



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines mit zwei Nebengebäuden **bebauten** Grundstücks,

gelegen in 01705 Freital, Zur Lessingschule, Flurstück 87/5



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 522 K 190/21

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:

23.000,00 €

Ausfertigung Nr.

Das Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus 26 Seiten inkl. 3 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.....	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	6
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	7
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	9
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	9
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV).....	11
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	16
7.1	Vergleichswertermittlung.....	15
7.1.1	Bodenwertermittlung.....	15
7.1.2	Vergleichswertermittlung.....	15
7.2	Plausibilitätsprüfung.....	17
7.2.1	Ertragswertermittlung.....	17
8	Verkehrswert.....	18
9	Haftungsausschluss.....	19
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	21
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	21
12	Verzeichnis der Anlagen.....	21

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

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

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	bebautes Grundstück
Grundstücksadresse:	Zur Lessingschule (keine Hausnummer vergeben) 01705 Freital
Kataster:	Gemarkung: Potschappel Flurstück: 87/5 Größe (m ²): 322
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Ortstermin:	30.11.2022
Wertermittlungsstichtag:	30.11.2022
Qualitätsstichtag:	30.11.2022

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag.

Grundstück:	bebaut mit zwei Nebengebäuden
Bruttogeschossfläche	ca. 98 m ² für beide Gebäude
Baujahr:	ca. 1970 - 1980
Vergleichswert:	rd. 23.000,00 Euro
darin enthaltener Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-7.000,00 Euro
Zusätzlich: besondere Abschläge oder Zuschläge	-0,00 Euro
Besonderheiten	<u>Die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Nebengebäude konnten nur von außen in Augenschein genommen werden.</u> <u>Es besteht eine Eintragung im Baulastenverzeichnis von Freital bezüglich der Zuwegung. Das Bewertungsgrundstück hat keine eigene Anbindung an den öffentlichen Raum.</u>
Verkehrswert	rd. 23.000,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück
Objektadresse:	Zur Lessingschule in 01705 Freital
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Freital, Blatt 6439, lfd. Nr. 2, Gemarkung Potschappel, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 87/5 mit 322 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	30.11.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• die Rechtspflegerin*• 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 17.01.2022 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• planrechtliche Auskünfte der Stadt Freital vom 02.11.2022;• Auskunft Altlasten vom Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 18.11.2022;• Auskunft Radonbelastung vom Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 04.11.2022;• Auskunft Baulasten vom Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 03.11.2022;• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.11.2022;• Auskunft Bodenrichtwert über www.boris-sachsen.de;• Mündliche Nachfrage zu Vergleichskaufobjekten beim Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 09.01.2023;• Auskünfte der Freitaler Stadtwerke zu Strom und Erdgas vom 19.12.2022;• Auskunft zur Schmutzwasserentsorgung der Technischen Werke Freital zur Schmutzwasseranbindung vom 15.12.2022;• Auskunft zur Trinkwasserversorgung durch der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH vom 05.01.2023;

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	<ul style="list-style-type: none"> • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Internetrecherchen zu Kaufpreisen über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienplattformen); • Kartenmaterial über www.on-geo.de
Maßgaben des Auftraggebers:	<p>Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins. <p>Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB beauftragt.</p>

