und elektrische Zwangslüftung
Heizung:	Zentralheizungsanlage mit Heizkörpern, ehem. Erdgasbetrieben, aufgrund von Vandalismus nicht mehr funktionsfähig, die Heizungsanlage versorgt auch das nachbarliche Grundstück und hier die beiden Gebäudebereiche Haus 1 und 2
Warmwasserversorgung:	ehem. über Heizungsanlage, auch für das nachbarliche Grundstück

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	PVC-Fenster ca. aus den 1992er Jahren, tlw. großflächige, mehrteilige Fenster
Türen:	Außentür: sh. Eingangsbereiche Innentüren: aus dem Altbestand und auf die ehem. Nutzung hin abgestellt, vielfach herausgerissen durch Vandalismus, tlw. Brandschutztüren

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	- Verbindungsbau von Haus 3 zu Haus 4 auf der Straßenseite in Wintergartenähnlicher Bauweise
Besondere Einrichtungen:	keine
Zubehör:	nicht vorhanden bzw. wurde nicht aufgezeigt
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissgestaltung:	auf die ehem. Nutzung hin ausgelegte Aufteilung
Bauschäden / Baumängel / Unregelmäßigkeiten:	- <u>insgesamt besteht an der Gebäudehülle erhöhter Unterhaltungs- und Reparaturstau (Putzschäden, Holzschalung mit Unterhaltungsstau, tlw. Vandalismus-schäden wie zurückgebaute Fallrohranlagen, etc.);</u> - <u>Innenbereich (Wände, Decken, Fußböden) stark überaltert und durch Vandalismus zerstört;</u> - <u>Heizungs-/Sanitär-/Lüftungsinstallationen und -ausstattungen sind durch Vandalismus und langen Leerstand stark beschädigt, überaltert und nicht mehr funktionsfähig;</u> - <u>Elektroinstallation durch Vandalismus stark beschädigt und nicht betriebsfähig, Anschlüsse und Sicherungen überaltert, Leitungen wurden herausgerissen zur Entnahme der Metalleinlagen;</u> - <u>Fenster tlw. beschädigt;</u> - <u>Trockenbauwände vielfach beschädigt (aufgeschnitten, eingetreten, etc.);</u> - <u>vielfach Innentüren herausgerissen durch Vandalismus;</u> - <u>ehem. Möblierungen und Einrichtungen zerstört und im gesamten Gebäudebereich verteilt (Vandalismus).</u>
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes - soweit augenscheinlich erkennbar:	Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand des Gebäudes wird insgesamt als befriedigend bis schlecht eingeschätzt.

Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektro, Trinkwasser, Schmutzwasser, Erdgas) liegen ortsüblich im öffentlichen Raum an. In den beiden Gebäudebereichen sind die Zählereinrichtungen zurückgebaut worden. Das Grundstück ist nicht vollständig eingefriedet. Straßenseitig ist ein Bauzaun als Sicherungsmaßnahme aufgestellt. Es gibt keine eigene Anbindung an den öffentlichen Raum. Die Zufahrt erfolgte in der Vergangenheit über das nachbarliche Flurstück 237/3. Straßenseitig gibt es nur einen Grünstreifen, keine gärtnerisch angelegten Flächen. Hinter dem Gesamtgebäude verläuft parallel der Fahrweg aus Ortbeton. Daran schließt sich eine ehem. Freifläche an, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung verwildert vorgefunden wurde und zur Grundstücksgrenze hin einen Bewuchs mit einfachem Laubbaumbestand (tlw. Anflug) aufwies. Auf der Wegefläche bricht vielfach Wildwuchs durch Fugen im Ortbeton. Insgesamt hinterlässt das Bewertungsgrundstück einen stark vernachlässigten, verwilderten Eindruck.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Diese ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird für das Gebäude mit 60-80 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile, abhängig.

