

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Reußner Straße 15, 01591 Riesa



Wohn-/ Nutzfläche ca.: 176 m²

Verkehrswert: 217.000 €

Flurstück: 45/2

Grundstücksgröße: 1.068 m²

■ **WERTERMITTLUNGS-
OBJEKT:**

mit Einfamilienwohnhaus nebst eingeschossigen Anbau
bebautes Grundstück, zum Wertermittlungsstichtag nach
Auskunft vermietet und keine gewerbliche Nutzung, keine
Innenbesichtigung möglich!

■ **AUFTRAGGEBER:**

Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden

■ **AKTENZEICHEN:**

522 K 186/23

■ **WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG:**

23. Februar 2024

■ **VERFASSER:**

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel

■ **GUTACHTENERSTATTUNG:** 20. März 2024

Internet-Ausfertigung, gekürzte Ausgabe!



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückzustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	7
3.1.3	Rechte und Belastungen.....	8
3.1.4	Beitragsrechtlicher Zustand.....	9
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	9
3.2.1	Lage und Verkehr.....	9
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	10
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	10
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	11
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	12
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.3.3	Zustand der baulichen Anlage.....	14
3.3.4	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	14
3.3.5	Bemessung der BGF und der Wohn-/ Nutzfläche.....	14
3.3.6	Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	16
4	Wertermittlung.....	17
4.1	Bodenwertermittlung.....	18
4.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen	20
4.2.1	Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten	20
4.2.2	Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	20
4.2.3	Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung.....	23
4.3	Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	24
4.4	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	25
4.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	25
4.6	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	28
4.7	Plausibilitätskontrolle.....	29
5	Verkehrswert.....	30
6	Vorgefundene Gegenstände.....	31
7	Bewertung des Rechts im Grundbuch Abt. II	31
8	Abschließende Erklärung.....	32



1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache: Reußner Straße 15, 01591 Riesa

Aktenzeichen	522 K 186/23
Baujahr, Objektart	ca. 1958, eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebauten Anbau
Lage	LK Meißen, Ortsteil Merzdorf von Riesa, ca. 2,2 km östlich der Bundesstraße 182 und vier Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Riesa
Grundstücksgröße	1.068 m², Flurstück 45/2
Wohn- Nutzfläche ca.	176 m² (über Nutzflächenfaktoren NFF ermittelt)
Heizungsart	Gaszentralheizung (Qu. Bauakte)
Zustand	Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich in einem unterstellten durchschnittlichen, altersbedingten Zustand, keine Innenbesichtigung möglich!
Vertragszustand / Ertrag	nach Auskunft vermietet und keine gewerbliche Nutzung!
Wertermittlungstichtag	23. Februar 2024

Verkehrswert: 217.000 €



straßenseitige Ansicht aus Richtung Südost



straßenseitige Ansicht aus Richtung Süden



straßenseitige Teilansicht, im Hintergrund Eingangsbereich z. eingeschossigen Anbau



Reußner Straße in Richtung Süden, im Vordergrund Wertermittlungsobjekt



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 14. November 2023 des Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- eingeschossiges Einfamilienwohnhaus nebst Anbau in der Reußner Straße 15, 01591 Riesa, Flurstück 45/2

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 23. Februar 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 23. Februar 2024. Während des Termins wurden nur die straßenseitigen Außenansichten sowie die einsehbaren Außenanlagen besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachver-

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

2 ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

3 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. der Bek. vom 20.5.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 24.5.2016 I 1217



ständigen nach Rücksprache mit der Mieterin verwehrt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der allgemeinen Aktenlage und des bei Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudezustandes ohne vorgenommener Innenbesichtigung bzw. Zugänglichkeit erstellt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 08.02.2024 eingeladen.

Anwesend:

- der Sachverständige
- Mieterin (zeitweise)

nicht anwesend:

- Schuldner
- Gläubigerin (Termin bestätigt)

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 14. November 2023
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 3782 vom 17.10.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Riesa vom 11.02.2024 bezüglich Planungsrecht, Erschließungsbeiträge, Schutzgebiete und Satzungen
- schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Riesa - Untere Bauaufsicht vom 13.02.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- Amtsgericht Riesa, Einsicht in die Eintragungsbewilligung bezüglich Mittelspannungskabelrecht am Flurstück 45/2, GB Abt. II lfd. Nr. 2
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022 und Marktinformation Landkreis Meißen 2023 vom Stichtag 01.01.2023
- Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen vom 15.03.2024
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie ergänzende mündliche Auskünfte
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.



3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, eine aktuelle Flurkarte des Liegenschaftskatasters hat der Sachverständige recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 17.10.2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Riesa	Riesa	3782

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
1	Merzdorf	45/2	Gebäude-und Freifläche Reußner Straße 15	1.068

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
3	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 06.07.2012

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mittelspannungskabelrecht) am Flst. 45/2 für die Stadtwerke Riesa GmbH, Riesa; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden vom 26.11.2010 (Az.:14-0531.72/2010-125) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen am 08.12.2010.
3	1	gelöscht
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.



3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan weist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als Wohnbaufläche aus.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

In der Lage ist kein Bebauungsplan festgesetzt und kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung Riesa – Stadtbauamt handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Der Landkreis Meißen und die Stadtverwaltung Riesa haben keine weiteren Satzungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Überschwemmungsgebiet

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nach Auskunft der Stadtverwaltung Riesa in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet⁴ (Gewässer: Döllnitz Nr. U-5371029).

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

⁴ Grundlage: § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG



Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Gebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht. Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, der Sachverhalt wird als werterheblich eingeschätzt und am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

3.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu dem Eintrag in der II. Abteilung des Grundbuches

Lfd. Nr. 2: Der sich aus der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ggf. ergebene Werteeinfluss wird am Ende dieses Gutachtens dargestellt.

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Riesa - Untere Bauaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit eine Eintragung (siehe Anlage 5 zu diesem Gutachten).

Die Baulast ohne privatrechtlicher Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit nicht vorhanden) bezieht sich auf die Leitungsrechte zugunsten des Flurstücks 45/5 im Zuge eines Bauantrages für ein EFH.

Durch die Verwendung der Baulast kann die Bauaufsichtsbehörde ein Bauvorhaben genehmigen, das ohne eine solche unzulässig wäre (z.B. aufgrund einer unzureichenden Abstandsfläche oder einer fehlenden Erschließung wie im vorliegenden Fall).

In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass die Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleibt und auch gegen den Ersteigerer gültig ist. Diese Rechtsposition wird aus der Auffassung abgeleitet, dass auch ein Erwerb durch Zwangsversteigerung eine Rechtsnachfolge im Sinne der Regelung des § 83 Abs. 1 Satz 2 MBO ist.⁵

Der sich aus der Baulast ggf. ergebene Werteeinfluss wird am Ende dieses Gutachtens dargestellt. Auf den diesbezügliche Lageplan zur Baulasteintragung wird auf die Anlage 5 verwiesen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft⁶ vom 20. März 2024 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

⁵ Kröll / Hausmann, Rechte und Belastungen, Kap. 15.5 Rdnr. 60

⁶ Geoportal Sachsen: <https://geoportal.sachsen.de>



Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. weitere begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Nach Auskunft zum Ortstermin ist das Wertermittlungsobjekt zum privaten Wohnen vermietet, das betrifft nach diesbezüglicher Auskunft ebenso die Nutzung des Anbaus.

3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück (Reußner Straße 15) fallen nach derzeitigen Sach- und Rechtslage gemäß schriftlicher Auskunft keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der öffentlichen Reußner Straße im östlichen Gebiet von Merzdorf, einem Ortsteil der Stadt Riesa, ca. 2,2 km östlich der Bundesstraße 182 und vier Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Riesa. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der westlichen Seite der Reußner Straße. Die Reußner Straße verläuft von der Canitzer Straße (S 28) im Süden bis zum Stadtausgang im Norden.

Riesa ist eine Mittelstadt im sächsischen Landkreis Meißen. Sie liegt auf einer Fläche von 58,91 Quadratkilometern linksseitig der Elbe. Bekannt wurde die Stadt vor allem durch ihre Stahlindustrie und als Sportstadt. Seit 1994 ist Riesa eine Große Kreisstadt im Freistaat Sachsen.

OT Merzdorf: Das ehemalige Dorf liegt nordwestlich vom alten Ortskern von Riesa und wird von der Döllnitz durchflossen, die über das Hafenbecken des Hafens Riesa in die Elbe mündet. Der Ortsteil liegt am südlichen Ufer des kleinen Flusses.

Die Reußner Straße ist eine Ortsstraße von Merzdorf und dient dem innerstädtischen Verkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als mittel zu bewerten. Das nähere Gebiet ist durch die überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

In der näheren Umgebung herrscht eine Bebauung mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern aus der Vor- und Nachkriegszeit in offener Bauweise vor. Ein einheitliches städtebauliches Bild besteht nicht. In der weiteren Umgebung sind Wohnbauflächen, Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Flächen und Freiflächen gelegen. Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird als „einfache Wohnlage“⁷ eingestuft.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. am westlich gelegenen Merzdorfer Teich) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen und weisen eine gute Aufenthaltsqualität auf.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Kranken-

⁷ mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut



häuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt im OT Merzdorf und der Stadt Riesa gesichert.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Stadtbus: D (Riesa), B (Riesa), A2 Haltestelle: Merzdorf Am Dorfgarten ca. 120 m
(Riesa), A1 (Riesa)

Bahnhof Riesa ca. 3,5 km

Die Anbindung für den Individualverkehr an das Riesaer Hauptstraßennetz ist über die Staatsstraße 28 an die Bundesstraßen 182 und 169/98 gewährleistet. Von dort erreicht man in ca. 35 km Entfernung in östlicher Richtung eine Anbindung an die Autobahn A 13 Richtung Berlin/Dresden. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist als durchschnittlich einzuschätzen.