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:	30.11.2022																								
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	<p>Freital wird dem Demografietyt Typ 2 zugeordnet, dieser steht für alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen.</p> <p>Insgesamt sind diesem Typ 217 Kommunen zugeordnet, diese sind überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe, es sind leicht schrumpfende Kommunen mit Trend zur Alterung, es herrscht hier geringstes Einkommen und höchste SGB II-Quote vor und die Kommunen haben für das Umland eine Bedeutung als Arbeitsort. Schwerpunktmäßig befinden sich die meisten der 217 Kommunen im Osten Deutschlands, vereinzelt in westlichen Bundesländern.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Freital</th> <th>LK SSOE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td> <td>2,50</td> <td>-0,60</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)</td> <td>-0,80</td> <td>-1,10</td> </tr> <tr> <td>Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)</td> <td>-13,6</td> <td>-47,30</td> </tr> <tr> <td>Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)</td> <td>16,80</td> <td>14,60</td> </tr> <tr> <td>Durchschnittsalter (Jahre)</td> <td>47,10</td> <td>47,90</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigtenquote (%)</td> <td>0,70</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Kaufkraft (Euro/Haushalt)</td> <td>k.A.</td> <td>k.A.</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 14.12.2022</p>		Freital	LK SSOE	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,50	-0,60	Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-0,80	-1,10	Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-13,6	-47,30	Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	16,80	14,60	Durchschnittsalter (Jahre)	47,10	47,90	Beschäftigtenquote (%)	0,70	0,80	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.
	Freital	LK SSOE																							
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,50	-0,60																							
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-0,80	-1,10																							
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-13,6	-47,30																							
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	16,80	14,60																							
Durchschnittsalter (Jahre)	47,10	47,90																							
Beschäftigtenquote (%)	0,70	0,80																							
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.																							

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	30.11.2022
--------------------	------------

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:

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

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

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. *Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen.*

Schutzbereiche/Ortssatzungen:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Freital befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer Baumschutzsatzung. Weiterhin befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Bauordnungsrechtliche Belange:

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.

(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)

Denkmalschutz:

Laut Auskunft der Stadt Freital nicht vorhanden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Freital (Bauamt) keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)

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

Grundbuchrechtliche Eintragungen:

Dem Sachverständigen wurde ein Auszug aus dem Grundbuch vom 17.01.2022 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Freital, Blatt 6439 folgende Eintragungen:

lfd.Nr. 1-2: gelöscht

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

lfd.Nr. 3: betrifft nur die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

lfd.Nr. 4-7: gelöscht

lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk

Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert.

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

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

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.11.2022 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück ein Eintrag im Baulastenverzeichnis im Baulastenblatt Nr. 78 zum Grundstück Zur Lessingschule 8 a, vorhanden ist.

„Zu Gunsten des Grundstücks in Freital,

Zur Lessingschule, Flurstück 87/5 der Gemarkung Potschappel ist folgende Verpflichtungserklärung vorliegend:

Der Eigentümer des o.g. Grundstücks hat am 13.10.1992 für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, einen jederzeit uneingeschränkt begeh- und befahrbaren Zugang von der Schulstraße zu dem Flurstück 87/5 nach der Einzeichnung in den Lageplan vom 30.11.1990 schaffen zu lassen und zu dulden.

Eingetragen am 04.05.1994“

Darstellung laut Anlage zum Baulastenblatt



nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Pacht- / Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen. Beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurde eine schriftliche Anfrage zu evtl. bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdacht gestellt. Laut Auskunft vom 18.11.2022 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster nach derzeitigem Erkenntnisstand erfasst sind. Weiterhin befindet sich laut Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie die Stadt Freital in einem Radonvorsorgegebiet. Hier sind *beim Neubau* von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

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

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

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

6.1.5 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV)

Bundesland:

Freistaat Sachsen

Landeshauptstadt:

Dresden ca. 9 km entfernt (bis Mitte Zentrum)

Kreis:

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Ort:

Freital mit ca. 39.405 Einwohner

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):
Dresden ca. 9 km entfernt, Dippoldiswalde ca. 18 km entfernt, Freiberg ca. 28 km entfernt, Prag ca. 148 km entfernt

Bundesstraßen:

in ca. 6,5 km Entfernung gelangt man in Bannewitz auf die B170 (Dresden – Zinnwald – Prag), die gleichzeitig die Europastraße 55 ist

Autobahnzufahrt:

BAB 17 (Dreieck Wilsdruff – Tschechien) die Zufahrt erfolgt in ca. 7 km Entfernung über die Autobahnauffahrt Dresden – Südvorstadt

