



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (**Marktwert**) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines mit einem ehem. Bahnwärterhaus und Nebengebäude **bebauten** Grundstücks im Außenbereich, gelegen in 01844 Neustadt i.Sa. OT Niederottendorf, Flurstück 545/2



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden

Az: 522 K 49/25

Auftragnehmer:

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

Zubehör gem. § 97 BGB:

Wurde nicht vorgefunden.

Verkehrswert (Marktwert):

2.800,00 €

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus 42 Seiten inkl. 4 Anlagen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	6
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4,6 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (3) ImmoWertV).....	9
6.1.5	Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV).....	9
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV).....	11
6.1.7	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	12
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer.....	16
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	17
7.1	Bodenwertermittlung.....	19
7.2	Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes.....	23
8	Verkehrswert.....	30
8.1	Abschlag auf Grund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit.....	30
9	Haftungsausschluss.....	32
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	33
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	34
12	Verzeichnis der Anlagen.....	34

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m ²	Quadratmeter
ha	Hektar
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:	bebautes Grundstück im Außenbereich	
Grundstücksadresse:	keine postalische Anschrift 01844 Neustadt i.Sa. OT Niederottendorf	
Kataster:	Gemarkung:	Niederottendorf
	Flurstück:	545/2
	Größe (m²):	706 m²
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung	
Ortstermin:	23.05.2025	
Wertermittlungstichtag:	23.05.2025	
Qualitätsstichtag:	23.05.2025	

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag = Qualitätsstichtag.

Grundstück: bebautes Grundstück im Außenbereich	
BGF ehem. Bahnwärterhaus:	ca. 112 m²
Baujahr:	ca. 1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Bodenwert:	rd. 1.550,00 Euro
Sachwert, einschl. Bodenwert:	rd. 2.800,00 Euro
darin bereits enthaltener Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-5.500,00 Euro
Zusätzlich: besonderer Abschlag/Zuschlag, sh. Punkt 9.1:	-950,00 Euro
Besonderheiten	<p><u>Das Bewertungsobjekt konnte nur durch eine sehr stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme besichtigt werden.</u></p> <p><u>Das Grundstück besitzt keine eigene direkte Anbindung an den öffentlichen Raum.</u></p>
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 2.800,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück im Außenbereich
Objektadresse:	keine postalische Anschrift gelegen in der Gemarkung Niederottendorf in 01844 Neustadt i.Sa. OT Niederottendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Berthelsdorf, Blatt 388, lfd. Nr. 2, Gemarkung Niederottendorf, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 545/2 mit 706 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	23.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • die Hilfskraft des Sachverständigen* und • der Sachverständige <p>* aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 19.03.2025 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planrechtliche Auskünfte der Stadt Neustadt i. Sa. vom 13.05.2025 und mündlichen Angaben vom 26.05.2025 zur Lage im Außenbereich und zur früheren Nutzung; • Auskunft Altlasten des Landratsamtes Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 30.04.2025; • Auskunft Baulasten des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 30.04.2025; • Auskunft WASS GmbH vom 28.05.2025 zur Schmutzwasserentsorgung; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.05.2025; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris.sachsen.de; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2024 und Internetrecherchen zu Kaufpreisen über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienplattformen); • Kartenmaterial über www.on-geo.de

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.

Maßgaben des Auftraggebers:

Durch den Auftraggeber wurde die **Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Sinne des § 194 BauGB** beauftragt.

In Abt. II des Grundbuches sind keine dinglichen Rechte und Lasten vorhanden.

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:

23.05.2025

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Die nächste Stadt, zu der Angaben zum Demografietyt auf-rufbar sind, ist Neustadt in Sachsen in ca. 8 km Entfernung. Neustadt in Sachsen wird dem Demografietyt Typ 1 zugeordnet, dieser steht für stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen.

Insgesamt sind diesem Typ 245 Kommunen zugeordnet. Bei diesen handelt es sich überwiegend um kleinere und mittlere Gemeinden mit einer deutlichen Tendenz der Alterung und Schrumpfung, einer eher durchschnittlichen Einkommenssituation und einer breiteren Betroffenheit durch prekäre Soziallagen.

Kommunen des Typ 1 sind zum großen Teil in Ostdeutschland sowie in strukturschwachen westlichen Regionen (südöstliches Niedersachsen, Saarland, nordöstliches Bayern) vorhanden.

	Neustadt in Sachsen	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-9,20	-0,01
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-1,70	0,20
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-39,70	-26,80
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	5,20	1,00
Durchschnittsalter (Jahre)	51,50	48,10
Beschäftigtenquote (%)	73,00	69,50
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 26.05.2025

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	23.05.2025
--------------------	------------

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:	<u>Flächen der Land- und Forstwirtschaft;</u> vgl. § 3 (1) ImmoWertV („(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.“)
--	---

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich <u>nicht</u> im Bereich eines Flächennutzungsplanes. Es liegt bisher nur der Entwurf eines Flächennutzungsplanes vor und in diesem Entwurf ist das Bewertungsgrundstück als „Grünfläche im Außenbereich“ festgelegt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Flurstück befindet sich <u>nicht</u> im Bereich eines Bebauungsplanes.
Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich <u>nicht</u> im Bereich von Ortssatzungen laut Auskunft der Stadt Neustadt in Sachsen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich näher als 20 m an einer Staatsstraße und näher als 60 m an einer Bahnanlage.
Bauordnungsrechtliche Belange:	<p>Das Grundstück befindet sich laut Auskunft der Stadt Neustadt in Sachsen <u>im Außenbereich</u>.</p> <p><i>Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend gem. § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich zu beurteilen.</i></p> <p><i>Hier ist aufgeführt unter welchen (sehr stark eingeschränkten) Voraussetzungen ein Vorhaben im Außenbereich zulässig ist.</i></p> <p><i>Diese Vorgaben schränken den Bau von Gebäuden u.ä., die Umnutzung, Weiternutzung von Bauwerken und Grundstücken, etc., sehr stark ein bzw. wirken diese Vorgaben überwiegend Bau- und Nutzungsbehindernd für einen normalen Marktteilnehmer.</i></p> <p>Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angebotenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.</p> <p><u>(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswir-</u></p>