(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, etc., sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits fiktiv durchgeführt unterstellt werden.)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude **(Punktrastermethode, Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie)**

Gebäude: Hotelgebäude (Haus 3 und 4) mit fiktiver Folgenutzung als MFH

Baujahr:	1970
Bewertungstichtag:	2022
Gebäudealter:	52 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	75 Jahre
Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Modernisierungselemente – hier werden bereits durchgeführte (in den letzten 15 Jahren) und fiktiv unterstellte Modernisierungen berücksichtigt:

Bezeichnung	maximal	Ansatz
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	3 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	2 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	2 Punkt
Außenwände/Fassade	1 Punkt	2 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	2 Punkte
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	1 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 16 von 20, das entspricht dem Modernisierungsgrad: „umfassend modernisiert“ (bei 16 Punkten)

Modifizierte Restnutzungsdauer:	50 Jahre	rd. 50 Jahre
---------------------------------	----------	---------------------

7 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition

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

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem ehem. Hotelgebäude bebaute Grundstück in 01705 Freital, Am Langen Rain 16,17 im Hinblick auf eine fiktiv unterstellte Folgenutzung als Mehrfamilienwohnanlage zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Freital	15012	2	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Döhlen		237/6	3.625 m²

Unter Beachtung des Wertermittlungsstichtages erfolgt die nachfolgende Wertermittlung noch unter der Berücksichtigung der ImmoWertV 2010, da die diesem Verkehrswertgutachten zur Verfügung stehenden Marktdaten (Sachwertfaktoren, etc.) des Grundstücksmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschusses (aktuell Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2021 mit Stichtag 31.12.2020) auf der Grundlage des vorherigen Modells abgeleitet worden sind. Da gem. der ab dem 01.01.2022 neu geltenden ImmoWertV 2021 jedoch zwingend die Modellkonformität vorgeschrieben ist, wird hier der Verkehrswert entsprechend abgeleitet. In der Fachliteratur (z.B. Kleiber, ImmoWertV (2021) Reguvis Verlag) wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund dieser Übergangsleitung bis zum Vorliegen modellkonformer neuer Daten zur ImmoWertV 2021, zur Abweichung der Berechnung der Verkehrswertermittlung kommen kann.

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

In diesem Bewertungsfall wird eine Folgenutzung als Mehrfamilienwohnhaus (Wohnkomplex aus überwiegend einfachen 1- bis 2-Raum-Wohnungen/Appartements, aber auch 3-Raumwohnungen) fiktiv unterstellt. Laut Recherchen besteht eine Nachfrage nach günstigen Wohnraum auf dem Immobilienmarkt.

Hier wird keine Sanierung/Modernisierung zu gehobenem Wohnraum unterstellt, sondern eine Sanierung/Modernisierung zu normalen, durchschnittlichen Wohnräumen (z.B. überwiegend 1- 2 Raum-Wohnungen z.B. für z.B. Auszubildende, Singles, Monteure, etc., aber auch größere 3 Raumwohnungen). Im Hinblick auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung im Umland von Dresden und damit auch von Freital ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnungsraum zu rechnen. Das Bewertungsgrundstück verfügt in seinen Grundstrukturen auf Grund seiner früheren Nutzung über die Möglichkeiten des Umbaus der vorhandenen soliden Bausubstanz.

Dieser vorhandene Baukörper kommt auf Grund seiner gut erhaltenen Bau- und Materialsubstanz (massiver Rohbaukörper mit Dach und der vorhandenen Grundrissgestaltung) und im Hinblick auf die immer wichtiger werdenden Aspekte der Nachhaltigkeit (innerstädtische Bebauung statt Versiegelung von un bebauten Flächen, Rohstoff- bzw. Ressourceneinsparung für einen Neubau, Einsparung der Abrisskosten für diesen großen Baukörper, etc.) auch im Wohnungsbaubereich, nicht für einen geplanten Abriss in Frage. Diese Aspekte werden jetzt und zukünftig immer wichtiger und stehen einem Rückbau entgegen. Aus diesen Sachverhalten heraus wird hier die Nachnutzung als Mehrfamilienwohnhausanlage fiktiv unterstellt und der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Somit stehen bei der zukünftigen fiktiv unterstellten Nutzung als Mehrfamilienwohnhausanlage die erzielbaren Erträge (Mieten) im Vordergrund. Es wird hier das Ertragswertverfahren vorrangig angewandt.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; dient jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz). Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Im hier angewandten sachwertverfahren wird eine reiche Sicherung und Entkernungsmaßnahmen zum Erhalt für eine möglich Folgenutzung unterstellt. Diese Herangehensweise dient der Plausibilitätsstützung der Ertragswertberechnung, da auf Grund der momentanen Marktlage u.a. im Bau- und Finanzierungsbereich eine Kostenschätzung nur sehr ungenau und mit Risiken behaftet für fiktiv unterstellte, evtl. Modernisierungsmaßnahmen erfolgen kann.