Bahnhof:

in Freital befindet sich ein Bahnhof mit Bahnanschluss nach Dresden, weiterhin fährt von hier die Weißeritztalbahn (Schmalspurbahn) ab, der Bahnhof ist ca. 400 m entfernt

	<p><u>Flughafen:</u> Dresden ca. 17 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 121 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 186 km entfernt</p>
Straßenart:	die Straße Zur Lessingschule ist eine Gemeindestraße
Straßenausbau:	die Straße Zur Lessingschule ist voll ausgebaut, verläuft aber nicht am Grundstück vorbei
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p>Schmutzwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation ist laut Versorger nur <u>vermutlich</u> an den öffentlichen Mischwasserkanal der Stadt Freital angeschlossen, Unterlagen zur Lage der privaten Grundstücksentwässerungsanlage liegen jedoch dem Versorger nicht vor; Sicherheit hierüber kann nur eine Suchschachtung bzw. Leitungsbefahrung erbringen, in den Unterlagen der technischen Werke Freital sind keine Leitungen verzeichnet (es bestehen auch keine Eintragungen hinsichtlich eines Leitungsrechtes o.ä.), so das hier vermutlich davon ausgegangen werden kann, das <u>evtl. kein Anschluss</u> vorhanden ist;</p> <p>Trinkwasser, Elektrizität und Erdgas liegen nicht auf dem Grundstück an,</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	die Nebengebäude sind 1- bzw. 2-seitig auf der Grenze errichtet, das Bewertungsgrundstück ist nicht vom öffentlichen Raum aus direkt erreichbar (sog. Insellage), jedoch besteht im Baulastenverzeichnis hierzu eine Baulasteneintragung, welche besagt, dass es die verbindliche Möglichkeit gibt, das Bewertungsgrundstück jederzeit über das nachbarliche Flurstück 87/4 zu begehen und zu befahren, das nachbarliche Flurstück 87/4 besitzt eine Anbindung an die Straße Zur Lessingschule (öffentlicher Raum)
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt im Ortskern der Stadt Freital. Die Straße Zur Lessingschule zweigt von der Dresdner Straße in Richtung Westen ab.</p> <p>In der Umgebung des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit tlw. gewerblichen Bereichen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, etc. sind in der Umgebung vorhanden. In Freital gibt es 7 Grundschulen, 4 Oberschulen, 1 Gymnasium, 2 Förderschulen, 3 berufsbildende Schulen und 11 kommunale Kindergärten, tlw. mit Hort.</p> <p>Die Verwaltung befindet sich in Freital in ca. 320 m Entfernung. Auf der Dresdner Straße befinden sich in der Nähe (bis 300 m) Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestelle), hier halten die Linien 160 und 161,</p> <p>sehr einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnliche, geschlossene, innerstädtische Bebauung mit Wohn- und tlw. Wohn- und Geschäftshäusern
Umwelteinflüsse:	geringe Geräuschmissionen

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

Tatsächliche Nutzung:	mit zwei, augenscheinlich ungenutzten Nebengebäuden bebautes Grundstück
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	mittlere Breite: ca. 24,0 m mittlere Tiefe: ca. 12,0 m i.M. Grundstücksgröße: 322 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> L-förmige Grundstücksform, sog. Insellage
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch Seite 9 des Gutachtens unter dem Punkt – Schutzbereiche) <i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Besondere Einrichtungen, Zustand des Grundstücks

Besondere Einrichtungen:	keine
Zubehör:	wurde nicht vorgefunden (soweit im Ortstermin augenscheinlich erkennbar)