3.2.2 Information zur demografischen Situation

Zwischen 2011 und 2021 zeigte sich im Landkreis Meißen ein relativer Bevölkerungsrückgang um ca. 2,4 % und in der Stadt Riesa ein relativer Bevölkerungsrückgang um ca. 10,6 %.

Nach Auskunft der Bertelsmann-Stiftung⁸ zur demografischen Entwicklung der Region Riesa, wird der Demografie-Typ 2 eingeschätzt, d. h. „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“. Der Indikatorenpool stellt zu den Politikfeldern Kennzahlen bereit, anhand derer ein detaillierter Blick auf die demographische Entwicklung möglich ist. Er dient als Frühwarnsystem und stellt Transparenz über die demographische Entwicklung in der Kommune her. Er umfasst Indikatoren aus Daten der Statistische Ämter der Länder, der Bundesagentur für Arbeit, der infas GEODaten und des Stifterverbands Wissenschaftsstatistik.

Die Stadt Riesa zählt zum Stichtag 14.12.2021 incl. aller Ortsteile und Hauptwohnsitz insgesamt 28.850 Einwohner.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:**
- Einfamilienwohnhaus mit rückseitigen Anbau, Hausgarten
- Ertragsverhältnisse:**
- zum Wertermittlungsstichtag nach Auskunft zum Ortstermin vermietet (Nutzung Wohnen)
 - auf Nachfrage zur Nutzung des eingeschossigen Anbaus ebenfalls private Nutzung, keine gewerbliche Nutzung!
 - zum Mietvertrag, Nettokaltmiete, Laufzeit etc. wurde auf Nachfrage keine Auskunft erteilt
 - eine Nutzung als Heilungs- und Wohlfühloase (Qu. Bauakte) wurde auf Nachfrage zum Ortstermin durch die Mieterin ausdrücklich verneint

Grundstückszuschnitt⁹ und Oberfläche

Das 1.068 m² große Wertermittlungsgrundstück¹⁰ (Flurstück 45/2) ist unregelmäßig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 28 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

⁸ www.wegweiser-kommune.de

⁹ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

¹⁰ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



Erschließungszustand

- Fahrbahn:* • 2- spurige asphaltierte Straße, lageüblich
- Geh- /Radwege:* • beidseitig vorhanden, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:* • keine Pkw-Parkplätze im öffentlichen Straßenland
• Wertermittlungsgrundstück: Pkw-Stellplätze vorhanden
- Beleuchtung:* • im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszu-
stand:* • insgesamt „mittel“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung
im Stadtgebiet
- Zuwegung:* • Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angren-
zend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Reußner Straße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Gas-, Elektro-, Ver- und Entsorgungsleitungen und Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum teils unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umge-
bung vorhanden, weitere wesentliche Immissionsbelastungen (Verkehr) waren nicht fest-
stellbar.

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen,
vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht er-
kennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden. Der Verkehrswert wird un-
ter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

geregelter Grenzverhältnisse, Grenzbebauung vom Flurstück 45/4 mit Nebengebäude

Zusammenfassung

Das Grundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit „zurei-
chend“ gestaltet. Es ist bebaut und liegt in einem Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässig-
keit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Es handelt sich um baureifes Land, das auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten bau-
lich nutzbar ist i. S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Grundstück ist seinen Eigenschaften und
der Grundstückslage entsprechend für wohnwirtschaftliche Nutzungen geeignet.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwick-
lungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen
nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künf-
tige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wert-
ermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesich-
tigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinwei-
sen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im
Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerk-



male. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurde ausschließlich die straßenseitigen Außenansichten des Gebäudes sowie die Außenanlage. Das Gebäude selbst konnten nicht besichtigt werden, der Zugang wurde nicht gewährt, somit kann über die Ausstattung und deren Zustand keine Angaben gemacht werden.

Die nachfolgende Beschreibung basiert im Wesentlichen auf den äußerlich erkennbaren Merkmalen und der Aktenlage (Stadtverwaltung Riesa – Stadtarchiv).

Zur Wertermittlung werden deshalb zunächst Annahmen getroffen, die Ausbau und Objektfertigstellung und einen lage- und objektartüblichen gewöhnlichen, schaden- und mangelfreien Ausstattungs- und Instandhaltungszustand unterstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Zustand des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich des Ausbauzustandes, der Ausbauqualität oder der Fläche von nachfolgender Gebäudebeschreibung abweicht, so dass sich für einen Erwerber ggf. auch zusätzliche Baukosten für erforderliche Arbeiten ergeben können.

Die Unsicherheit hier nicht berücksichtigter, einen Erwerber ggf. belastender besonderer Objektmerkmale wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend pauschal mit einem Risiko-Wertabschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Gebäudeart

- Einfamilienwohnhaus, eingeschossig, ausgebautes Satteldach, voll unterkellert
- eingeschossiger Anbau, nicht unterkellert, Flachdach
- Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegt haben nachfolgende Informationen (aus der Bauakte):

- Einfamilienhaus Gebrauchsabnahme 25.09.1958
- Anbau Gebrauchsabnahme 08.06.1960
- das Baujahr des Einfamilienwohnhauses nebst Anbau wird auf vorgenannter Grundlage mit 1958 festgestellt
- nachträgliche Baugenehmigung BA/0069/2015 vom 21.01.2016 Nutzungsänderung zur Heilungs- und Wohlfühloase „Sajanda“ des gesamten Anwesens

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Das Einfamilienwohnhaus nebst eingeschossigen Anbau ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Bauakte):

Aufteilung: • 1 Wohnung (EG/DG) nebst Hobbyräume im Anbau



- Keller:**
- EFH voll unterkellert
 - Anbau nicht unterkellert
- Erdgeschoss:**
- 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Windfang im Haupthaus
 - 3 Räume im Anbau
- Obergeschoss:**
- nicht vorhanden
- Dachgeschoss:**
- 2 Zimmer, Flur
- Geschosshöhen lt. Bauakte:**
- k. A.
- Belichtung:**
- die Räume sind ausreichend bis gut belichtet
 - Anbau wenige Fenster, Belichtung eingeschränkt

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

- Tragwerkskonstruktion:**
- Mauerwerksbauweise
- Fundamente:**
- Streifenfundamente
- Kellerwände:**
- Mischmauerwerk bauzeittypisch
- Außenwände:**
- Ziegelmauerwerk bauzeittypisch
- Decken:**
- Geschossdecken als Stahlstein- bzw. als Holzbalkendecken ausgeführt
- Innenwände:**
- Mauerwerk, unterschiedliche Stärken
- Dachform/Konstruktion:**
- Satteldach
 - Eindeckung mit Frankfurter Pfanne
- Entwässerung:**
- Außenentwässerung
- Schornstein:**
- 3-zügig

Ausbau

- Sockel:**
- Natursteinmauerwerk
- Fassade:**
- Putzfassade, gestrichen
- Innenwände:**
- keine Innenbesichtigung möglich
- Fußbodenbelag:**
- Innenbesichtigung möglich
- Deckenbekleidungen:**
- keine Innenbesichtigung möglich
- Fenster: Fenster/ -sicherung:**
- Kunststofffenster
- Innentüren:**
- keine Innenbesichtigung möglich
- Eingangsbereich:**
- keine Innenbesichtigung möglich
- Geschosstreppen:**
- KG/DG: keine Innenbesichtigung möglich
- Sanitäre Installation:**
- keine Innenbesichtigung möglich
- Sanitärobjekte:**
- keine Innenbesichtigung möglich
- Terrasse:**
- nicht erkennbar

Gebäudetechnik

- Wasserinstallationen:**
- zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:**
- Ableitung in kommunales Abwassernetz



- Elektroinstallation:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Heizungsart:* • Gaszentralheizung, Baujahr ca. 2013 (Qu. Energieausweis)
- Beheizung:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Warmwasser:* • zentrale Warmwasserversorgung

Besondere Bauteile und Einrichtungen (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

Besondere Bauteile und Einrichtungen: • keine wesentlichen erkennbar

Sonstiges: wesentliche Sonderausstattungen • keine Innenbesichtigung möglich
(z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.)

Zusammenfassend wird ein mittlerer Ausstattungsstandard¹¹ und durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Keine diesbezüglichen Auskünfte zum Ortstermin, ob in den letzten ca. 25 - 30 Jahren wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist unvollständig in der Bauakte vorhanden, allerdings auf Basis von 3 Jahren Leerstandzeit. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, wurden nicht getätigt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen

- von außen keine Wesentlichen erkennbar
- keine Innenbesichtigung möglich

3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Plattierungen: • Plattierung von Fußweg und Zufahrt mit Mineralgemisch befestigt

Einfriedung: • übliche seitliche Einfriedung mit Hecken und Maschendrahtzaun

Gartenanlage: • Ziergarten und Rasenfläche
• insgesamt übliche, gepflegte Gartengestaltung

Sonstige Anlagen: • keine weiteren Anlagen erkennbar

Einstufung Außenanlage: • durchschnittlich und für die Lage üblich

3.3.5 Bemessung der BGF und der Wohn-/ Nutzfläche

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung mitentscheidend. Hierzu ist es notwendig, die Bruttogrundfläche (BGF) und die Wohn- bzw. Nutzfläche zu ermitteln. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden.



Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wurde. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche beschreibt den Baukörper und bildet ein Maß für die Größe des Gebäudes. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Sie wird ermittelt nach der DIN 277¹² und ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ohne nicht nutzbare Dachflächen, berechnet zwischen den äußeren Maßen auf Fußbodenhöhe, einschließlich äußerer Bekleidung, aber ohne konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge und Hohlräume. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Aufgrund der in der Ermittlung der Flächen enthaltenen Unwägbarkeiten (vorliegende Bauzeichnungen - tatsächliche Bauausführung) werden die Rechenergebnisse gerundet und nur als Näherungswerte verstanden und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tabelle 1: Ermittlung Bruttogrundfläche

Geschoss Lage	Geschoss Zahl	Länge (in m)	Breite (in m)	Grundfläche (in m ²)	Brutto-Grundfläche (in m ²)
KG/EG/DG	3	9,30	8,90	82,77	248,31
EFH-Anbau	2	3,59	1,56	5,60	11,20
Anbau I	1	6,78	4,31	29,22	29,22
Anbau II	1	6,87	5,39	37,03	37,03
Anbau III	1	7,46	4,31	32,15	32,15
BGF rd.					358

Ermittlung der Wohnfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (Bauakte, Umrechnung über Nutzflächenfaktoren NFF nach Vogels¹³) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Tabelle 2: Wohn- Nutzflächen

Geschoss	Geschossfläche (in m²)	NFF	Wohn- Nutzfläche (in m²)
Erdgeschoss	88,37	0,72	63,63
Anbau	98,40	0,72	70,85
Dachgeschoss	82,77	0,50	41,39
abzüglich	0% Putzabschlag		0,00
Summe rd.			176

11 Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

12 In Anlehnung nach DIN 277, Ausgabe DIN 277-1: 2005-02

13 Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Aufl. 1996, S. 21



Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Kellerräume gelten i. d. R. nicht als Wohnraum und werden daher in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.
- Die Flächen im Anbau werden als ausgebaut und zur wohnlichen Nutzung geeignet unterstellt
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

3.3.6 Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (GDN)

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 vorliegenden Fall wird ein Gebäudestandard von 1,89 (siehe Pkt. 4.2.2) gemäß dem Modell der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Landkreis Meißen zugrunde gelegt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und ausstattungsabhängiger Differenzierung der baulichen Anlage wird mit rd. 65 Jahren eingeschätzt.

(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Der Wertermittlung der objekt- und marktüblich anzunehmenden Verlängerung der Restnutzungsdauer und eines fiktiven Baujahres entsprechend der üblichen Gesamtnutzungsdauer nach Art und Umfang durchgeführter Modernisierungen dient nachfolgende Einordnung in das Bewertungsmodell¹⁴.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus nebst Anbau in Massiv-Bauweise aus dem Baujahr 1958 mit einer „Sanierung länger als 10 Jahre her“ der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag. Aus der Einstufung entsprechend Grundstücksmarktbericht 2022 ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage auf der Grundlage des baulichen Zustandes.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnisse

Restnutzungsdauer RDN: ca.	35 Jahre (Modellparameter GAA)
Gesamtnutzungsdauer GND: ca.	65 Jahre
bisheriges Alter::	66 Jahre
fiktives Baujahr:	1994 (ca. 2024 + (35-65) Jahre)
Modernisierungen (Zeit / Umfang):	1993 (unterstellt gemäß Pkt. 3.3.3)
Modernisierungsgrad :	Sanierung länger als 10 Jahre her

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen sachverständig bestimmt.

¹⁴ Tabelle 62 aus Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022



4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹⁵ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Hinsichtlich der vorliegenden Gebäudesituation, der Flächen und Ausstattung sowie der Rechtsverhältnisse würde ein Objektvergleich erhebliche Anpassungen erfordern. Der Erwerb mit der Absicht einer Vermietung und dem Zweck der Gewinnerzielung aus Mieteinnahmen ist in der Lage a.g. unzureichender Renditeaussichten unüblich. Die marktübliche Einschätzung der Gebäudesubstanz (Baukostenbezug) begründen die Anwendung des Sachwertverfahrens, wenn die bei gehandelten Ein- und Zweifamilienhäusern übliche Eigennutzung problemlos möglich und für den Erwerb bestimmend ist.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

¹⁵ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2020 mit 72 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 800 m² ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit weiteren Merkmalen:

- baureifes Land, Wohnbaufläche, beitragsfrei
- Zahl der Vollgeschosse I-II

Hinweis: „Entsprechend dem Modell der Sachwertfaktoren (Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022) ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 anzusetzen. Eine Grundstücksgrößen-Anpassung ist ggf. vorzunehmen.“

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 4: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2021 bis zum 01.01.2022 recherchiert. Gemäß oben zitierter Modellbeschreibung zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist damit zwingend der BRW zum Stichtag 1. Januar 2020 zu verwenden, die Recherche in der Kaufpreissammlung endet am 31. Dezember 2021. Die Berücksichtigung der



	weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt am Ende des Gutachtens.
• Art u. Maß der baulichen Nutzung	Bauland, Einzelhäuser, überwiegend Ein- und Zweifamilienreihenhäuser - keine Anpassung erforderlich
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	Eine wichtige wertbestimmende Eigenschaft für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist deren Flächengröße. Das Wertermittlungsgrundstück weist eine erhöhte Grundstücksgröße aus, eine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten des GAA im Landkreis Meißen ist erforderlich.
• bauliche Einschränkungen durch die Nachbarbebauung	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Nachbarschaft, örtliche Lage	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nach Auskunft in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Berücksichtigung des Sachverhalts erfolgt am Ende des Gutachtens.
• Sonstige Einflüsse (Rechte, Lasten)	Keine werterheblichen Einflüsse bekannt geworden oder zu berücksichtigen

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 5: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	72 €/m²	...	x...
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	Stichtag: 1. Januar 2020	nein	1,00
Art u. Maß der baulichen Nutzung	EFH/ZFH Vollgeschosse I-II	nein	1,00
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	800 m²	ja	0,98
bauliche Einschränkungen	keine	nein	1,00
Nachbarschaft, örtliche Lage	nicht Überschwemmungsgebiet	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten)	keine Unterschiede	nein	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenwert		= rund	70,56 €/m²
Bodenwert gesamt	1.068 m² x 70,56 €/m²	=	75.358 €
Bodenwert (ebf)		= rund	75.400 €



4.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

4.2.1 Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten NHK 2010¹⁶ verwendet.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen, soweit sie nicht in Wertansätzen enthalten sind und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Modell der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2022 des GAA im Landkreis Meißen entspricht.

Abbildung 1: Normalherstellungskosten (NHK 2010) - Einfamilienhaus

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹⁶	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925

¹⁶ Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Kostenstand 2010 in: ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)



Abbildung 2: Normalherstellungskosten (NHK 2010) - Anbau

		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Ermittlung des Ausstattungsstandards

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die ImmoWertV (Anlage 4) eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1:**
 - nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung z. B. Standard der 1950er Jahre
- Stufe 2:**
 - teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung z. B. Standard der 1970er Jahre
- Stufe 3:**
 - zeitgemäße und mittlere Ausstattung z. B. Standard der 2000er Jahre
- Stufe 4:**
 - zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
- Stufe 5:**
 - zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Tabelle 6: Gebäudestandard Einfamilienhaus

Typ 1.01	Standardstufe				
Standardmerkmal	1	2	3	4	5
Außenwände	1				
Dach		1			
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen		1			
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden		1			
Sanitäreinrichtungen		1			
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart (pro m²):	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert für das EFH:



Standardmerkmal	Wägungs- anteil	Anteil am Kosten- kennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	151 € /m ²	0,23
Dach	15%	109 € /m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11%	80 € /m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	80 € /m ²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	80 € /m ²	0,22
Fußböden	5%	36 € /m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	65 € /m ²	0,18
Heizung	9%	75 € /m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	47 € /m ²	0,15
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	722 € /m²	1,89

Tabelle 7: Gebäudestandard Anbau

Typ 2.23		Standardstufe				
Standardmerkmal	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					
Dach		1				
Fenster und Außentüren		1				
Innenwände und -türen		1				
Deckenkonstruktion und Treppen		1				
Fußböden		1				
Sanitäreinrichtungen		1				
Heizung			1			
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			
Kostenkennwerte f. Gebäudeart (pro m²):	865 €	965 €	1.105 €	1.335 €	1.670 €	

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert für den Anbau:

Standardmerkmal	Wägungs- anteil	Anteil am Kosten- kennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	199 € /m ²	0,23
Dach	15%	145 € /m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11%	106 € /m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	106 € /m ²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	106 € /m ²	0,22
Fußböden	5%	48 € /m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	87 € /m ²	0,18



Heizung	9%	99 € /m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	62 € /m ²	0,15
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	959 € /m²	1,89

4.2.3 Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung - Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt mittels dem Baupreisindex gemäß Modell der Sachwertfaktoren im Grundstücks-marktbericht Landkreis Meißen 2022. Laut Auskunft des statistischen Bundesamt (Interne-tabfrage) beträgt der zutreffende Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden 161,3, was zu einem Faktor von 1,790 führt (Umrechnung auf das Basisjahr 2010 = 100).