Aus vorgenannten Gründen wird in dieser Verkehrswertermittlung aus beiden Verfahren ein gewichteter, gemittelter Wert als Verkehrswert abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu

einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.1 Bodenwertermittlung

**Aufteilung in Teilflächen /
nach Grundstücksqualität:**

nein

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

Nach Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechender vergleichbarer Qualität und Quantität ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage veröffentlichter Bodenrichtwerte ermittelt.*

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem abgabenrechtlichen Zustand und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen.

*) Bodenrichtwerte über www.boris.sachsen.de mit Stand vom 01.01.2022

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **202,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung:	=	Mehrfamilienwohnhäuser
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossfläche	=	V
Grundstücksfläche	=	550 m ²
Bauweise	=	abweichende Bauweise

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.05.2022
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossfläche	=	IV
Grundstücksfläche	=	3.625 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	202,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	202,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.05.2022	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,80	E03
Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 161,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	550	3.625	× 0,70	E04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Geschossfläche	V	IV	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 113,12 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			= 113,12 €/m ²	
Fläche			× 3.625,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 410.060,00 € <u>rd. 410.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 17.05.2022 insgesamt geschätzt auf

410.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertrags- und im Sachwertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und anstehenden Beiträge eruiert.

Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.

E02

Erkundigungen zu evtl. Auswirkungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage dieses Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen hinsichtlich der relativen Bodenwertentwicklung.

E03

Die Lage(-situation) des Bewertungsgrundstücks ist entsprechend der Einschätzung von wohn- und erholungsrelevanten Vor- bzw. Nachteilen (Insellage, hat keinen direkte Anbindung an den

öffentlichen Raum, befindet sich am Rand der Bodenrichtwertzone, an die sich östlich ein Gewerbegebiet anschließt – hier mit Baumarkt, auch führt die Hüttenstraße als Hauptstraße zwischen Bewertungsgrundstück und Gewerbegebiet entlang) als schlechter gegenüber der des Richtwertgrundstücks einzuschätzen. Die schlechtere Lage des Bewertungsgrundstück wird dem Faktor **0,50** zugeordnet und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

E04

30%iger Abschlag (durch Interpolation ermittelt, hier Sprengnetter Umrechnungskoeffizienten (baureifes Land)) auf Grund der viel größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstücks. (Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren Bodenwert (€/m²) zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.)

7.2 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung einer fiktiv unterstellten, zeitnah durchgeführten Sanierung/Vollmodernisierung des Gebäudes zu einer Mehrfamilienwohnanlage

Das Bewertungsobjekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung seit vielen Jahren leer und wurde auch nicht anderweitig unentgeltlich genutzt.

Aufgrund der Lage, der örtlichen Erschließungssituation, der wohnungswirtschaftlichen Gesamtsituation und der baulichen Bestandssituation wird für diesen Bewertungsfall eine fiktive Nachnutzung des Gebäudes als Mehrfamilienwohnanlage zu Grunde gelegt.

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Grundrisszeichnungen wurden hier die Schaffung von ca. 50 Wohnungen (überwiegend 1-Raumwohnungen und weiterhin 2- ; 3- und 4-Raumwohnungen, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.021 m² auf EG, 1.OG und 2.OG verteilt), unterstellt. Die unterstellten Mieteinheiten mit ihrer Wohnfläche werden hier Geschossweise und Hausweise zu einer Wohnflächenangabe zusammengefasst.