Nebengebäude – es konnte nur eine sehr stark eingeschränkte äußere Inaugenscheinnahme erfolgen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Nebengebäude (ca. Baujahr 1970 - 1980). Diese sind jeweils 1-geschossig und massiv errichtet worden. Die Gebäude verfügen über massive Flachdächer, einfache, stark überalterte Tür- und Toranlagen sowie einfache Fenster aus Betonfertigelementen mit Einfachverglasung. Insgesamt weisen die Gebäude einen sehr stark erhöhten Unterhaltungs-, Modernisierungs- und Reparaturstau an der Außenhülle auf. Über den Zustand im Inneren der Gebäude kann keine Angabe gemacht werden. Eine Unterkellerung war nicht zu erkennen. In der Vergangenheit wurde augenscheinlich bereits ein Gebäudeteilbereich zurückgebaut (ist in der aktuellen Liegenschaftskarte noch eingezeichnet).

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektrik, Trinkwasser, Erdgas) liegen nur im öffentlichen Raum in der Straße Zur Lessingschule an. Über einen evtl. vorhanden Schmutzwasseranschluss konnte keine gesicherte Auskunft eingeholt werden. Das Grundstück ist somit als nicht mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen, anzusehen.

Das Flurstück ist teilweise mit Natursteinpflaster befestigt, tlw. ist es mit wildem Aufwuchs bewachsen. Der Grenzverlauf im nördlichen und westlichen Bereich ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar, es gibt keine Einfriedung.

7 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition

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

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 01705 Freital, Zur Lessingschule zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Freital</i>	<i>6439</i>	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Potschappel		87/5	322 m ²

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

Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein mit zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück. Das Grundstück besitzt keine Anbindung an den öffentlichen Raum und ist nur über ein nachbarliches Grundstück (Flurstück 87/4) – rechtlich über eine Baulasteintragung gesichert – befahrbar.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine Erträge aus miet-/pachtrechtlichen Vereinbarungen erzielt (gegenteiliges wurde nicht eruiert bzw. wurde dem Sachverständigen nicht mitgeteilt).

Entsprechend den marktüblichen, nachhaltigen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden derartige Objekte (mit Nebengebäuden bebautes Grundstück ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Raum - hier aber mit Zufahrtsmöglichkeit über ein nachbarliches Grundstück durch Baulasteintrag, mit fehlender Erschließung bzw. sehr stark eingeschränkter Erschließung und Erschließungsmöglichkeit, mit sehr kleiner Größe) nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zu einer zweckgebundenen Eigennutzung als Zukauf zu einem bestehenden, nachbarlichen Grundstück erworben. Dies grenzt den Käuferkreis für solche Objekte ein.

Dies lässt eine Einordnung als Arrondierungsfläche zu.

Hier wäre es eine nicht erforderliche Freifläche, die als Garten-, Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden kann, jedoch keine weiteren Funktionen erfüllt (Abstandsfläche, etc.).

Unter einer Arrondierungsfläche wird gemeinhin eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche verstanden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück, einen Grundstückszuschnitt ändert, um die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu verbessern.

Arrondierungsflächen sind auch Flächen, welche der Erweiterung eines bestehenden Grundstücks durch Zukauf dienen, um z.B. die Gestalt und Nutzung eines Grundstücks zu verbessern oder Überbauten zu bereinigen, etc..

In diesem Fall befindet sich das Bewertungsgrundstück hinter der straßenbegleitenden Bebauung der Straße Zur Lessingschule, angrenzend an Wohnbebauung (Gebäude auf der Grenze befindlich). Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei stark überalterten Nebengebäuden (zweiseitige Grenzbebauung) bebaut.

Auf Grund der in der Historie bereits einmal vorhandenen Bebauung und unter Beachtung der Lage, des Zuschnitts, der baulichen Nutzungsmöglichkeit, eine entsprechende wertmäßige Würdigung bei der Bodenwertermittlung vorgenommen.

Hier wird weiterhin eine fiktive Folgenutzung als sog. Hinterlandfläche als Garten-, Garagen-/Stellplatzfläche und als einfache Lagerfläche unterstellt.

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wurden keine Arrondierungsfläche separat aufgeführt und ausgewertet.

