

Gutachten über den Verkehrswert AG Dresden, AZ 522 K 207/23



Objekt:

Wohngrundstück: Einfamilienhaus (DHH)
Falkensteinstraße 6 in 01814 Bad Schandau
(Gemarkung: Ostrau, GB-Blatt: 1213, BV-Nr.2, Flst. 317/3)

Verkehrswert: 13.000,00 €
auf der Grundlage einer äußerlichen Objektbesichtigung

Wertermittlungstichtag: 07. 05. 2024
Das Gutachten umfasst **48** Seiten einschl. Anlagen (2 Ausf.).

Kurzfassung des Wertermittlungsergebnisses und der Objektmerkmale

Wohngrundstück: Einfamilienhaus (DHH)
Falkensteinstraße 6 in 01814 Bad Schandau
(Gemarkung Ostrau, Flst. 317/3)

Verkehrswertermittlung
zum Zwangsversteigerungsverfahren beim AG Dresden - **Az. 522 K 207/23**

Wertermittlungsstichtag und
Tag der 2. Ortsbesichtigung: 07. 05. 2024

Sachwert:
(nach Marktanpassung) 201.000,- €

Verkehrswert, gerundet: 13.000,- €
- auf der Basis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme -

Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, unterkellert,
zweigeschossig, EG und ausgebaut DG, Baujahr ca.
1984, Teilsanierung/Teilmodernisierung vermutlich nach
1990, Wohnfläche ges. rd. 114 m²,
baulicher Zustand: **kompletter Sanierungsbedarf**

*Nach Grundbuch- und
Gebäudeblatt,
Gemarkung Ostrau, Bl. 1213:* BV-Nr. 2 Flst. 317/3, Größe: 604 m² (GF)

*Eintragungen im GB,
Abt. II, Blatt 1213:* lfd. Nr. 1 Nutzungsrecht ...
lfd. Nr. 4 Auflassungsvormerkung ...
lfd. Nr. 6 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) ...
lfd. Nr. 11 Zwangsversteigerungsvermerk ...

Baulasten: keine Eintragung im Baulastenkataster

Altlasten: keine Eintragung im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA)

Vermietung/Verpachtung: keine

Versicherungen: keine Informationen

*Energieausweis
gemäß EnEV/GEG:* nicht vorhanden

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeine Angaben	1
1.1 Auftraggeber	1
1.2 Zweck des Gutachtens	1
1.3 Gegenstand der Wertermittlung, Wertermittlungsobjekt gemäß § 1 [2] ImmoWertV 2021	2
1.4 Verwendete Unterlagen, Informationen	2
1.5 Häufig verwendete Abkürzungen	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	3
2 Beschreibung der Lage	4
3 Zustandsmerkmale	6
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	8
3.3 Baubeschreibung	9
3.3.1 Einfamilienhaus (DHH)	10
3.3.2 Außenanlagen	11
3.3.3 Baulicher Zustand, Sanierungskosten für Gebäude und Außenanlagen sowie Beräumungskosten	12
3.3.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (RND) gemäß § 4 [1, 2, 3] ImmoWertV 2021	13
4 Wertermittlung	15
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2 Bodenwertermittlung	16
4.3 Sachwertermittlung	20
4.3.1 Einfamilienhaus (DHH)	22
4.3.2 Außenanlagen	22
4.3.3 Sachwert des Grundstücks	22
5 Marktanpassung	23
6 Rechte und Belastungen der Abteilung II des Grundbuchs	25
7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV 2021	28
8 Verkehrswert (Marktwert)	29
9 Urheberrechtsschutz und Ergänzungen zur Haftung	31
Literaturverzeichnis/Quellenangaben	33

Anlagen

- 1** Kartenausschnitt
- 2** Flurkarte
- 3** Flächenberechnungen, Nutzflächenaufstellung
- 4** Baulastenauskunft
- 5** Altlastenauskunft
- 6** Grundrisse des EFH, EW 42
- 7** Fotos

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6, 01069 Dresden

Auftrag vom: 04.03. 2024 (Beschluss)

1.2 Zweck des Gutachtens

Nach Vorgaben des erteilten Sachverständigenauftrages dient dieses Gutachten der Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) im Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Dresden, **Az. 522 K 207/23**.