Weiterhin wird eine mögliche Fremdvermietung der Dachflächen für die Installation von Solar- bzw. Photovoltaikanlage unterstellt. Der Dachraum ist nicht ausgebaut und die Dachflächen sind günstig ausgerichtet für die Gewinnung von Solarenergie. Die hier fiktiv unterstellte, erzielbare Miete beruht auf der Annahme einer vermieteten Dachfläche von ca. 700 m² für Haus 3 und 4. Die durchschnittliche Miete für 200 m² Dachfläche (Referenzobjekt) betrug in 2022 ca. 600 € (3,00 €/m²/p.a.) im Jahr. Dies entspricht hier einer Mieteinnahme von 2.100,00 € p.a. .

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete nach fiktiv unterstellter, stichtagsnaher Behebung des Sanierungs- und Modernisierungsstaus, durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus 3		EG	317,00		6,50	2.060,50	24.726,00
		1.OG	344,00		6,50	2.236,00	26.832,40
		2.OG	344,00		6,50	2.236,00	26.832,40
Haus 4		EG	330,00		6,50	2.145,00	25.740,00
		1.OG	343,00		6,50	2.229,50	26.754,00
		2.OG	343,00		6,50	2.229,50	26.754,00
Stellplätze				35	15,00	525,00	6.300,00
Summe			2.021,00			13.661,50	163.938,00
Dachflächen			700,00		0,25	175,00	2.100,00
Summe				35		13.836,50	166.038,00

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wurde aus Rechercheergebnissen (Internetrecherchen, Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Marktdaten über on-geo, regionalen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsverwaltungen, etc. in der Mikrolage, abgeleitet).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		166.038,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	39.849,12 €
jährlicher Reinertrag	=	126.188,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 410.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	12.300,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	113.888,88 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 50$ Jahren Restnutzungsdauer	×	25,730
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.930.360,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	410.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	3.340.360,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.265.000,00 €
Ertragswert	=	75.360,88 €
	rd.	75.000,00 €

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese wurden wie oben unter *) angegeben, abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung mit 3,0 % bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Vgl. Punkt 6.1.8

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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. 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kosten-schätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kosten-schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
fiktiv unterstellte Beseitigung des Sanierungs- und Modernisierungsaus und Umnutzung durch Vollmodernisierung (Berechnungsansätze nach Baukosten Altbau 2022 Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel) nach Wohnfläche von ca. 2.021 m² und einer Nutzfläche von 1.141 m² und nach Einzelpositionen aus Baukosten berechnet)	-3.227.222,00 €
- Vollmodernisierung der Geschosse EG bis 2.OG zu Wohnraum (beinhaltet die Gewerke Heizung/Sanitär/Klima; Elektroinstallationen; Innentüren; Maler/Fliesen/Bodenbeläge; Rohbau; Trockenbau; Dachdecker-/klempner; Putzarbeiten, Fenster/Türen) (ca. 1.400,00 €/m² x 2.021 m² WoFl)	-2.829.400,00 €
- Baunebenkosten (13%)	-367.822,00 €
- Kellergeschoss herrichten für Nutzung als Abstellräume, Technik und Gemeinschaftsräume	-30.000,00 €

Weitere Besonderheiten	-38.000,00 €
• Abriss/Rückbau des Verbindungsbaues, inkl. Entsorgung -3.000,00 € • Freilegungskosten / Beräumung des Grundstücks von Sperrmüll, Baureststoffen, etc. -20.000,00 € • Hausanschlüsse/Erschließung wiederherstellen -10.000,00 € • Kosten für Sicherung der Zuwegung (Notwegerecht/Notwegerente) -5.000,00 €	
<i>Die oben genannten Angaben sind Schätzungen und wurden nach und mit sachverständigem Ermessen auf der Grundlage der vorgefundenen und angenommenen Zustände, geschätzt.</i>	
Summe	-3.265.222,00 €
Summe gerundet	-3.265.000,00 €

7.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Sachwertberechnung auf der Grundlage der vorhandenen, vorgefundene Gebäudesubstanz unter der Voraussetzung der Herstellung eines entkernten Zustandes als Grundlage für eine mögliche fiktive Nachnutzung