In der Wertermittlungsliteratur (hier Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage im Reguvis-Verlag) werden verschiedene Preisrelationen bzw. Durchschnittspreise vom Baulandwert und je nach Lage, aufgeführt.

Hier werden Durchschnittswerte in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert für nicht erforderliche Freiflächen im Innenbereich, die als Garten- bzw. Hinterland oder garagen- und Stellplatzflächen genutzt werden können, mit 40 - 75 % vom Bodenrichtwert angegeben.

7.1 Vergleichswertermittlung

7.1.1 Bodenwertermittlung

Der laut den Angaben in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichte Bodenrichtwert beträgt in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks 121,00 €/m².

Die Bodenrichtwertzone wird mit

121,00 €/m², beitragsfrei, Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser, offene Bauweise, Fläche 500,00 m², angegeben.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Rand der Bodenrichtwertzone und grenzt an eine nachbarliche Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 84,00 €/m² (gemischte Baufläche, geschlossene Bauweise, beitragsfrei, Fläche 500,00 m²). Das Bewertungsgrundstück wird nicht wohnlich genutzt

Unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Zuschnittes, etc. des Bewertungsgrundstücks, wird ein Bodenwert in Höhe von **78,00 €/m²** abgeleitet.

Dieser Bodenwert entspricht ca. 65 % des Bodenrichtwertes für Bauland in dieser Bodenrichtwertzone.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	78,00 €/m²
Fläche	×	322,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	25.116,00 €
	rd.	<u>25.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 30.11.2022 insgesamt geschätzt auf

25.000,00 €.

7.1.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des bebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		25.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	5.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	7.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	23.100,00 €
Vergleichswert	=	23.100,00 €
	rd.	<u>23.000,00 €</u>

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

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

Außenanlagen	frei geschätzter Zeitwert (inkl. BNK)
Freiflächenbefestigung (Natursteinpflaster)	100,00 €
pauschale Zeitwertschätzung der Nebengebäude	5.000,00 €
Summe	5.100,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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).

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder 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.
Weitere Besonderheiten	-7.000,00 €
* Grundstückspflege, Freimachen von Wildwuchs	-1.000,00 €
* Freilegen, Entrümpeln der Nebengebäude	-1.500,00 €
* Sicherung, Instandsetzung der Nebengebäude (Türen, Fenster, Dach reparieren, etc.) für eine Nutzung als Garage, Abstellraum, etc.) *	-4.500,00 €
<i>Die oben genannten Angaben sind Schätzungen und wurden nach und mit sachverständigem Ermessen auf der Grundlage der vorgefundenen und angenommenen Zustände, geschätzt.</i>	
<i>Auf Grund der aktuellen Lage in der Bauwirtschaft sind die Preise hierfür nur sehr eingeschränkt zu schätzen, da sich die Kosten innerhalb sehr kurzer Zeit verändern.</i>	
Summe	-7.000,00 €

*) Auf Grund des technischen Gebäudezustandes der Nebengebäude wird hier auf die Freilegung und Säuberung von den bestehenden Gebäuden *nicht* abgestellt, da hier eine einfache Nutzung als Abstell-/Lager- und Garagengebäude noch durch einfache Sicherungs-/ Reparaturmaßnahmen über die technischen Restnutzungsdauer von ca. 5 bis 10 Jahren genutzt werden kann.

7.2 Plausibilitätsprüfung

7.2.1 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Es wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Erträge erzielt, da die Nebengebäude augenscheinlich nicht genutzt werden (anderweitiges konnte nicht eruiert werden).