Die gestellte Aufgabe wird nach den Regulativen der ImmoWertV sowie der WertR realisiert. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für Unvollständigkeiten oder Fehlbeurteilungen aufgrund vom Auftraggeber nicht mitgeteilter bzw. unbekannter werterheblicher Grundstücksmerkmale sowie infolge visuell nicht erkennbarer baulicher Mängel wird ausgeschlossen. Die Wertermittlung erfolgt nur für den beauftragten Zweck. Eine anderweitige Verwendung ist auszuschließen - *dazu wird besonders auf die Ausführungen unter Pkt. 9 verwiesen*.

Hinweis zur Anwendung der ab 01. 01. 2022 geltenden ImmoWertV 2021

Bei der Grundstückswertermittlung ist stets die sogenannte Modellkonformität einzuhalten. D.h., zur Erstellung des Gutachtens muss der SV auf das i. d. R. von dem territorial zuständigen Gutachterausschuss angewendete Wertermittlungsmodell abstellen. Die für die Wertermittlung von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Daten wie Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), Ertragsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze etc. wurden aber noch auf der Basis der bis 31. 12. 2021 anzuwendenden ImmoWertV ermittelt. Es wird deshalb bei dem hier vorliegenden Gutachten teilweise auf Verfahrensweisen der „alten“ ImmoWertV zurückgegriffen und dazu auf den § 53 ImmoWertV 2021 verwiesen, der eine Übergangsregelung bis zum 31. 12. 2024 beinhaltet.

1.3 Gegenstand der Wertermittlung, Wertermittlungsobjekt gemäß § 1 [2] ImmoWertV 2021

Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) ist entsprechend der besonderen Aufgabenstellung ein im sachenrechtlichen Sinn eigenständiges Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte/DHH) bebaut ist.

Objekt: Wohngrundstück: Einfamilienhaus (DHH)
Falkensteinstraße 6 in 01814 Bad Schandau

Die Bewertung umfasst alle wesentlichen Grundstücksbestandteile (Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen) gemäß § 94 BGB sowie im Sinne des § 96 BGB bestehende dingliche Grundstücksrechte. Auf dem Grundstück befindliche, nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehende bzw. nur vorübergehend mit dem Grund und Boden oder mit Gebäuden fest verbundene Sachen (Scheinbestandteile gem. § 95 BGB) sowie Zubehör (bewegliche Sachen gemäß § 97 BGB) sind nicht Grundstücksbestandteil bzw. nicht verkehrswertbeeinflussend für das Grundstück.

1.4 Verwendete Unterlagen, Informationen

Außer den im Gutachten zusätzlich benannten Recherchen bei Ämtern und Behörden bediente sich der Sachverständige folgender Informationen und Unterlagen:

- Recherchen im Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Schloßpark 22 und Weißeritzstraße 7 in 01796 Pirna, sowie in 01744 Dippoldiswalde (Bauamt und Umweltamt)
- Recherchen im Bauarchiv (Archivverbund) des Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Schloßhof 2/4 in 01796 Pirna
- Informationen vom Amt Bau- und Investitionsbetreuung/Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Bad Schandau, Dresdner Straße 3 in 01814 Bad Schandau
- Auskünfte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Schloßhof 2/4, 01796 Pirna
- Fachliteratur/Internetrecherche zu Einfamilienhäusern - DDR-Typenbauten
- Grundbuchauszug
- aktueller Flurkartenausschnitt
- schriftliches Protokoll der Ortsbesichtigung
- am Tag der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos.