Änderung Wertverhältnisse	Baupreisindex	
Feststellungszeitpunkt	Ø 2010	4. Quartal 2023
Indexwert (2015 = 100)	90,1	161,3
Änderung in %:	79,02	

Korrektur wegen Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Tabelle 8: Korrekturen des Kostenkennwertes Einfamilienwohnhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes			
Nutzungsgruppe	freistehenden Einfamilienhäuser		
Gebäudetyp	Typ 1.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)		
gewogener Gebäudestandard	1,89		
gewogener Kostenkennwert:		=	722 €/m ² BGF
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	keine Korrektur	x	1,00
Korrektur wegen Baupreisentwicklung		x	1,790
Korrektur wegen Regionalfaktor	keine Korrektur	x	1,00
korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungstichtag rd.			
		=	1.293 €/m² BGF

Tabelle 9: Korrekturen des Kostenkennwertes - Anbau

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes	
Nutzungsgruppe	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp	Typ 2.23 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach)
gewogener Gebäudestandard	1,89



gewogener Kostenkennwert:		=	959 €/m ² BGF
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	keine Korrektur	x	1,00
Korrektur wegen Baupreisindex		x	1,790
Korrektur wegen Regionalfaktor	keine Korrektur	x	1,00
korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungsstichtag rd.		=	1.716 €/m² BGF

Besondere Bauteile und c-Flächen (i.S. der DIN 277)

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind nicht in Ansatz¹⁷ zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Nachfolgende Bauteile / c-Flächen sind ggf. zu berücksichtigen:

- keine wesentlichen erkennbar, durchschnittlicher Art, Umfang und Zeitwert entsprechend als vom Markt werterheblich anzusehen
- Wertansatz: 0 €

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 65 Jahren und einer Restnutzungsdauer (RND) von 35 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,54 für das Einfamilienwohnhaus nebst Anbau.

4.3 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Die Außenanlagen haben den ortsüblichen Umfang und werden pauschal mit 3 % des Gebäudesachwertes¹⁸ angesetzt. Die ggf. sonstigen Anlagen (hier kein Ansatz) werden mit einem Pauschalansatz berücksichtigt¹⁹. Dabei wird auf eine derartige Berücksichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verwiesen, der in der Regel nur pauschale Beträge (wenn überhaupt) ansetzt.

¹⁷ Kein besonderer Ansatz, Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022

¹⁸ Wertansatz für bauliche Außenanlagen 3 % des Gebäudesachwertes - Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022

¹⁹ Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken, Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022



4.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich grundsätzlich durch Bildung der Summe von:

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
- dem ermittelten Bodenwert (marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks berechnet sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Tabelle 10: Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Gebäudebezeichnung	Einfamilien- wohnhaus	Anbau
• Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	260	98
• korrigierter Kostenkennwert €/m ² BGF	1.293 €	1.716 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile:	0 €	0 €
• Zu-/ Abschläge:	0 €	0 €
Herstellungskosten (zum WE-Stichtag)	335.547 €	168.861 €
Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND) in a	65	65
• Restnutzungsdauer (RND) in a	35	35
• Alterswertminderungsfaktor	0,54	0,54
• Betrag	154.868 €	77.936 €
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	180.679 €	90.925 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €	0 €
vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen	180.679 €	90.925 €
vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen insgesamt	271.604 €	
• vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (3 % v. vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen)	+	8.148 €
• weitere bauliche Anlagen: Pauschalansatz f. kein Ansatz	+	0,00 €
• vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	279.753 €
• Bodenwert	+	75.400 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	355.153 €
	rd.	355.150 €

4.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Sachwertfaktoren sind Marktanpassungsfaktoren, mittels derer der vorläufige Sachwert an die am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes angepasst wird. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.



Modellkonformer Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern abgeleitet aus dem Kaufpreismaterial des Geschäftsjahres 2021²⁰. Wesentlich abweichende Eigenschaften des Bewertungsobjektes und der Wertverhältnisse im Vergleich zu Markt-, Lage- und Objekteigenschaften, die nach Angaben des Gutachterausschusses der Ermittlung zugrunde liegen sind nachfolgend modellkonform zu bewerten, soweit nicht bereits ausreichende Berücksichtigungen bei Ansätzen der Normalherstellungskosten, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und Bodenwert erfolgten.

Tabelle 11: freistehenden Einfamilienhäusern, Region 3.1, Lageklasse 3.12

Einzelkriterium (Medianwerte) gem. Modell Gutachterausschuss	GAA Landkreis Meißen		Wertermittlungsobjekt	Basisfaktor
• Restnutzungsdauer	35	(15 – 50)	35 Jahre	
• Baujahre			1958	
• Ausstattungsstandard-Stufe gemäß NHK 2010			1,89	
• Wohn- Nutzfläche (m²)			176 m²	
• Bruttogrundfläche (m²)	296	(172 – 595)	358 m²	
• Anzahl der auswerteten Objekte	18			
modellkonformer Sachwertfaktor (Basisfaktor)	0,90	(0,24 – 1,47)		0,90

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Ausgehend von einem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten geeigneten Sachwertfaktor (Basisfaktor) weichen i.d.R. die Grundstücksmerkmalen der zu bewertenden Liegenschaft und der maßgebliche Wertermittlungsstichtag ab. Die wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes sowie ein abweichender Wertermittlungsstichtag sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, durch eine Anpassung mittels Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Diese „Anpassung“ des Sachwertfaktors führt zum „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine weiteren Beeinflussungen des Sachwertfaktors durch tatsächliche Grundstückseigenschaften festgestellt, welche zu Korrekturen zur Absenkung oder Erhöhung des Sachwertfaktors führen und die entsprechend beim Wertermittlungsobjekt zu berücksichtigen sind.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Restnutzungsdauer bzw. der Bruttogrundfläche wurden durch den örtlichen Gutachterausschuss nicht bereitgestellt. Veröffentlichungen²¹ zu Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Restnutzungsdauer bei Einfamilienhäusern zeigen eine signifikante Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Sachwertfaktor, d. h. mit steigender Restnutzungsdauer steigt ebenfalls der Sachwertfaktor. Ähnlich verhalten sich die Abhängigkeiten bei unterschiedlichen Wohnflächen, Gebäudestandart und Bruttogrundfläche.

Im vorliegenden Fall liegt die Bruttogrundfläche des Wertermittlungsobjektes deutlich im mittleren Bereich der oberen Spanne (u.a. wg. des eingeschossigen Anbaus). Insofern wird eine moderate Anhebung des „Basisfaktors“ im vergleichbaren Verhältnis sachverständig eingeschätzt. Die Kriterien weisen in der Summe Merkmale für einen Marktanpassungszuschlag auf.

²⁰ Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen

²¹ Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Stand: Februar 2023



Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2020 bis zum 31.12.2021 recherchiert. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung²² ab dem 01. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend zu berücksichtigen.

„In den vergangenen Jahren sind die Preise für Häuser und Wohnungen vor allem in den Ballungsräumen immer weiter gestiegen. Jetzt verändert sich der Markt. Gründe hierfür sind u.a. die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, die Anhebung der Bauzinsen, die Energiekrise, die inflationsbedingten Auswirkungen, Lieferengpässe, Materialmangel, Änderungen in den Förderprogrammen und die daraus resultierende Zurückstellung von Bauvorhaben. Den aktuellen Entwicklungen, Studien und Prognosen folgend bleiben in den großen Metropolregionen die Immobilienpreise relativ stabil oder zeigen eine leicht sinkende Tendenz. Auch in den sogenannten Speckgürteln pendeln sich die Preise auf dem aktuellen Niveau ein. Denn dort sind Immobilien noch günstiger als in den Ballungszentren. Für die Anwendung der im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Marktdaten bedeutet das, dass die konjunkturellen Veränderungen des Immobilienmarktes seit dem 01.01.2022 je nach Marktsegment zu berücksichtigen sind.“

Die Rahmenbedingungen haben sich seit 2022 nochmal deutlich verschlechtert. Die sich bereits 2021 abzeichnende Energiekrise wurde durch den Krieg in der Ukraine nochmal verstärkt. Gestörte Lieferketten, steigende Baukosten, ein Anstieg der Inflation haben den Immobilienmarkt erheblich erschüttert. Die Zeiten steigender Preise sind erst einmal vorbei.

Die Berücksichtigung der Marktentwicklung auf sinkendes Kaufpreisniveau gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung der hier verwendeten Sachwertfaktoren durch den örtlichen Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 31. Dezember 2021) erfolgt durch einen geschätzten Abschlag für die Lage Riesa in Höhe von 10%.

Tabelle 12: Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor

Einzelkriterium gem. Modell Gutachterausschuss	GAA Landkreis Meißen	Wertermittlungs- objekt	Sachwertfaktor
Basisfaktor	keine weiteren	ja	0,90
Korrektur			0,02
= Basisfaktor nach Korrektur:			0,92
Anpassung z. Wertermittlungs- stichtag	31. Dezember 2021	23. Februar 2024	-0,10
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:			0,82

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen sachverständig bestimmt.

Tabelle 13: Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	355.150 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,82
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	291.220 €

²² Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022



4.6 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Lage im Überschwemmungsgebiet

Auf Grund der Zunahme von Wetterereignissen (Hochwasser, Starkregenereignisse, Tornados usw.) sind Auswirkungen dieser Ereignisse in der Verkehrswertermittlung nicht auszuschließen. Für die Hochwasserereignisse sind detaillierte empirische Untersuchungen vorhanden, jedoch wirken sich die weiteren Wetterbesonderheiten ebenfalls auf den Verkehrswert einer Immobilie aus.