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete *) unter der fiktiv unterstellten Durchführung von Sicherungs- und Reparaturarbeiten zur weiteren fiktiv unterstellten Folgenutzung des Gebäudes als einfaches Lager- und Abstellgebäude und als Garage durch gewerbliche oder private Marktteilnehmer (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV) über die Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren durchgeführt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Abstell-/Lagergebäude Garage/Abstellen		Abstellen/ Lager		1,00	0	120,00	1.440,00
		Garage		1,00		80,00	960,00
Summe			-	2,00		200,00	2.400,00

*) Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wurde aus Rechercheergebnissen (eigene Recherchen in Internetportalen, etc. in der Mikro- und Makrolage), abgeleitet. Dabei wurde der bauliche und der ausstattungsbezogene Zustand des Wohnhauses (im Hinblick auf den baulichen Zustand, die Ausstattung im Innenbereich, fehlende Erschließung, etc.) berücksichtigt.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 504,00 €
jährlicher Reinertrag	= 1.896,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 25.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.375,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 521,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,540
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.928,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 28.928,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 7.000,00 €
Ertragswert	= 21.928,34 €
	rd. 22.000,00 €

Der ermittelte Ertragswert in Höhe von 22.000,00 € stützt den ermittelten Vergleichswert in Höhe von 23.000,00 € plausibel.

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.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 01705 Freital, Zur Lessingschule

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Freital</i>	<i>6439</i>	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Potschappel</i>		87/5

zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 mit rd.

23.000,00 €

in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Luckau, den 10.01.2023

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.