1.5 Häufig verwendete Abkürzungen

SV	Sachverständiger	KG	Kellergeschoss
GA	Gutachten	EG	Erdgeschoss
WST	Wertermittlungstichtag	OG	Obergeschoss
GB	Grundbuch	DG	Dachgeschoss
Flst.	Flurstück	BW	Bodenwert
EFH	Einfamilienhaus	BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte	VV	Vervielfältiger
WE	Wohneinheit	BWK	Bewirtschaftungskosten
FN	Flächennutzungsplan	BF	Barwertfaktor
GF	Gebäude-/Freifläche	DF	Diskontierungsfaktor

1.6 Ortsbesichtigung

Es fanden zwei Ortsbesichtigungen statt: Termine: 23. 04. 2024, ab 14.00 Uhr
07. 05. 2024, ab 13.00 Uhr

Teilnehmer: Herr Hertwig/Sachverständiger

Die Eigentümer (Schuldner) wurden jeweils mit Post vom 03. 04. Und 24. 04. 2024 zu den Ortsbesichtigungen vom SV eingeladen, waren jedoch zu den Terminen nicht erschienen.

Das Verkehrswertgutachten kann deshalb nur auf der Grundlage einer äußerlichen Besichtigung des Objekts und basierend auf Annahmen und Rückschlüssen angefertigt werden, die aus den unter Pkt. 1.4 aufgeführten Recherchen resultieren.

1.7 Wertermittlungstichtag, Qualitätsstichtag

Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Objektes wurden mit der 2. Ortsbesichtigung abgeschlossen. Der Tag dieser Besichtigung wird als Wertermittlungstichtag gemäß § 2 [4] ImmoWertV 2021 festgesetzt.

Der für die Qualität des Grundstücks maßgebende Stichtag gemäß § 2 [5] ImmoWertV 2021 ist in diesem Fall mit dem WST identisch:

WST: 07. 05. 2024.

2 Beschreibung der Lage

Das Wertermittlungsobjekt und seine nähere Umgebung sind auf dem Kartenausschnitt und der Flurkarte (Anlagen 1 und 2) farbig gekennzeichnet.

Demografie/Wirtschaft, regionale Lage (Makro- und Mikrolage)

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Gemeinde: Stadt Bad Schandau, ca. 3.400 Einwohner (EW)
Ortsteil Ostrau, ca. 400 EW im Nationalpark „Sächsische Schweiz“
Arbeitslosenquote im Landkreis: ca. 5,3 % (Stand 04/24)

Wirtschaft: Kleingewerbe, Handwerksbetriebe, Dienstleistungsgewerbe, Handelseinrichtungen und vor allem Tourismus sowie Kliniken und Rehabilitationseinrichtungen wie die Kirnitzschtalklinik und Falkensteinklinik

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Ostrau der acht Ortsteile umfassenden Kleinstadt Bad Schandau, Falkensteinstraße 6.

Bad Schandau erstreckt sich, bis auf den Ortsteil Krippen und dem Bahnhof, im Wesentlichen an der rechten Elbseite. Der Ortsteil Ostrau liegt ca. 1,5 km Luftlinie nordöstlich des Zentrums der Kernstadt Bad Schandau.

Die Falkensteinstraße (K 8740) zweigt etwa im Bereich des alten Dorfkern Ostras in östliche Richtung ab und beschreibt einen bogenförmigen Verlauf (partiell dann als Straße Zahnsgrund) durch das Nationalparkgebiet mit Einmündung in die Bundesstraße 172 (Elbufer).

Das in Rede stehende Grundstück liegt ca. 900 m nordöstlich des alten Dorfkerns von Ostrau und an der Südseite der Falkensteinstraße.