Für die in Überschwemmungsgebieten gelegenen Flurstücke kann zusätzlich ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorgenommen werden. Vom Gutachterausschuss werden hier folgende Abschläge für ein HQ 100 (Wiederkehrintervall) empfohlen:

- 25 % bei Überschwemmung der Hauptnutzgeschosse (Wohn-, Laden-, Büroflächen)
- 15 % bei Überschwemmung der Nicht-Hauptnutzgeschosse (Keller, Garagen u.ä.)
- 10% bei Überschwemmung von Freiflächen (Stellflächen, Gärten u.a.)

Für die flurstücks- und flurstücksteilflächengenaue Abgrenzung der Überschwemmungsgefährdung wären die nach § 72 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiete (WMS vom LfULG) zu verwenden.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nach Auskunft der Stadtverwaltung Riesa in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, eine Anpassung in Anlehnung an den GAA im Landkreis Meißen ist erforderlich und wird mit einem pauschalen Abschlag von 5% eingeschätzt.

Fehlende Grundstücks-/Innenbesichtigung

Es entspricht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass Interessenten ohne Möglichkeit einer Grundstücksbesichtigung von einem bestehenden Erwerbsrisiko ausgehen und ihr Kaufangebot mit einem Abschlag an durchschnittlich erwarteten Zustands- und Ausstattungsumstände ausrichten. Als marktgerecht wird hier ein Abschlag angesehen in Höhe von 20% bezogen auf die marktdurchschnittliche Verhältnisse zu Lage und Objekt entsprechend ermittelter Sachwerte für freistehende Einfamilienhäuser unter Berücksichtigung einer möglichen teilgewerblichen Nutzung.

Berücksichtigung der Baulasteintragung

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Riesa - Untere Bauaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit eine Eintragung (siehe An-



lage 5 zu diesem Gutachten).

Die Baulast ohne privatrechtlicher Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit nicht vorhanden) bezieht sich auf die Leitungsrechte zugunsten des Flurstücks 45/5 im Zuge eines Bauantrages für ein EFH. Die in Rede stehenden Leitungen (Ver- und Entsorgungsleitungen) verlaufen an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 45/2 von der Straßengrenze beginnend in der gesamten Grundstückstiefe des Flurstücks 45/2 bis zum Flurstück 45/5.

Die bauliche Nutzbarkeit wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Kosten der Verlegung, Erhaltung und Unterhaltung obliegen i.d.R. dem Berechtigten allein. Der Abschlag wird unter Würdigung der vorstehenden unwesentlichen wertmindernden Parameter für die in Anspruch genommene Schutzfläche frei geschätzt.

Berücksichtigung im Sachwertverfahren

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der konjunkturellen Entwicklung zu korrigieren:

Tabelle 14: Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	291.220 €
Abzug wg. fehlender Besichtigungsmöglichkeit	20%	-	58.244 €
Berücksichtigung besondere Bauteile (keine wesentlichen erkennbar)		+	0 €
Berücksichtigung Lage im Überschwemmungsgebiet	5%	-	14.561 €
Berücksichtigung des Baulasteneintrags		-	1.500 €
Sachwert		rd. =	217.000 €

4.7 Plausibilitätskontrolle

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nachfolgend wird der marktangepasster vorläufiger Sachwert auf Grundlage der Daten des örtlichen Gutachterausschusses plausibilisiert. Dabei werden der Sachwert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche²³ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen:

Tabelle 15: Vergleichswert

Selektion in der Kaufpreissammlung nach folgenden Kriterien: Einfamilienhäuser, Ausstattungsgrad einfach bis mittel, Baujahre 1938 bis 1970, Lage Region 3.1 (GAA Meißen), Zeitraum 01.03.2022 bis 23. Februar 2024			
Grundstücksfläche	Ø	1021	m ²
Bodenrichtwert	Ø	81	€/m ²
Brutto-Geschossfläche	Ø	237	m ²
Kaufpreis/m ² Brutto-Geschossfläche	Ø	766	€/m ²

Wertermittlungsobjekt

²³ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



Grundstücksfläche	1.068 m ²
Brutto-Geschossfläche	358 m ²
Sachwert	291.220 € / 358 m ² = 814 €/m ² BGF

Sachwert des Grundstücks rd.: 814 €/m² BGF

Der auf die Brutto-Geschossfläche zurückgerechnete marktangepasste Sachwert liegt ca. 6 % über dem durchschnittlichen Verhältnis Kaufpreis/m² BGF der ausgewerteten Vergleichspreise. Dies erscheint insofern plausibel, als dass das Wertermittlungsobjekt insbesondere durch seine höhere Brutto-Geschossfläche in seinem Wert leicht höher liegt.

Zusammenfassung

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des örtlichen Gutachterausschusses im Wesentlichen den ermittelten Sachwert. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage Immobilienrichtwerten des Gutachterausschusses lediglich der Prüfung des ermittelten Sachwertes dient.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche (Modell-) Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt.

Dabei ist die Marktanpassung nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes durchzuführen. Objektspezifische Eigenschaften können dabei nicht berücksichtigt sein, da sie in der Marktanpassung nicht abgebildet werden (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).

Betrachtung der Ergebnisse

Das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbau bebaute Grundstück **Reußner Straße 15, 01591 Riesa** in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches und unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung):

Verkehrswert =	Sachwert
Grundbuch von	Riesa, Blatt 3782, BV: Nr. 1
Gemarkung	Merzdorf
Flurstück	45/2, Größe 1.068 m ²
am Wertermittlungstichtag	23. Februar 2024
auf einen Verkehrswert (Marktwert) von	217.000 €

geschätzt.

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 522 K 186/23

Reußner Straße 15, 01591 Riesa

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage in der Region.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundrisse und Schnittdarstellung.....	5
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	7
Anlage 6: Lage Mittelspannungskabelrecht (Abt. II GB).....	8
Anlage 7: Fotodokumentation.....	9