Verwendungszweck:

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

COVID-Pandemie und Immobilienmarkt:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.07.1987, zuletzt geändert und Inkraft getreten am 13. Oktober 2022

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, Inkrafttreten der letzten Änderung vom 23. Juni 2021

WertR 2006:

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

BGB:

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

WoFIV:

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

DIN 283:

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

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:

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

ZVG:

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

Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):

Gültig seit 01.11.2020

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

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

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

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

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

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

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.)
Baukosten 2020

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

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

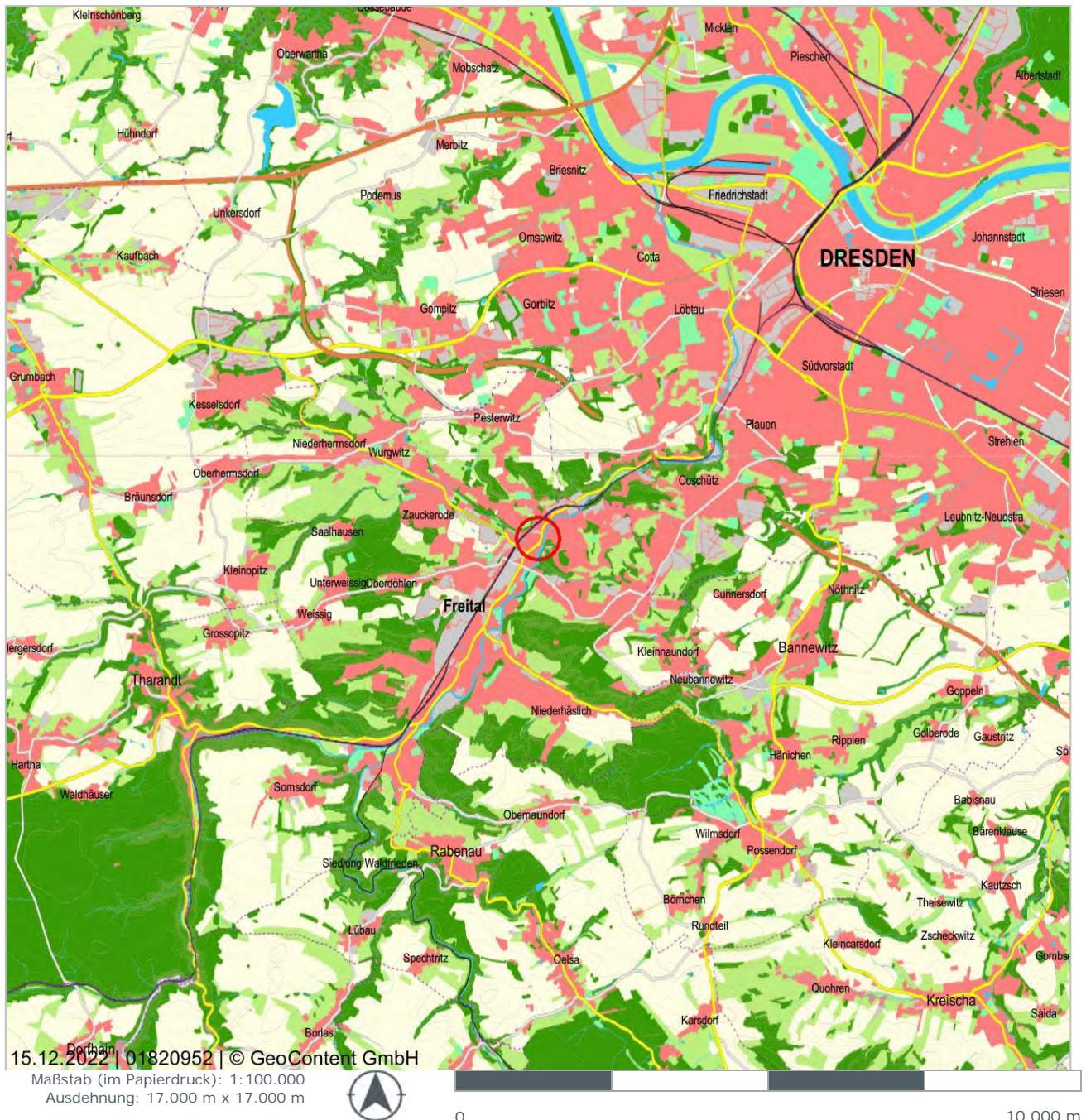
11 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 17. Januar 2022
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen,
Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 02. November 2022
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Freital vom 02. November 2022
- [U4] Auskünfte über Baulasten – Große Kreisstadt Freital vom 03. November 2022
- [U5] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom
18. November 2022
- [U6] Auskünfte zur Radonbelastung über Homepage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie und hier aus der Radonvorsorgegebietskarte
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte: über on-geo
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der
Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de