	<p><u>kungen 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.</u></p> <p><u>Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</u></p>
Denkmalschutz:	Besteht <u>nicht</u> laut Auskunft der Stadt Neustadt in Sachsen.
Bodenordnungsverfahren:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag <u>nicht</u> im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens.</p> <p><i>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Neustadt in Sachsen (Bauamt) keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein weiteres Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</i></p>

6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	<p>Dem Sachverständigen wurde ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 19.03.2025 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Berthelsdorf, Blatt 388 folgende Eintragung:</p> <p><u>lfd.Nr. 1:</u> Zwangsversteigerungsvermerk</p> <p>Weitere Rechte und Lasten wurden nicht eruiert.</p> <p><i>(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.</i></p> <p><u>Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückszustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.</u></p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.04.2025 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück <u>kein</u> Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Pacht- / Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen.</p> <p><i>(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Orts-termin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)</i></p>

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)

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

6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Landeshauptstadt:	Dresden ca. 42 km entfernt (bis Zentrum)
Ort:	Ortsteil Niederottendorf mit ca. 361 Einwohnern
Kreis:	Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u> Neustadt in Sachsen ca. 5 km entfernt, Bautzen ca. 28 km entfernt, Dresden ca. 42 km entfernt</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> in ca. 7 km Entfernung gelangt auf die B98 (Oppach – Bischofswerda – BAB 4)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 4 (Görlitz – Dresden – Gera) die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Burkau in ca. 7 km Entfernung</p> <p><u>Bahnhof:</u> ist im Gemeindeteil nicht mehr vorhanden, die Bahnstrecke wurde ca. 2004 eingestellt</p> <p><u>Flughafen:</u> Dresden ca. 51 km entfernt, Leipzig-Halle ca. 173 km entfernt, BER Berlin-Brandenburg ca. 200 km entfernt</p>
Straßenart:	das Bewertungsgrundstück ist nur über einen unbefestigten, öffentlichen Feldweg von Niederottendorf aus erreichbar, dabei führt der öffentliche Feld- und Waldweg nur bis zum vorgelegerten Gelände/Grundstück der ehem. Bahnstrecke Bautzen – Bad Schandau, <u>eine direkte Zuwegung vom Feldweg auf das Bewertungsgrundstück ist nicht vorhanden</u> (sog. Inselgrundstück) man muss immer über die ehem. Gleisanlagen der stillgelegten Bahnstrecke (nachbarliches Grundstück)
Straßenausbau:	der Feldweg ist unbefestigt (Sandweg)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p>Augenscheinlich konnten keine Anschlüsse für Trinkwasser, Elektrizität und Schmutzwasser erkannt werden, vor Ort wurde eine ehem. Telefonfreileitung erkannt, jedoch ist diese durchtrennt und hängt lose am Mast herunter. Durch den Eigentümer wurden hierzu keine Informationen übermittelt.</p> <p>Eine Nachfrage beim Abwasserzweckverband (WASS GmbH) ergab, dass das Bewertungsgrundstück laut Erkenntnissen nicht an die öffentliche Kanalisation auf Grund der weit entfernten Lage von der Ortschaft, angeschlossen ist. Sofern nicht vorhanden, wäre evtl. nur der Neubau einer dezentralen Schmutzwasserentsorgung möglich, sofern dies baurechtliche</p>

	<p>Vorgaben erlauben würden. Hierzu kann keine rechtliche Verbindlichkeit zu Grunde gelegt werden.</p> <p>Eine telefonische Nachfrage beim Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz ergab die telefonische Auskunft, dass auf Grund der Lage (weit entfernt der Ortschaft, zwischen Staatsstraße und Bahngleisen) kein Trinkwasseranschluss vorhanden sein dürfte. Auch eine mögliche Neuverlegung auf Grund der besonderen Lage (nur über nachbarliche Grundstücke) wird aus Kostengründen und aus rechtlichen Gründen als höchst unwahrscheinlich angesehen. Über einen vorhandenen Brunnen ist nichts bekannt und es konnte auch im Ortstermin nichts erkannt werden.</p> <p><u>Es wird fiktiv auf Grund der vorgefundenen Umstände und fehlenden Angaben durch den Eigentümer unterstellt, dass keine Anschlüsse vorhanden sind. Sollten sich nach Erstellung des Verkehrswertgutachtens anderweitige Erkenntnisse auf tun, wäre der Verkehrswert zu überprüfen und ggfs. anzupassen.</u></p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Laut Darstellung in der Liegenschaftskarte und im Ortstermin wurde augenscheinlich festgestellt, dass das Bewertungsgrundstück keine direkte Anbindung an den öffentlichen Raum besitzt (sog. Inselgrundstück). Der öffentliche Feldweg der zum Bewertungsgrundstück führt, verläuft entlang der ehem. Bahnstrecke Bautzen – Bad Schandau. Um auf das Bewertungsgrundstück zu gelangen, muss man über die Gleisanlagen des seit ca. 2004 stillgelegten Streckenbereiches fahren bzw. gehen. Eine grundbuchrechtlich gesicherte Zuwegung ist nicht vorhanden. Sonstige Vereinbarungen oder ähnliche Abreden konnten nicht eruiert werden.</p>
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich außerhalb des Gemeindeteils Niederottendorf und hier zwischen der sehr stark befahrenen Staatsstraße S 156 (von Neustadt in Sachsen Richtung Burkau zur B98 und weiter auf die BAB 4) und der ehem. Bahnstrecke Bautzen - Bad Schandau mit ihren stillgelegten Gleisanlagen. Von Oberottendorf aus gelangt man über einen von der Bischofswerdaer Straße abzweigenden unbefestigten Feldweg in Richtung Südwesten nach ca. 1,5 km zum Bewertungsgrundstück. In Oberottendorf und in Niederottendorf gibt es gewerbliche Firmen (hauptsächlich Dienstleistungsbetriebe) und eine Bäckerei. Jedoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, weitere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, etc. überwiegend in Neustadt in Sachsen und in umliegenden Gemeindeteilen vorhanden. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle) ist in Oberottendorf in ca. 1,6 km Entfernung über den unbefestigten Feldweg vorhanden. In Oberottendorf befindet sich eine Grundschule. Weitere Grundschulen, Oberschulen und Förderschulen befinden sich in umliegenden Ortsteilen von Neustadt und in Neustadt i.Sa. selbst. In Berthelsdorf befindet sich die nächste Kita, weitere in Neustadt und umliegenden Ortsteilen. Die Grundschule in Oberottendorf verfügt über eine Horteinrichtung.</p>