Dieses Anlage umfasst 12 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

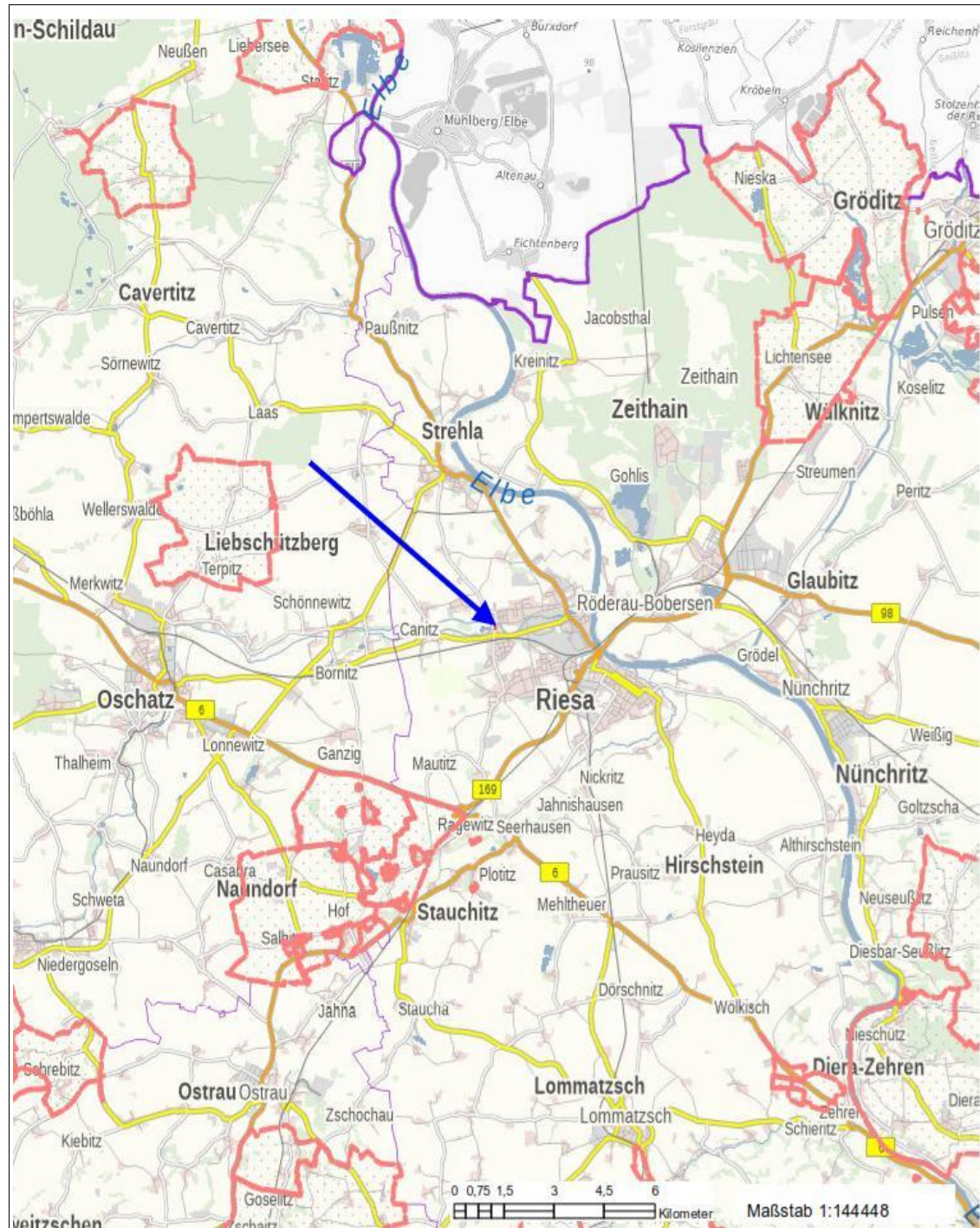


Abbildung 1: Lage im Großraum Riesa

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

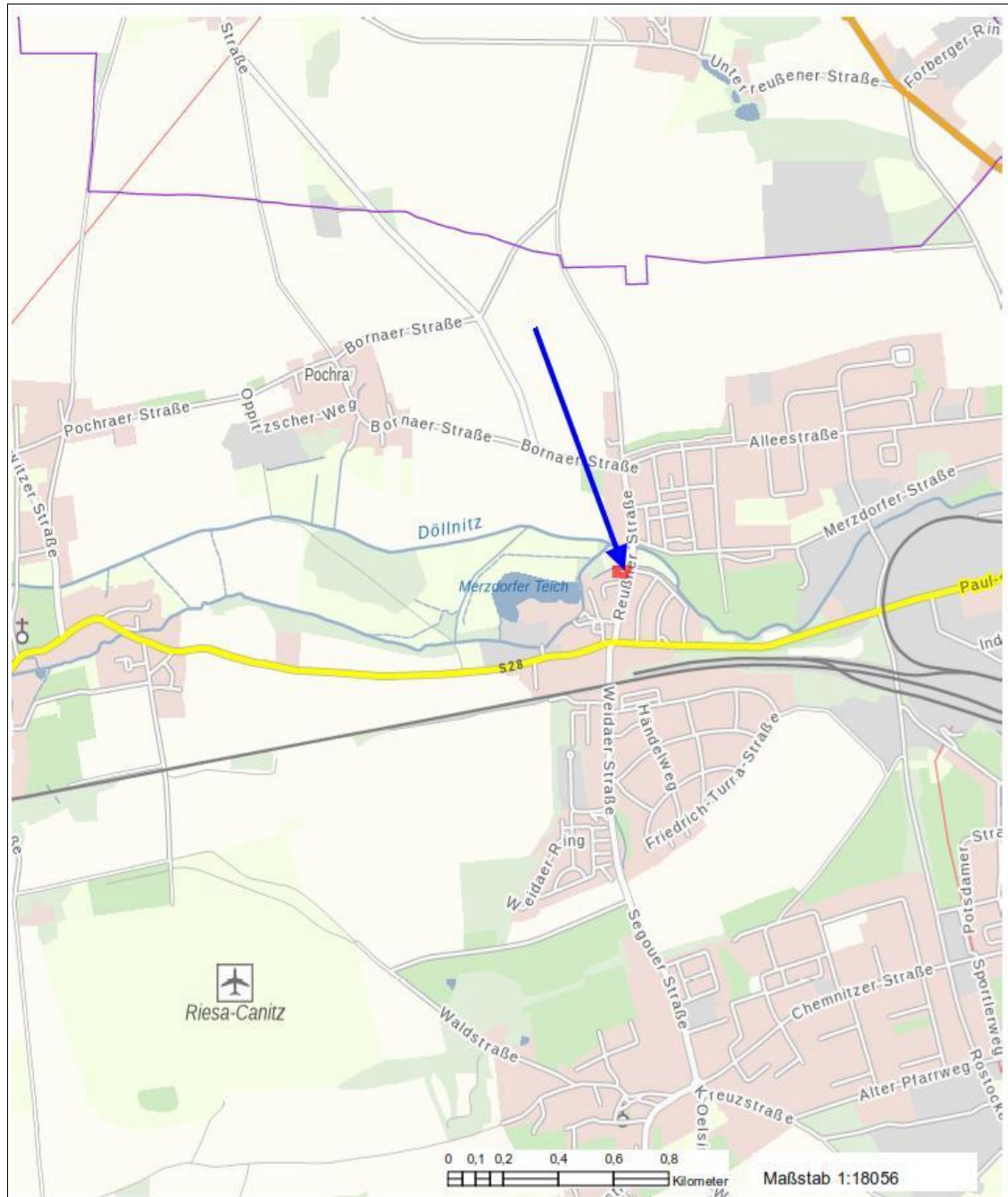


Abbildung 2: Lage im Stadtteil Merzdorf von Riesa

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

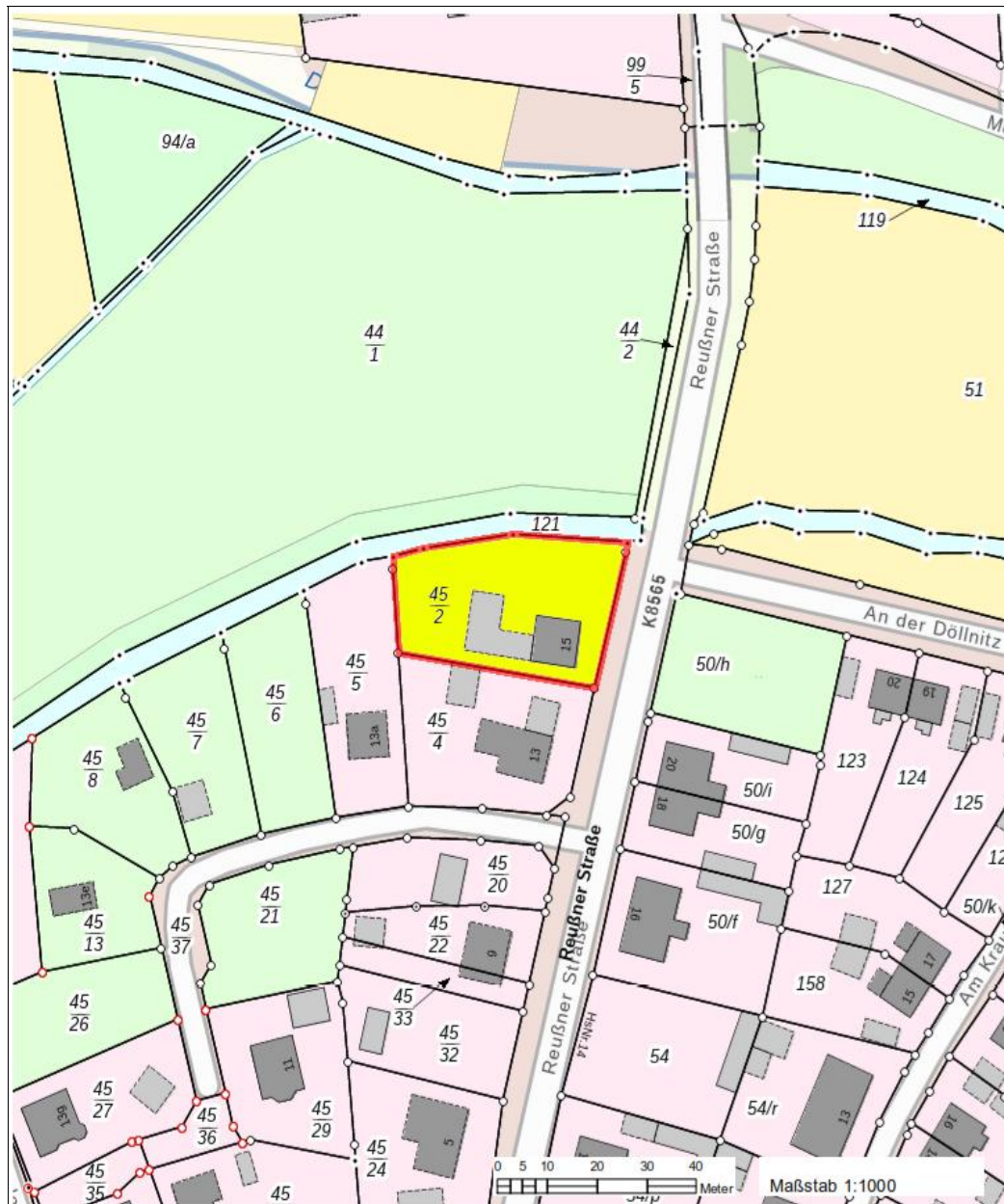


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Einfamilienwohnhauses nebst Anbau

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnittdarstellung

Qu. Stadtarchiv Riesa – Bauakte (Stand ca. 2015, Genehmigungsplanung zur Heilungs- und Wohlfühloase)