12 Verzeichnis der Anlagen

- | | | |
|--------------|--|---------------|
| Anlage 12.1: | Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich) | Seite 22 |
| Anlage 12.2: | Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich) | Seite 23 |
| Anlage 12.3: | Fotodokumentation | Seite 24 – 26 |

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.)

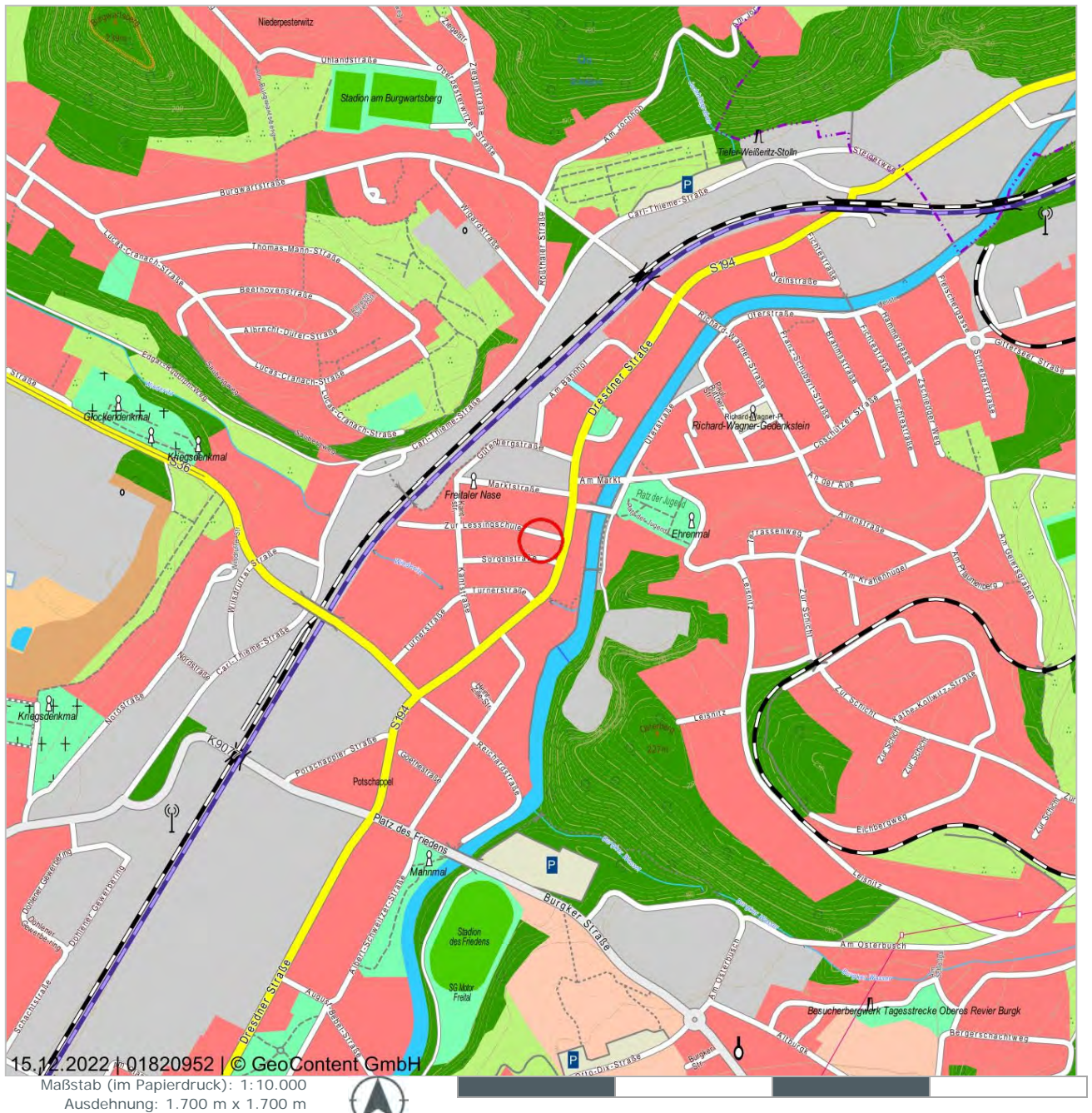
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés 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: 2022

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: 2022

Anlage 12.3 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages.

Die Nebengebäude konnten nur stark eingeschränkt von außen besichtigt werden.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		Ansicht der beiden Nebengebäude
(2)		Giebelansicht Westseite

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)	 A photograph showing a gable view of a building. In the foreground, there is a brick wall that appears to be in a state of partial demolition or repair, with some mortar missing. Behind the brick wall, there is a building with a light-colored facade and a window. To the right, another building with a wooden door is visible. The area in front of the brick wall is overgrown with tall grass and weeds. A metal fence is partially visible in the foreground.	Giebelansicht Ostseite mit dahinter angrenzender nachbarlicher Wohnbebauung
(4)	 A close-up photograph of a roof gutter and downspout. The gutter is dark and appears to be made of metal. The downspout is also dark and runs vertically down the side of a building. The building has a light-colored, textured facade. A window is visible in the background. The sky is overcast.	Dachentwässerung

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(5)	 A photograph showing the exterior of a building. A wooden pallet is used as a ramp leading to a brown door. There are windows above and to the sides of the door. The area is overgrown with grass and some bare trees.	Eingang mit Podest
(6)	 A photograph of an interior room, likely a storage area or workshop. The room is cluttered with various items, including a wheelchair, a table, and stacks of wood. The ceiling is made of concrete panels, and a rectangular light fixture is visible, which appears to be damaged or broken.	Blick ins Innere durch schadhaftes Fenster

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.