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	als Wohnlage nicht geeignet (Außenbereich gem. § 35 BauGB), als Geschäftslage nicht geeignet bzw. nur sehr stark eingeschränkt möglich (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
Umwelteinflüsse:	Im Umfeld ist keine Bebauung vorhanden (nur Landwirtschaftsflächen - Acker und Grünland), das Bewertungsgrundstück befindet sich in Einzellage direkt angrenzend an einer sehr stark befahrenen Staatsstraße (Umgehungsstraße) und neben einer stillgelegten Bahnstrecke
	sehr stark erhöhte Geräuschimmissionen durch die vorbeiführende Staatsstraße S 156 (Richtung Bundesstraße 98 nach Bischofswerda und Anschluss BAB 4 und Neustadt i.Sa.)

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Gebäude ist augenscheinlich seit längerer Zeit ungenutzt (Bahnwärterhaus bis ca. 2004), danach konnte keine Nutzung eruiert werden bzw. wurde durch den Eigentümer keine Angabe dazu mitgeteilt
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	mittlere Länge: ca. 55,0 m, mittlere Tiefe: ca. 14,0 m Grundstücksgröße: 706 m² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige, langgestreckte Grundstücksform, keine Anbindung an den öffentlichen Raum
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Laut Veröffentlichung (Karte) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet sich das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> in einem Radonvorsorgegebiet. Eine Altlastenauskunft beim Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 30.04.2025 ergab keine Eintragung als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfläche. Grundsätzlich kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. <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>nicht</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 der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in **Form einer sehr stark eingeschränkten, rein äußeren Inaugenscheinnahme**.

Die Gebäude und die 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 Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit 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 Sachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)

ehem. Bahnwärterhaus – es erfolgte nur eine stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme

Gebäudeart:	eingeschossiges Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Drempel, über eine evtl. Unterkellerung kann keine Angabe gemacht werden
Baujahr:	ursprünglich ca. 1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierungen:	Im Ortstermin konnten keine maßgeblichen Modernisierungen erkannt werden (<u>nur die Gebäudehülle betreffend</u>). Augenscheinlich wurde vor längerer Zeit (> 15 Jahre) die Dachhaut (Bitumenschindeln) erneuert und tlw. Fenster neu eingesetzt, jedoch nicht fertig eingeputzt.
Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	Ein Energieausweis wurde durch die Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Ob ein solcher vorliegt, darüber wurde dem Sachverständigen keine Information erteilt.
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:	<u>Auf Grund der Lage im Außenbereich wird eingeschätzt, dass eine mögliche Drittverwendung des ehem. Bahnwärterhauses von planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen abhängt.</u> Auf Grund der Größe des Grundstücks (706 m ²), der Lage (zwischen Staatsstraße und Bahngleisen) und der vorh. Bebauung wird eine ertragsorientierte landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht erkannt. Eine mögliche Folgenutzung als Bahnwärterhaus (die Bahn hatte das Bewertungsgrundstück bereits ca. 2006 verkauft) oder als Garten-/Erholungsgrundstück (§35 BauGB mit den damit einhergehenden starken Einschränkungen) können hier nicht erkannt werden.

Außenansicht:	<p>Für Objekte dieser Art besteht kein normales Marktgeschehen.</p> <p>Das Gebäude besitzt eine überalterte Strukturputzfassade ohne Anstrich, die im Bereich von Fensteröffnungen tlw. fehlt und nicht nachgebessert wurde. Die Ansicht wird auch durch das flach geneigte Satteldach mit Drempel geprägt.</p>
---------------	---

Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Teilunterkellerung:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Erdgeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Dachgeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich dem Baujahr entsprechend als Streifenfundamente
Keller:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Umfassungswände:	augenscheinlich massiv
Innenwände:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Geschossdecke/Zwischendecke:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Treppen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Eingang(sbereiche):	Die Haustür befindet sich augenscheinlich im überdachten Hofbereich.
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> flachgeneigtes Satteldach, keine Dachaufbauten, Schornsteinkopf aus Klinkermauerwerk, Dachrinnen, Ortsgangblech, Dacheindeckung aus Bitumenschindeln
Fenster:	soweit erkennbar - PVC-Fenster, keine Rollläden

Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Deckenbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Bodenbeläge:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Wasserinstallation:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Abwasserinstallationen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Elektroinstallation:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Sanitär:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Heizung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Warmwasserversorgung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
besondere Einrichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Grundrissgestaltung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Besonnung und Belichtung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, etc., <u>nur die Gebäudehülle betreffend</u> :	- Allg. Gebäudehülle (Fassade, Dach, Fensteröffnungen) überaltert (tlw. Rissbildungen, Unterhaltungs- und Reparaturstau, Putzfehlstellen an Fensteröffnungen);
<u>Allgemeinbeurteilung des Gebäudes - hier nur der Gebäudehülle:</u>	Der bauliche Zustand der Gebäudehülle ist insg. mit befriedigend einzuschätzen.