Gebäudebezeichnung	Hotelgebäude
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	4.725,00 m²
Baupreisindex (BPI) 04.04.2022 (2010 = 100)	163,5
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	662,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.082,37 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	5.114.198,25 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	5.114.198,25 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	84,50 %
• Betrag	4.321.497,52 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	792.700,73 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	792.700,73 €

Gebäudesachwerte insgesamt	792.700,73 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 39.635,04 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 832.335,77 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 410.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.242.335,77 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,45
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 559.051,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 504.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 55.051,10 €
	rd. 55.000,00 €

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf der Grundlage der eingeholten Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Der Herstellungswert stellt sich im Wertermittlungsmodell als Produkt der Größen Brutto-Grundfläche, Baupreisindex und Normalherstellungskosten (NHK) dar. Die NHK werden nach Ausführungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: MFH

Nutzungsgruppe: MFH

Gebäudetyp: MFH mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	605,00	0,0	0,00
2	655,00	58,0	379,90
3	755,00	42,0	317,10
4	900,00	0,0	0,00
5	1.090,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,7			856,35

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 697,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- mehr als Vierspänner × 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 662,15 €/m² BGFrd. 662,00 €/m² BGF**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (Stand Mai 2022) mit 163,5 abgeleitet und angesetzt.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den 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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (792.700,73 €)	39.635,04 €
Summe	39.635,04 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses in Abhängigkeit von Baujahr, der Lage, der Sachwerte und auf der Grundlage eigener Recherchen und Ableitungen (Kaufnachfrage, Objektart, Lage, etc.) mit **0,45** bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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. 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

gen 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kosten-schätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kosten-schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>Unterhaltungsbesonderheiten</u>	-5.500,00 €
- Dachrinnen und Fallrohre instand setzen, reparieren -5.000,00 € - Fenster und Außentüren gegen Eindringen sichern -500,00 €	
<u>Weitere Besonderheiten</u>	-499.000,00 €
• Abriss/Rückbau des Verbindungsbaues, inkl. Entsorgung -3.000,00 € • Kosten für die Sicherung der Zuwegung (Notwegerecht) -5.000,00 € • Freilegungskosten / Beräumung des Grundstücks von Sperrmüll, Baureststoffen, etc. -20.000,00 € • Hausanschlüsse/Erschließung wiederherstellen -10.000,00 € • Gebäude entrümpeln (Sperrmüll (altes Mobiliar) -50.000,00 € • Entkernung des Gebäudeinneren (Rückbau abgehängene Decken, Rückbau der nicht mehr funktionierenden Installationsleitungen und Installationsgegenstände wie Elektroleitungen, Heizungs- und Sanitärleitungen, Sanitärgegenstände, Leichtbauwände, etc.) -411.000,00 € (ca. 3.163 m² Nutzfläche x 130 €/m² Entkernungskosten = 411.190,00 €)	
<u>Die oben genannten Angaben sind Schätzungen und wurden nach und mit sachverständigem Ermessen auf der Grundlage der vorgefundenen und angenommenen Zustände, geschätzt.</u>	
Summe	-504.500,00 €
Summe gerundet	-504.000,00 €

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird entsprechend § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **75.000,00 €** ermittelt,
der **Sachwert** wurde mit rd. **55.000,00 €** ermittelt.

Der gewichtete Wert aus Ertragswert und Sachwert wird mit $(75.000,00 \text{ €} \times 0,75) + (55.000,00 \text{ €}) = 70.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 70.000,00 \text{ €}$

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für das mit einem ehem. Hotelgebäude bebaute Grundstück im Hinblick auf eine *fiktiv unterstellte Folgenutzung als Mehrfamilienwohnanlage* in 01705 Freital, Am Langen Rain 16, 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Freital</i>	<i>15012</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Döhlen</i>		<i>237/6</i>

zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2022 mit rd.