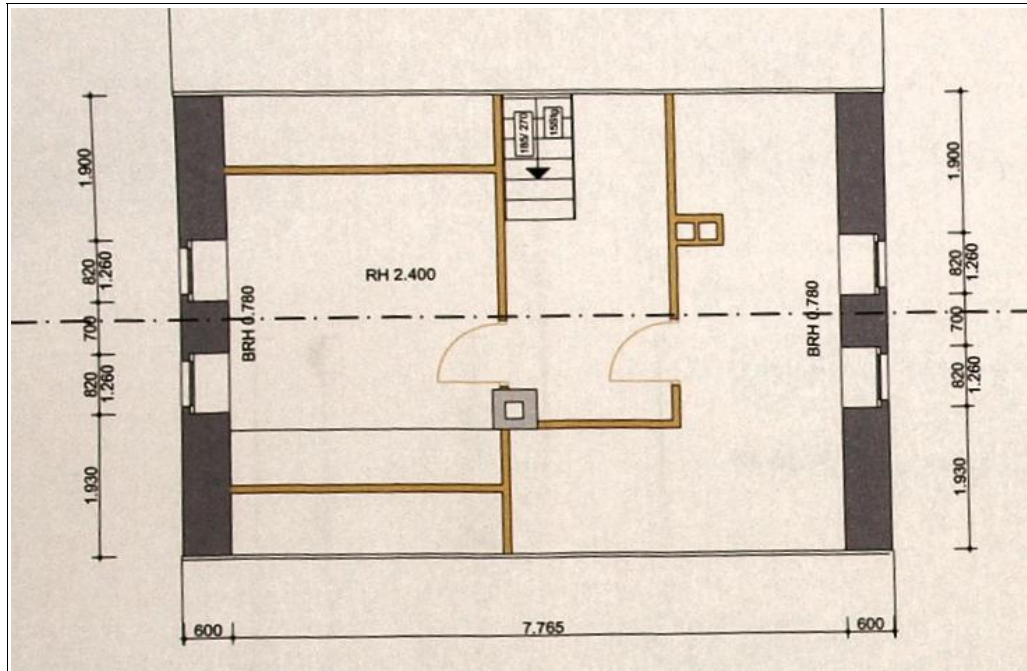


Abbildung 4: Grundriss Dachgeschoss (EFH)

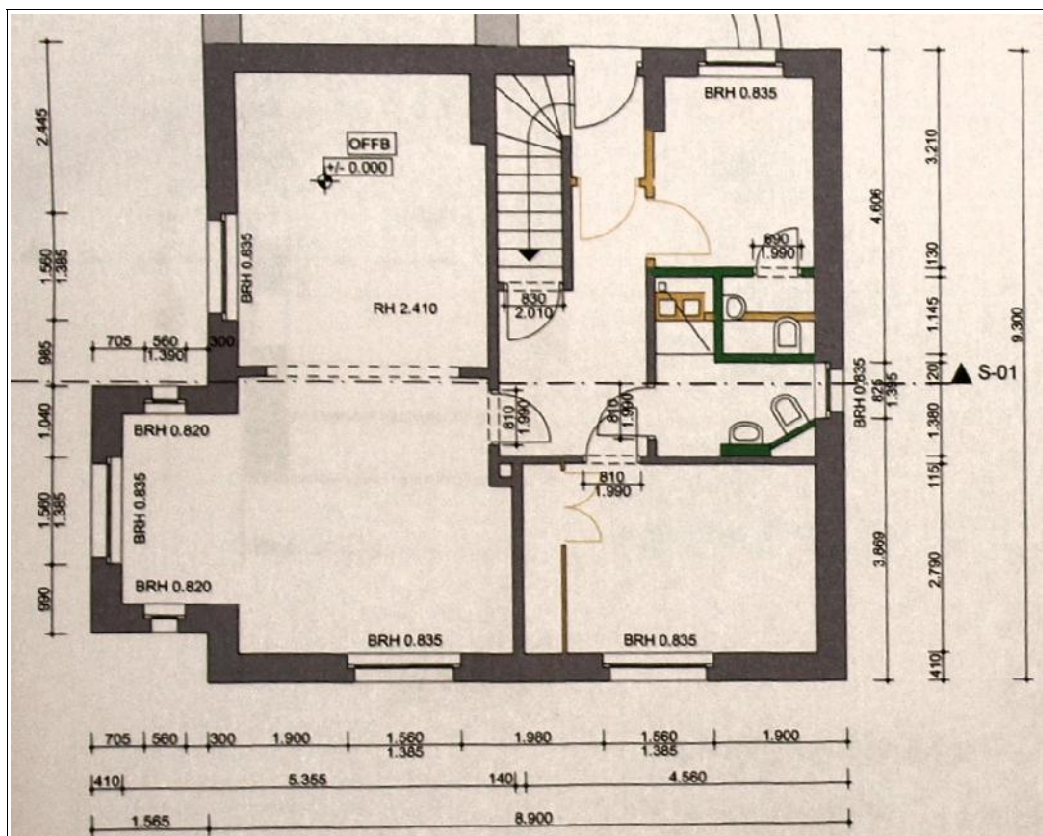


Abbildung 5: Grundriss Erdgeschoss (EFH)

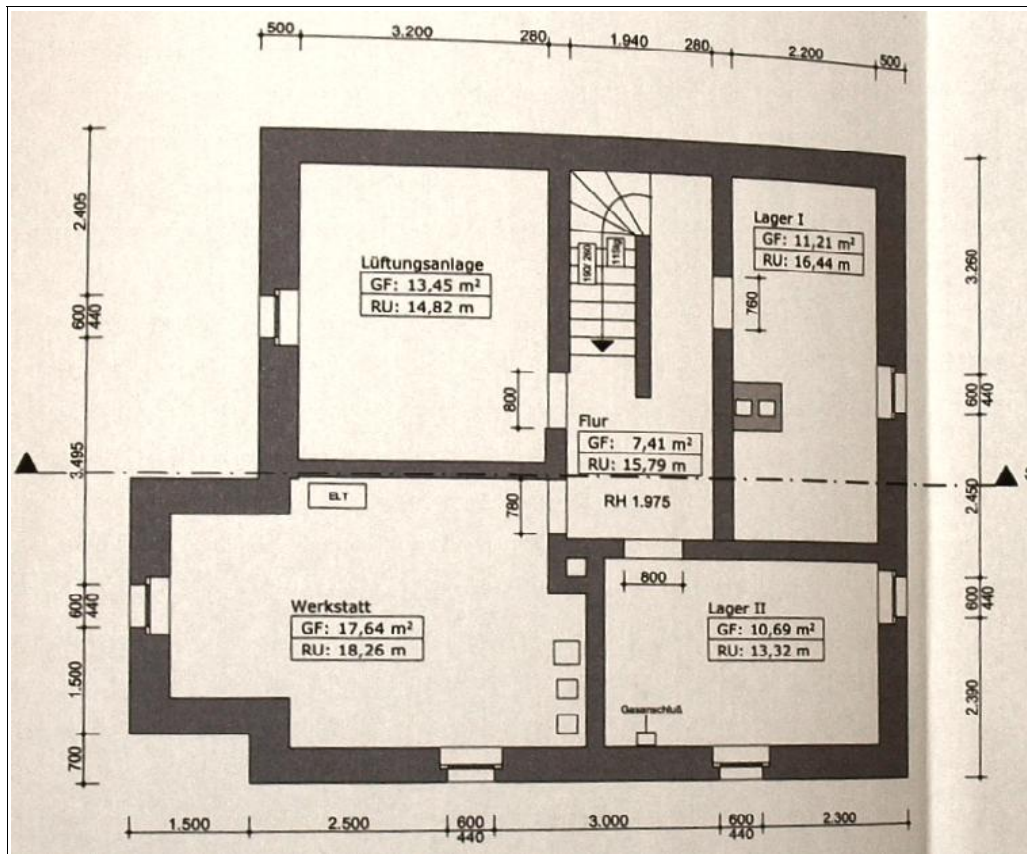


Abbildung 6: Grundriss Kellergeschoss (EFH)