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Nebengebäude, vermutlich als Nebengebäude für die Nutzung zu Abstellzwecken, der Haltung von Kleintieren und evtl. der Unterbringung einer Futter- bzw. Sommerküche (Schornstein vorhanden). Das Gebäude ist augenscheinlich massiv errichtet und besitzt ein flach geneigtes Satteldach und ist vermutlich im Zuge mit dem ehem. Bahnwärterhaus um ca. 1900 errichtet worden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde auch das Nebengebäude augenscheinlich nicht genutzt. Über die Ausstattung im Inneren kann keine Angabe gemacht werden. Der Zustand der Gebäudehülle wird, soweit erkennbar, als befriedigend eingeschätzt.

Der Bereich zwischen Nebengebäude und ehem. Bahnwärterhaus ist in der Vergangenheit überdacht worden. Die Tragkonstruktion ist aus Holz und ähnelt einer Carportanlage. Entlang der Frontseite der Überdachung ist eine einfache Einfriedung aus Holz und einem einfachen Metallgitter angebracht worden und schließt so die Hoffläche ab bzw. friedet diese ein.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen wurden nicht vorgefunden. Da durch den Eigentümer keine Angaben hierzu erbracht wurden, wird hier fiktiv unterstellt, dass keine Ver- und Entsorgungsanlagen vorliegen. Nur eine vermutliche Telefonleitung lag als Freileitung an, war jedoch durchtrennt und hing am Mast herunter. Näheres konnte auf Grund der Entfernung nicht erkannt werden.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht eingefriedet und besitzt keine erkennbaren gärtnerischen angelegten Anlagen.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer**Gesamtnutzungsdauer (§ 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV)**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1).

Die Immo WertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen ist.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer 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 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 am Bewertungsobjekt Sanierungen oder wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen die unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung für die Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden.

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei Modernisierungen von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden ebenso entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(Modell der Anlage 1 der ImmoWertV)

Gebäude: ehem. Bahnwärterhaus

Baujahr:	1900
Bewertungstichtag:	2025
Gebäudealter:	125 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Restnutzungsdauer:	-85 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(Modell der Anlage 1 der ImmoWertV)

Gebäude: Nebengebäude

Baujahr:	1900
Bewertungstichtag:	2025
Gebäudealter:	125 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Restnutzungsdauer:	-85 Jahre

Auf Grund der vorgefundenen Bausubstanz wird hier eine abweichende, technische Restnutzungsdauer von ca. 5 Jahren für eine einfache Nutzung als Abstellmöglichkeit, ohne Unterstellung von Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen für beiden Gebäude eingeschätzt.

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.

Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls*, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem ehem. Bahnwärterhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück im Außenbereich in 01844 Neustadt in Sachsen OT Niederottendorf, Flurstück 545/2 in der Gemarkung Niederottendorf zum Wertermittlungstichtag 23.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Berthelsdorf	388	2	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Niederottendorf		545/2	706 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung des Vergleichswertverfahrens, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Sachwertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehem. Bahnwärterhaus mit Nebengebäude im Außenbereich, das sich an dem jetzt stillgelegten Streckenbereich der Bahnstrecke Bautzen - Bad Schandau befindet. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand das Bewertungsobjekt augenscheinlich leer und wurde nicht genutzt.

Auf der Grundlage von Recherchen, Angebot und Nachfragesituation, der besonderen Lage im Außenbereich und den damit verbundenen starken Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit (§ 35 BauGB) sowie der fehlenden direkten Anbindung an den öffentlichen Raum und der ursprünglichen Nutzung, kann nur eine sehr stark eingeschränkte mögliche Nutzung (z.B. mögliche Unter-/Abstellmöglichkeit für Imkerei, für Jagd, für landwirtschaftliche Geräte für Weidehaltung, etc.) im Hinblick auf den § 35 BauGB (Außenbereich) erkannt werden.

Die Nutzung als Grünfläche bzw. Fläche der Landwirtschaft wird auf Grund der rechtlich nicht gesicherten Zuwegungssituation und der Lage und Größe des Bewertungsgrundstücks als nicht wirtschaftlich angesehen, da die Rückbaukosten der Gebäude in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.

Auf der Grundlage der vorgefundenen Lage, der Größe des Grundstücks, der vorhandenen Bebauung, der fehlenden Einfriedung und der sehr stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit, der überwiegend fehlenden Erschließung, der fehlenden direkten Anbindung an den öffentlichen Raum, wird hier die Nutzung als Unterstellmöglichkeit durch einen stark eingeschränkten Marktteilnehmerkreis, über die angenommene bauliche und technische Restnutzungsdauer der Gebäude fiktiv unterstellt.

Bei solchen Objekten (Unterstellmöglichkeit/Abstellen) steht nicht die Erzielung von Renditen im Vordergrund.