70.000,00 €

in Worten: siebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Luckau, den 29.07.2022

9 Haftungsausschluss

Baumängel:

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

Baubeschreibung:

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

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

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

Verwendungszweck:

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

COVID-Pandemie und Immobilienmarkt:

Die COVID-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.07.1987, zuletzt geändert und Inkraft getreten am 01. November 2020

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Entwicklung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, Inkrafttreten der letzten Änderung vom 13. Mai 2017, letzte Änderung durch Art. 2 G vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

WertR 2006:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, vom 01. März 2006

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 30. März 2021)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 – Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, Peter J. Fröhlich, Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 17. Auflage 2018

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021

Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EwärmeG):

Gültig seit 01.11.2020

Bischoff – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

Kröll/Hausmann/Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag, 5. Überarbeitete Auflage 2015

Dröge – „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, Luchterhand Verlag, 2004

Simon, Reinhold, Simon – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

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

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.)
Baukosten 2020

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

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

Kleiber, ImmoWertV (2021), 13. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

11 Verwendete objektbezogene Unterlagen

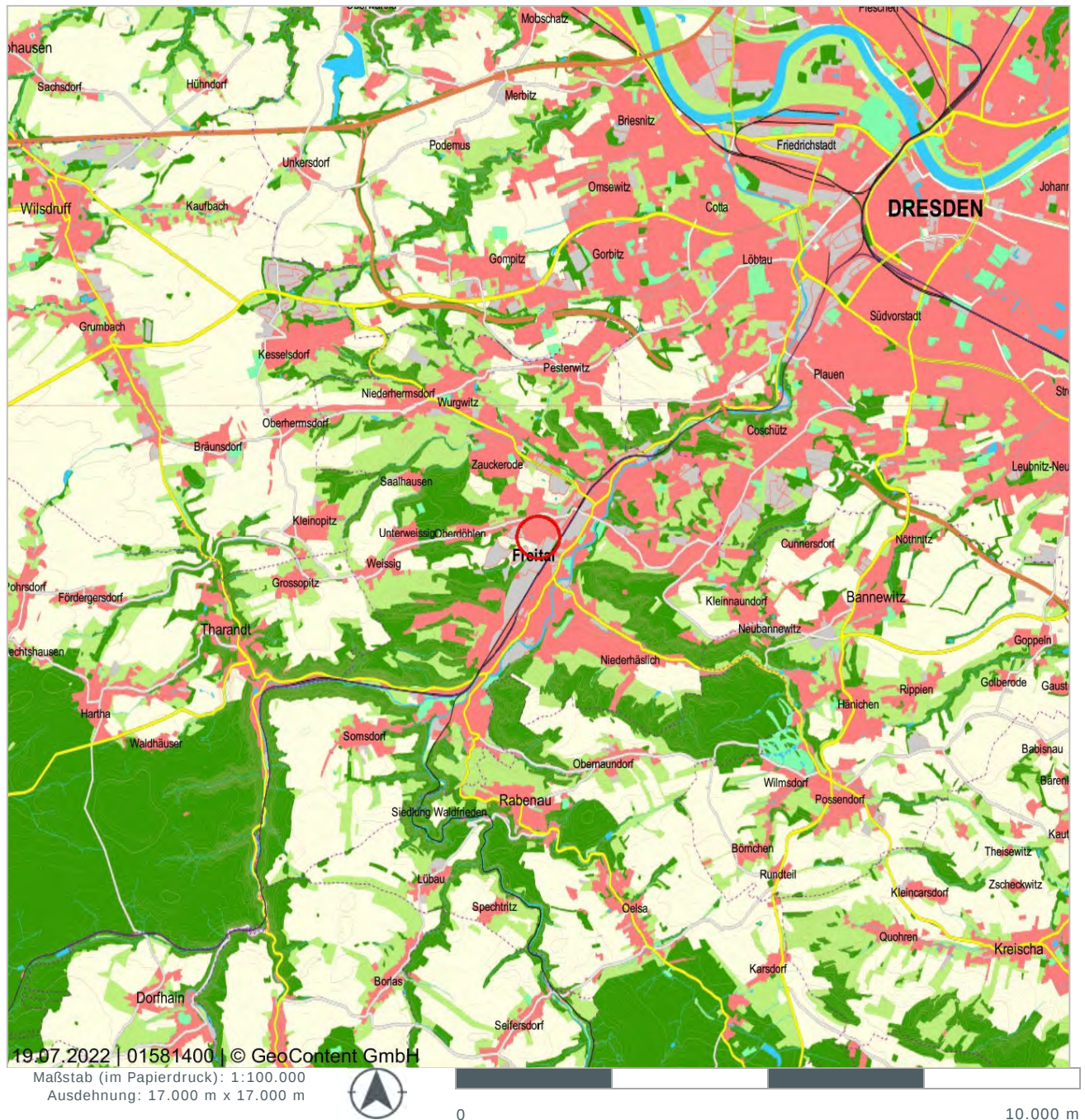
- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 23. März 2022
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 13. Mai 2022
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Großen Kreisstadt Freital vom 29. April 2022
- [U4] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 24. März 2022
- [U5] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 02. Mai 2022 und Auskunft zum Strahlenschutz des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 16.05.2022
- [U6] Kopien zu Gebäudegrundrissen vom Bevollmächtigten/Vertreter der Eigentümerin zur Verfügung gestellt;
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Mietpreisrecherchen: über on-geo vom 19.07. 2022 und auf verschiedenen Immobilienportalen im Internet, Veröffentlichung von Wohnungsverwaltungen
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de und dem geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge – Stand 01.01.2022