Charakter, Lage und Verkehr:

- Land Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Stadt Bad Schandau mit dominierender Bebauung an der rechten Elbseite
- Außenbereichsstandort, ca. 900 m vom Ortsteilzentrum von Ostrau und ca. 4,5 km vom Zentrum Bad Schandaus entfernt
- Verkehrsanbindung: nach Pirna über B 172, ca. 20 km, weiter nach Dresden über B 172 oder BAB 17, ca. 40 km
- Nahverkehrsmittel: Buslinien ab Bad Schandau nach Schmilka, Pirna und weiter in umliegende Gemeinden, die Buslinie 252 liegt direkt an der Falkensteinstraße, ca. 50 vom Bewertungsobjekt entfernt, Fährverkehr zwischen Bahnhof und Stadtmitte, S-Bahn Schöna-Meißen-Triebischtal, Fernverkehr: DB - Bahnstrecke Dresden-Tetschen, Haltepunkt des Euro-City Berlin Prag, Regionalverkehr Bahnstrecke Bautzen – Bad Schandau
- nächste Autobahn BAB 17, Anschlussstelle Pirna, ca. 25 km
- Flughafen Dresden-Klotzsche ca. 60 km

Umgebungsbebauung:

Östlich und nordöstlich des Bewertungsobjekts sind vereinzelt Wohnbebauungen mit hohem Grünanteil und Freizeitgrundstücke an. Ca. 100 m nordöstlich des Grundstücks Falkensteiner Straße 6 befindet sich ein Gastronomie- und beherbergungsobjekt namens „Falkenstein-Hütten“.

Wohnlage:

Einfache Wohnlage im Außenbereich - ländlich geprägt

Versorgungseinrichtungen, täglicher Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und notwendige Dienstleistungseinrichtungen (einschl. Schulen Kitas) sind im zentrumsnahen Bereich von Bad Schandau erreichbar; im Ortsteil Ostrau gibt es dem Tourismus entsprechende Gastronomie und Beherbergungsbetriebe.

3 Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch- und Katasterangaben

Gemarkung: Ostrau
 Grundbuchamt: Amtsgericht Pirna, Schloßhof 7, 01796 Pirna
 Grundbuchbl.-Nr.: 1213 (Grundbuch und Gebäudeblatt von Bad Schandau)
 BV-Nr.: 2
 Flurstücks-Nr.: 317/3
 Flurstücksgröße: 604 m²

Bezug: beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch vom 29. 12. 2023.

Privatrechtliche Rechte und Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches:

lfd. Nr. 1:

Nutzungsrecht ... → nicht verkehrswertrelevant, s. Pkt. 6

lfd. Nr. 4:

Auflassungsvormerkung ... → nicht verkehrswertrelevant, s. Pkt. 6

lfd. Nr. 6:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 317/2, Ostrau; gemäß Bewilligung vom 12. 10. 2000 (UR-Nr. 1394/2000); eingetragen am 28. 11. 2006

→ Ausführungen dazu unter Pkt. 6 des Gutachtens

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches:

Diese Eintragungen sind nicht verkehrswertbeeinflussend. Es ist davon auszugehen, dass eventuell eingetragene Belastungen vor einem Eigentumswechsel gelöscht bzw. mit der Kaufpreisumme verrechnet werden.

*Grundbuchlich **nicht** eingetragene Rechte und Belastungen*

Außer den in der Abt. II des Grundbuches verzeichneten Rechten und Belastungen können gemäß Einigungsvertrag in den Neuen Bundesländern weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte an Grundstücken bzw. Rechte an selbstständigem Gebäudeeigentum fortbestehen, die sich auf den Verkehrswert des Grundstückes auswirken.

In den Neuen Bundesländern ist der Gutglaubensschutz gemäß § 892 BGB zum Schutz von Leitungsrechten (§ 9 GBBerG) deshalb eingeschränkt, sodass der Erwerb eines Grundstücks mit dem Risiko bestehender Dienstbarkeiten verbunden ist. Zugunsten von Versorgungsunternehmen können auch ohne grundbuchliche Eintragungen Dienstbarkeiten vorhanden sein.