Eine Nutzung als landwirtschaftlich Fläche, die der Erzielung von Erträgen dient, ist hier auf Grund der Größe (706 m²), der vorhandenen Bebauung, dem fehlenden Anschluss an nachbarliche landwirtschaftlich genutzte Flächen und der nicht gesicherten Zuwegung, nur mit hohem Aufwand und Kosten zur Herstellung einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche, verbunden. Dies würde in einem ungünstigen Verhältnis zum Bodenpreis (Bodenwert abzgl. Rückbau) stehen und den Marktteilnehmerkreis stark eingrenzen.

Auch würde ein sofortiger Rückbau der Gebäude nicht nur durch die entstehenden Kosten, die den Bodenwert weit übersteigen, sondern auch nicht der zeitgemäßen, nachhaltigen und verantwortungsbewussten Nutzung vorhandener Ressourcen entsprechen, da eine einfache Nutzung als Abstellgebäude noch möglich ist. Die verbauten, vorhandene Baumaterialien haben bei ihrer Herstellung Ressourcen gebunden, die hier fiktiv unterstellt, für eine weitere Zeitspanne einfach genutzt werden könnten.

Es wird hier alleinig das Sachwertverfahren auf der Grundlage des vorgefundenen baulichen und ausstattungsbezogenen Zustandes (soweit erkennbar) angewandt.

Man könnte hier auf Grund der vorliegenden Sachverhalte die Durchführung / Anwendung des Liquidationswertverfahrens in Betracht ziehen. Dabei wird von der Freilegung des Grundstücks von aufstehenden Gebäuden ausgegangen. Hierbei werden die Abbruch- und Rückbaukosten der Gebäude vom Bodenwert abgezogen. Auf Grund des geringen Bodenwertes (ca. 1.550,00 €) übersteigen, die Abriss- und Rückbaukosten (auch im Hinblick auf die erschwerende Zuwegungssituation) jedoch den Bodenwert um ein Vielfaches.

Freilegung/Rückbau/Entsorgung:

ehem. Bahnwärterhaus	= 280 m³ x 55 €/m³ für Rückbau und Entsorgung	= ca. 15.400,00 €
Nebengebäude	= 54 m³ x 55 €/m³ für Rückbau und Entsorgung	= ca. 2.970,00 €
Summe		= ca. 18.500,00 €

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. Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

7.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. 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.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

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 von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet und ermittelt*.

(*Bodenrichtwerte aus www.boris.sachsen.de (Internetportal des Freistaates Sachsen) - Stand 01.01.2024)

Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Grundstücksgröße:	706 m²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bewertungsteilbereich ist als bebaute Fläche im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen. Laut Grundstücksmarktbericht wurden zum Stichtag 01.01.2024 keine Bodenrichtwerte für diese Flächen ermittelt. Es gibt für diese Nutzungsart jedoch ein entfernungsabhängiges Modell, das als Orientierung zur Bodenwertableitung empfohlen wird. Bei mehr als 300 m von der Ortslage entfernt wird ein Abschlag vom Bodenrichtwert der nächst gelegenen Ortslage von -40 % empfohlen. Das Bewertungsgrundstück als ehem. Bahnwärterhaus wurde nicht wohnlich genutzt und gem. § 35 BauGB wird es nur stark eingeschränkt nutzbar werden. Ein entsprechend vergleichbarer Bodenrichtwert in der nächsten Ortslage wäre hier der für gewerbliche Baufläche.

Der **Bodenrichtwert** in der Ortslage beträgt **11,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gewerbliche Baufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Ergänzung:	=	Landwirtschaftliche Produktion
Bauweise	=	abweichende Bauweise
Grundflächenzahl	=	--
Geschossflächenzahl	=	--
Grundstücksfläche	=	--

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	gemischte Baufläche
Bauweise	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	706 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 11,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.05.2025	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,50	E03
lageangepasster abgabenfreier BZW am Wertermittlungsstichtag			= 5,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	k.A.	706	× 1,00	
Anbauart	--	freistehend	× 1,00	
WGFZ	--	--	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baurechtlicher Außenbereich	× 0,40	E04
Art der baulichen Nutzung	Landwirtschaftliche Produktion	ehem. gewerbliche Baufläche	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 2,20 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			= 2,20 €/m ²	
Fläche			× 706,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 1.553,20 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 23.05.2025 insgesamt geschätzt auf

1.550,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben eruiert. Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.

E02

Erkundigungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen.

E03

Die Lage(-situation) des Bewertungsgrundstücks ist entsprechend der Einschätzung von relevanten Vor- bzw. Nachteilen als schlechter gegenüber der des Richtwertgrundstücks einzuschätzen (ca. 1,5 km außerhalb der Ortslage, nur über unbefestigte Feldwege erreichbar, Zufahrt nur über nachbarliches Grundstück möglich, keine direkte Anbindung an den öffentlichen Raum, keine ausreichende Erschließung).

In Auswertung der o.g. Gründe wurde ein Anpassungsfaktor von **0,50** (1,0 – keine Einschränkung; 50 % bis 70 % – Rohbauland) ermittelt und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

E04

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge 2024 wird ein entfernungsabhängiges Modell zur Bodenwertableitung als Orientierung empfohlen. Hier wird bei einer Entfernung von mehr als 300 m zur Ortslage ein Abschlag vom Bodenrichtwert der nächst gelegenen Ortslage in Höhe von – 40 % empfohlen. In diesem Bewertungsfall beträgt der Abstand zur Ortslage mit einem Bodenrichtwert von 11,00 €/m² ca. 1,5 km. Auf Grund der großen Entfernung zur Ortslage wird ein Abschlag mittels des Faktors **0,40** gewählt.

7.2 Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben.

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6 Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze - geregelt in den §§ 1-11 der ImmoWertV - zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40-43, ermittelt.

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilgrundstücke gesondert zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Altersminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes - gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück, inklusive der aufstehenden Gebäude, die Außenanlagen und die fest dazugehörigen Bestandteile, gemeint.