12 Verzeichnis der Anlagen

- | | | |
|--------------|--|---------------|
| Anlage 12.1: | Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich) | Seite 37 |
| Anlage 12.2: | Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich) | Seite 38 |
| Anlage 12.3: | Fotodokumentation – <u>es durften keine Fotos aus dem Innenbereich veröffentlicht werden</u> | Seite 39 – 41 |

Anlage 13.1

Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



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

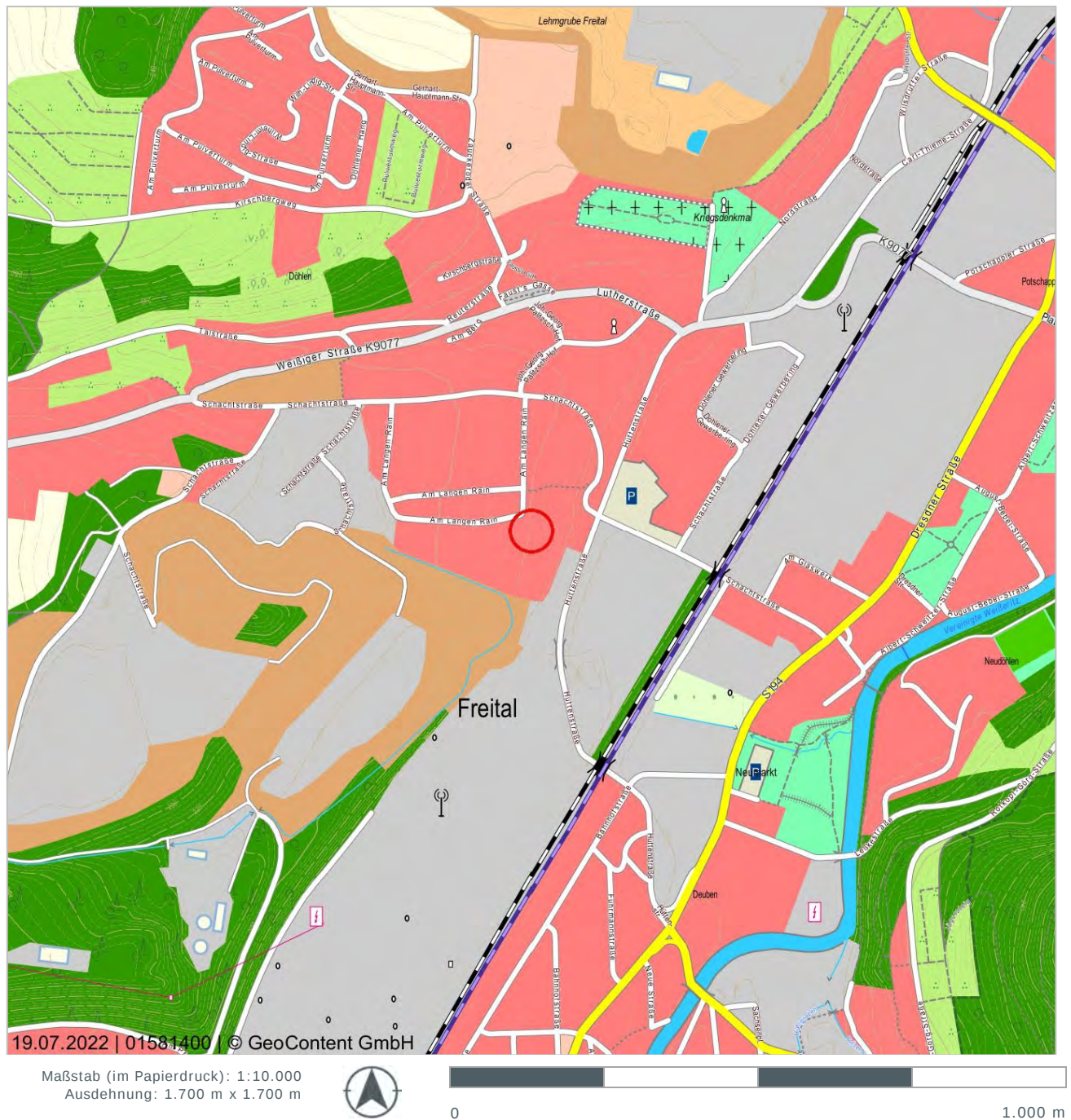
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2022