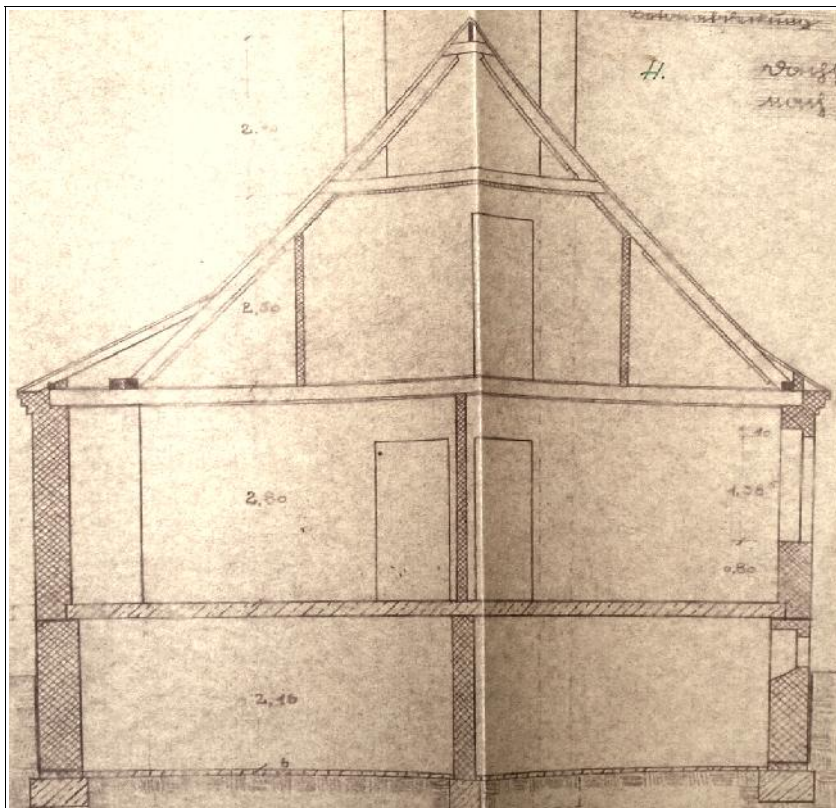


Abbildung 7: Schnittdarstellung (EFH) von 1956 Bauantrag

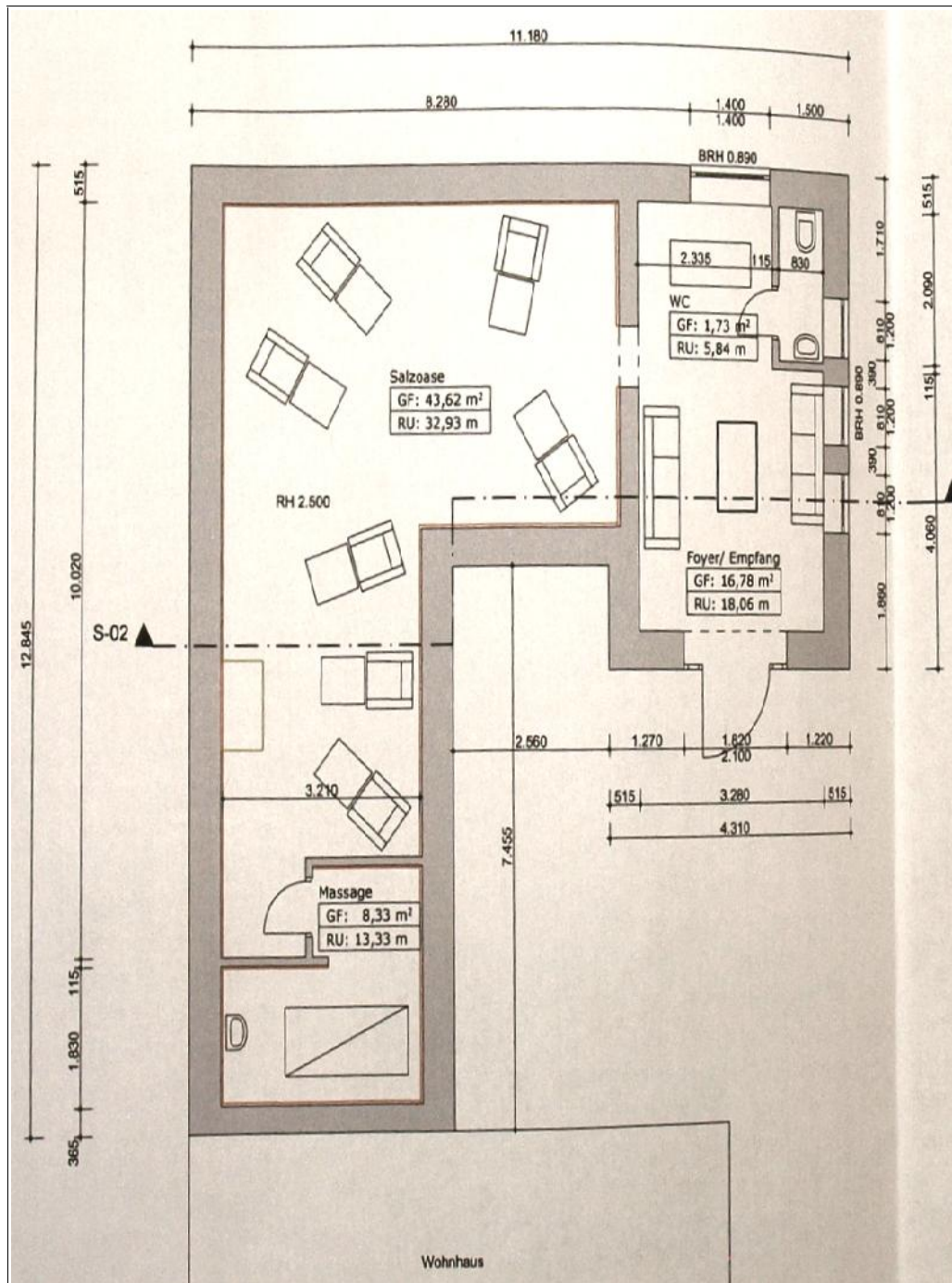


Abbildung 8: Grundriss Anbau

Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

<u>B A U L A S T E N V E R Z E I C H N I S</u>			
von: Gerd und Monika Böttcher Reußner Straße 15 01591 Riesa		Baulastenblatt Nr.: 9-45-2	Seite: 1
Grundstück: Reußner Straße 15			
Gemarkung: Merzdorf		Flurstück: 45/2	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen
1	Leitungsrecht eingetragen am 31.07.1996 Zscherper		

Abbildung 9: Baulastenauskunft Große Kreisstadt Riesa – Untere Bauaufsicht



Abbildung 10: Darstellung des Leitungsrechts als Baulast in Zusammenhang mit der Bebauung des Flurstücks 45/5

Anlage 6: Lage Mittelspannungskabelrecht (Abt. II GB)

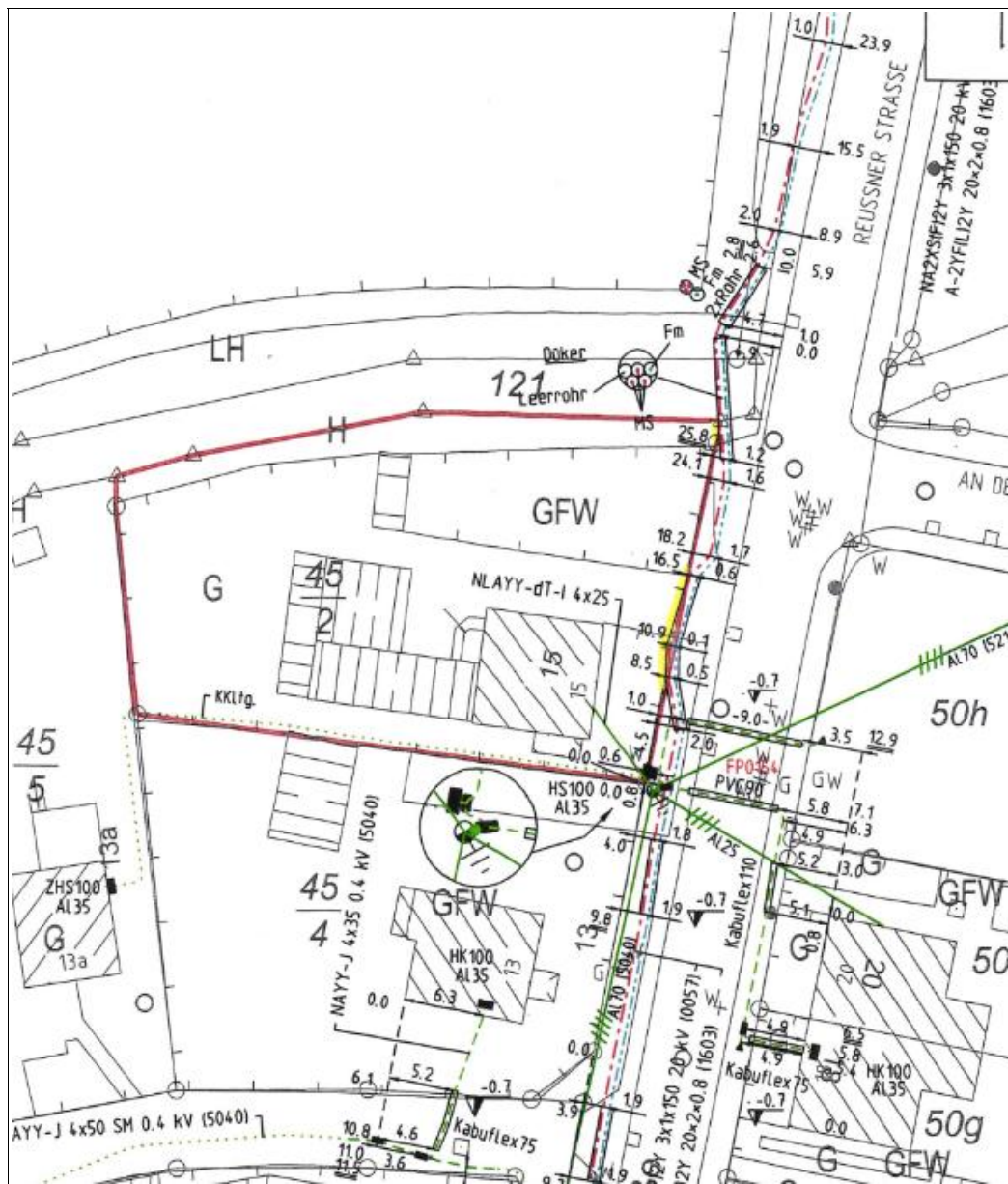


Abbildung 11: Lage der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Mittelspannungskabelrecht) am Flst. 45/2 für die Stadtwerke Riesa GmbH

Anlage 7: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 12: straßenseitige Ansicht aus Richtung Südost



Abbildung 13: straßenseitige Ansicht aus Richtung Süden



Abbildung 14: straßenseitige Teilansicht, im Hintergrund Eingangsbereich zum eingeschossigen Anbau



Abbildung 15: straßenseitige Ansicht, im Hintergrund Eingangsbereich zum eingeschossigen Anbau



Abbildung 16: Darstellung des Lage des Leitungsrechts für das Flurstück 45/5 in Form einer Baulast, im Vordergrund an der straßenseitigen Grundstücksgrenze verlaufende beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Mittelspannungskabel) für die Stadtwerke Riesa



Abbildung 17: Reußner Straße in Richtung Süden, im Vordergrund Wertermittlungsobjekt