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

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	ehem. Bahnwärterhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	112,00 m²
Baupreisindex (BPI) 23.05.2025 (2010 = 100)	190,9
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Regionalfaktors 1,0	534,00 €/m² BGF 1.019,41 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	114.173,92 € -- -- --
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	114.173,92 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 40 Jahre 5 Jahre 88,00 % 100.473,05 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	-- --
Gebäudewert (inkl. BNK)	13.700,87 €

Gebäudesachwerte insgesamt	13.700,87 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 274,02 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 13.974,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.550,00 €
vorläufiger Sachwert	= 15.524,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,60
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 9.314,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 3.814,91 €
	rd. 3.800,00 €

Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. eingeholten Unterlagen, durchgeführt.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten / Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben (hier 1.33) zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkrete absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist - als vom örtlich zuständigen GAA festgelegter Modellparameter - ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll. Dieser beträgt laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge hier **1,0**.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: ehem. Bahnwärterhaus

Nutzungsgruppe: Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
Berechnungsgrundlage NHK 2010

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 20 %
NHK: 194,00 Euro

NHK: 970,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Konstruktion
Wägungsanteil: 15 %

Beschreibung: nicht vorhanden bzw. ohne Wertansatz
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 145,50 Euro

NHK: 970,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 10 %
NHK: 97,00 Euro

NHK: 970,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 10 %
NHK: 97,00 Euro
 NHK: 970,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 10 %
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 5 %
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 10 %
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 5 %
 Anteil: 1,00

Standardstufe, interpoliert: -
NHK errechnet: 533,50 Euro

NHK gewählt: 533,50 Euro/m²

NHK errechnet:	533,50 Euro
Regionalfaktor Landkreis SOE	1,00
NHK gewählt:	534,00 Euro/m²

Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (I. Quartal 2025 für gewerbliche Betriebsgebäude) mit 190,9 abgeleitet und angesetzt.

Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile und besonders zu veranschlagende Bauteile (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Sie sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Nebengebäude

Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude, etc. die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Die Wertermittlung erfolgt analog der „nicht erfassten Bauteile“.

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen (§ 36 Abs. (2) ImmoWertV)

Dies sind innerhalb der Gebäude vorhandenen Ausstattungen, die mit dem Gebäude fest verbunden sind und üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, etc.).

Befinden sich solche Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, nennt man diese „besondere Betriebseinrichtungen“ (z.B. Hochregallager, Kranbahn, etc.). Von den NHK nicht erfasste werthaltige Einrichtungen oder Vorrichtungen sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende besonderen Einrichtungen oder Vorrichtungen zum Wertermittlungstichtag vorhanden:

Außenanlagen (§ 37 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: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (13.700,87 €) laut Grundstücksmarktbericht wurden 3 - 5 % für die Außenanlagen in den Modellparametern angegeben, hier sind jedoch viel einfachere Außenanlagen bzw. sehr viel weniger als bei wohnlicher Nutzung üblich, vorhanden. Es werden dementsprechend nur 2 % angesetzt.	274,02 €
Summe	274,02 €

Regionalfaktor (§ 36 (1) und (3) ImmoWertV)

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen - die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA (Entwurfassung 12/2021) soll der vom jeweiligen GAA zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundedurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen GAA (hier vom Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge) festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde mit **1,00** vom zuständigen GAA festgelegt und hier angesetzt.

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 Preises zu ermitteln. Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise be-

rücksichtigt sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden.

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 Marktanpassungsfaktor wurde hier mit **0,60** bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. (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 wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertA (derzeit noch in der Entwurfsfassung 12/2021) verwiesen. 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 fiktiv 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 eine Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, die als fiktiv stichtagsnah behoben unterstellt werden (Berechnungsansätze nach Baukosten BKI und sirados 2024) nur die auf der Grundlage der rein äußeren Inaugenscheinnahme sichtbaren Sachverhalte		-4.000,00 €
* <u>ehem. Bahnwärterhaus</u>	-2.500,00 €	
- Sicherung gegen Einbruch und Vandalismus	-2.500,00 €	
* <u>Nebengebäude</u>	-1.500,00 €	
- Sicherung gegen Einbruch und Vandalismus.	-1.500,00 €	
<u>Sonstiges</u>		
* <u>Außenanlagen</u>	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Freischneiden, Entfernung Wildwuchs		
* <u>Nebengebäude</u>	+500,00 €	+500,00 €
Frei geschätzter Zeitwert		
Summe		-5.500,00 €
Summe, gerundet		-5.500,00 €

8 Verkehrswert

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

8.1 Abschlag auf Grund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird ein weiterer, zusätzlicher *Abschlag auf Grund der rein äußerlich vom öffentlichen Raum aus erfolgten Inaugenscheinnahme, vorgenommen.*

Aufgrund nicht einschätzbarer Risiken (Ausbau- und Ausstattungszustand im Innenbereich, etc.) wird hier nach sachverständiger Schätzung ein Abschlag in Höhe von 25 % des vorläufigen Verkehrswertes, vorgenommen.

Dieser Abschlag kann erst an dieser Stelle erfolgen, da bei der Verkehrswertermittlung auf eine modellkonforme Einhaltung der Ermittlung (gem. ImmoWertV) beim jeweiligen Verfahren zu achten ist.

25 % von 3.800,00 € = 950,00 € = 950,00 € (Höhe des Abschlages)

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 *unter Berücksichtigung des besonderen Abschlages* von rd. 950,00 € geschätzt auf:

3.800,00 € abzgl. 950,00 € = 2.850,00 € = **rd. 2.800,00 €**

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. Bahnwärterhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück im Außenbereich in 01844 Neustadt in Sachsen, Gemarkung Niederrottendorf, ohne postalische Anschrift

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Berthelsdorf	388	2
Gemarkung	Flurstück	Größe
Niederrottendorf	545/2	706 m²

zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 mit rd.