Anlage 13.2

Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



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

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

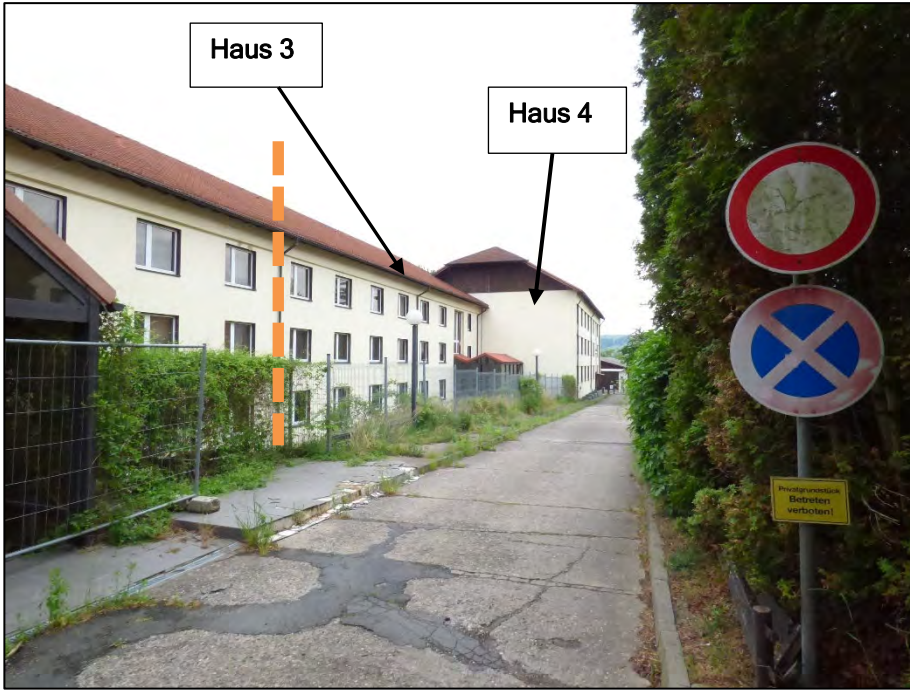
Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2022

Anlage 13.3 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages. Es konnte nur eine sehr stark eingeschränkte Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus erfolgen.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		Ansicht von der privaten Zuwegung auf Haus 4
(2)		Blick vom Haus 4 in Richtung Am Langen Rain

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		Putzschäden im Sockelbereich
(4)		Blick vom nachbarlichen Flurstück (Zuwegung) auf Haus 3 und 4

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(5)		Blick auf Rückseite Haus 3
(6)		Rückseite Haus 4 mit Blick auf südlich angrenzendes Nachbargrundstück

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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.