2.800,00 €

in Worten: zweitausendachthundert Euro

geschätzt.

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

Dresden, den 02.06.2025

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

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.

GEG 2024 (Wertermittlungsstichtag ab 01.01.2024)

Alle Neufestlegungen (Pflichten für die Erneuerung und Modernisierung von Wohngebäuden). Welche aus dem 01.01.2024 in kraft getretenen Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) resultieren, bleiben bei der Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) unberücksichtigt. Bei einem evtl. Verkauf der Immobilie ist eine „Energieberatung für Wohngebäude“ zwingend vorgeschrieben.

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, letzte Änderung vom 03. Juli 2023

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 23. Oktober 2024

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, zuletzt geändert am 24.10.2024

Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):

Gültig seit 01.11.2020, letzte Änderung in Kraft getreten am 01.01.2023

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

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

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

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Sirados Baupreishandbuch 2025, WEKA Verlag

Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2022

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023

11 Verwendete objektbezogene Unterlagen

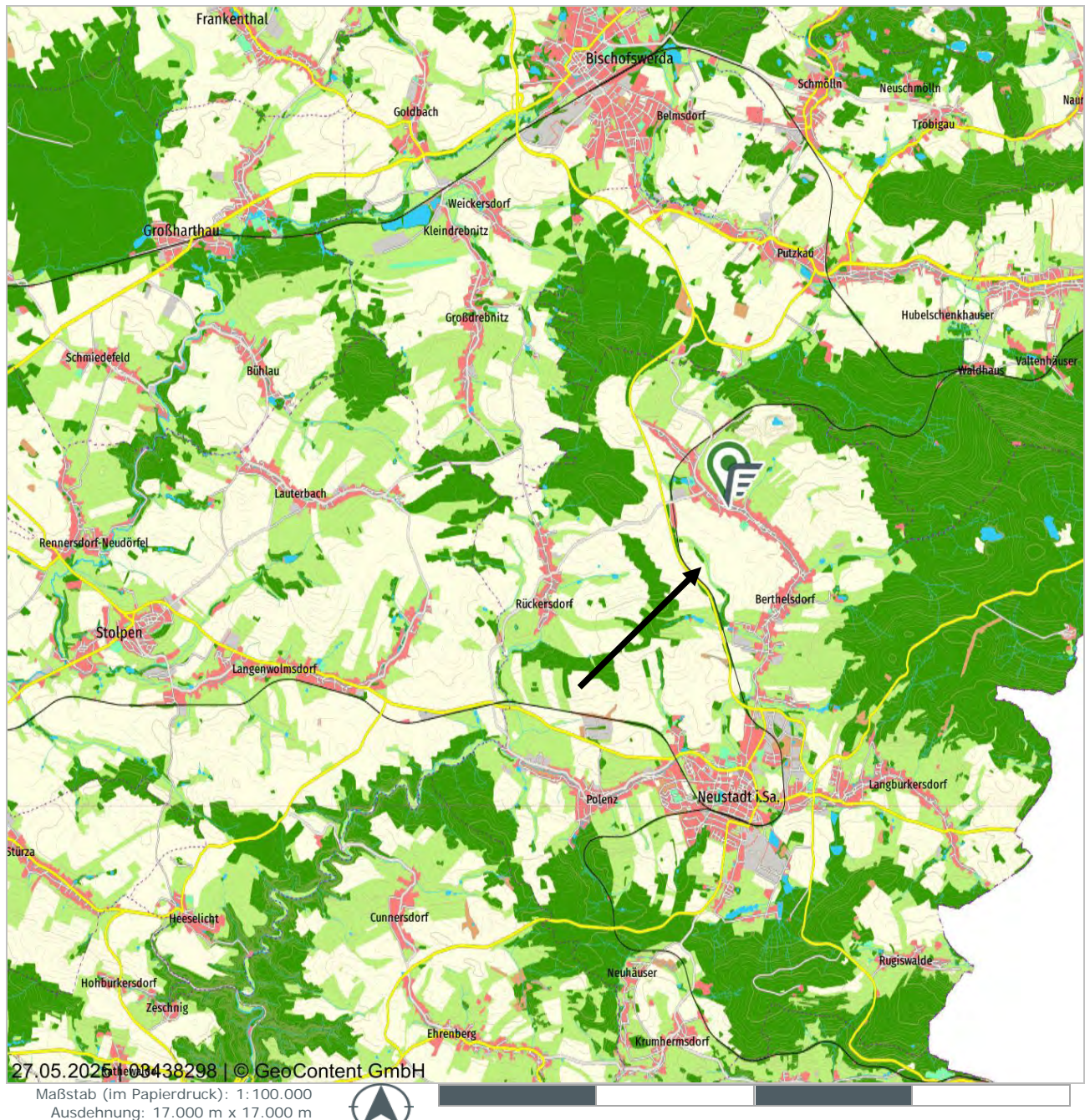
- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 19. März 2025
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 05. Mai 2025
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Neustadt i.Sa. vom 13. Mai 2025 und zusätzliche telefonische Auskünfte zum Außenbereich und Erschließung vom 26. Mai 2025
- [U4] Telefonische Auskünfte beim Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz und bei der WASS GmbH vom 27. Mai 2025 und schriftlich vom WASS GmbH vom 28. Mai 2025
- [U5] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 30. April 2025
- [U6] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 30. April 2025
- [U7] Einischtnahme zur Radonbelastung über Homepage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und hier aus der Radonvorsorgegebietskarte
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Luftbild: über on-geo
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge 2024 und Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Freistaates Sachsen 2024
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 12.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 35
Anlage 12.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 36
Anlage 12.3:	Luftbild (unmaßstäblich)	Seite 37
Anlage 12.4:	Fotodokumentation	Seite 38 – 42

Anlage 12.1

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

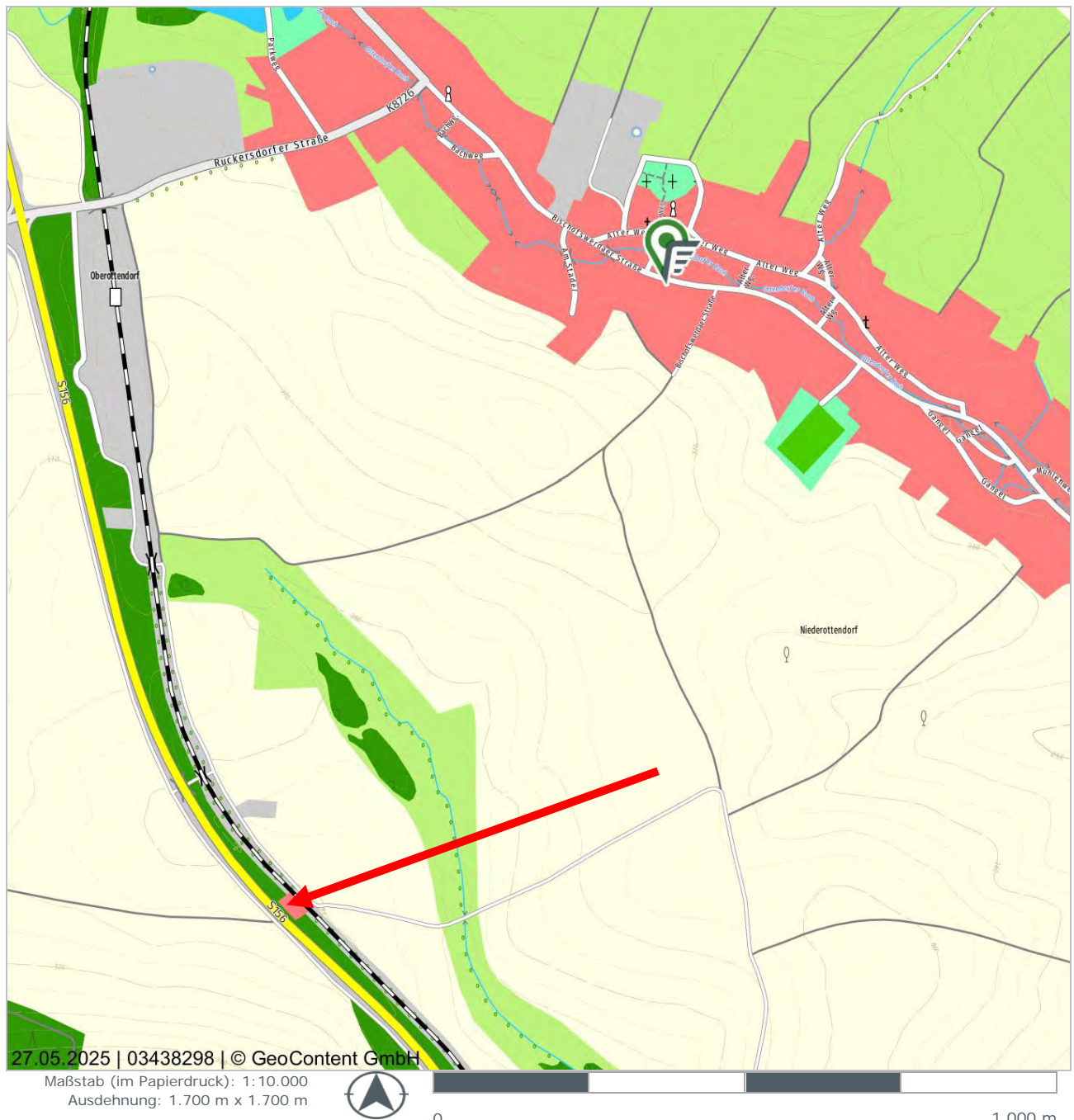
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03438298 vom 27.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 12.2

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: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03438298 vom 27.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 12.3

Luftbild (unmaßstäblich)



27.05.2025 | 03438298 | © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle



Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: Aktuell bis 4 Jahre



on-geo



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03438298 vom 27.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Anlage 12.4 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages auf der Grundlage des vorgefundenen Zustandes **im Rahmen einer sehr stark eingeschränkten rein äußeren Inaugenscheinnahme**.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		Ansicht von den stillgelegten Bahn- gleisen (vorgelager- tes, nachbarliches Grundstück) aus mit Blick in Richtung Westen
(2)		Blick vom unbefes- tigten Feldweg über die ehem. Bahnstre- cke zum Bewer- tungsgrundstück

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		Ansicht mit Blick in Richtung Südwesten
(4)		Überdachung zwischen beiden Gebäuden

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(5)		nicht fertiggestellter Einbau von Fenstern
(6)		Anfahrt über Feld- weg aus Richtung Oberottendorf

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(7)		<p>Stillgelegte Gleisanlagen der Bahnstrecke vor dem Bewertungsgrundstück</p>
(8)		<p>Vor dem Bewertungsgrundstück befindliche, stillgelegte Gleisanlage der Bahn (nachbarliches Grundstück)</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(9)		Blick vom Feldweg über das stillgelegte Gleis als in der Vergangenheit genutzte Zufahrt zum Bewertungsgrundstück

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.