Überbauung

Anhand der Flurkarte (Anlage 2) ist zu erkennen, dass seitens des gegenständlichen Flst. 317/3 eine leichte Überbauung (ca. 7 m²) der darauf befindlichen Doppelhaushälfte zum Flst. 317/2 vorliegt (s. auch § 912 (1) BGB. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes (Haus Nr. 6), kann diesbezüglich keine konkrete Aussage getroffen werden, ob diese Überbauung tatsächlich vorhanden ist. Sollte die Überbauung in der eingeschätzten Größenordnung vorhanden sein, stellt diese nach Auffassung des SV keinen wesentlichen Verkehrswerteinfluss dar.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch durch Rechtshandlung

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

lfd. Nr. 11:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, Az. 522 K 207/23); eingetragen am 22. 12. 2023.

Rechte und Lasten des öffentlichen Rechtes

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches: keine

Miet- und Pachtverhältnisse

Das Wohngrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung **offensichtlich ungenutzt** – es konnten keine Vermietungen oder Pachtverhältnisse festgestellt werden. Nach den miet- und pachtrechtlichen Bestimmungen gemäß § 535 ff. BGB würden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Miet- oder Pachtverträge bei einem Eigentumswechsel fortgelten. Dem Zweck entsprechend erfolgt die Bewertung im miet- und pachtrechtlichen Zustand am WST.

Baurechtliche Gegebenheiten, Entwicklungszustand des Grundstücks:

Für die Stadt Bad Schandau wurde bisher kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) erarbeitet. Hinsichtlich der nutzungs- und baurechtlichen Zuordnung des gegenständlichen Grundstücks erfolgte deshalb eine Rückfrage beim Bauamt der Stadt Bad Schandau.

Demnach handelt es sich bei dem Grundstück, Flst. 317/3 der Gemarkung Ostrau, um eine Liegenschaft im Außenbereich der Gemeinde und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Sächsische Schweiz“. Eine herkömmliche Neubebauung nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB ist somit auszuschließen. Für das auf dem Grundstück errichtete Gebäude besteht aber Bestandsschutz. Die bauliche Nutzung des Grundstücks bzw. Bauvorhaben fallen deshalb unter den § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich). Es handelt sich bei dem Grundstück um sogenanntes „Faktisches Bauland“ – s. Pkt. 4.2, S. 17.

Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks nach Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ *; GFZ **):

GRZ – rd. 0,17 GFZ – rd. 0,29

*) Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

**) Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Anschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze, beitragsrechtliche Situation, Abwassererschließung sowie verkehrliche Erschließung

Das Objekt liegt an einer normal ausgebauten Straße, an der alle ortsüblichen Versorgungsanschlüsse vorhanden sind. Vor dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe sind eingeschränkt Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden. Die Falkensteinstraße verfügt im Bereich des Wertermittlungsobjekts über keine befestigten Gehwege.

Baulasten

Es sind keine Baulasten vorhanden, s. Anlage 4.

3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt und Topografie

Das Grundstück, Flst. 317/3, besitzt einen fast regelmäßigen rechteckigen Zuschnitt (ca. 35 m x i. M.: 19 m). Die Topografie der Liegenschaft ist weitestgehend eben. Die Straßenfrontbreite (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 35 m.

Grundstücksbegrenzungen:

Östlich:	Wohngrundstück (gehöftartig)
westlich:	unbebaute Fläche
südlich:	Flst. 317/2 – südl. Doppelhaushälfte
nördlich:	Falkensteinstraße

Baugrundverhältnisse

Nach Feststellung zur Ortsbegehung sind keine Kosten erhöhenden Faktoren bekannt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass für die zulässige und vorhandene Bebauung/Nutzung normaler tragfähiger Baugrund sowie ortstypische Grundwasserverhältnisse bestehen.

Altlasten, Immissionen

Feststellungen bzw. Anhaltspunkte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12. 07. 1999) konnten nach äußerlicher Inaugenscheinnahme nicht getroffen werden. Eine Recherche beim Umweltamt bestätigt diese Annahme, s. Anlage 5.

Zu den tatsächlichen Zustandsmerkmalen eines Grundstücks gehören nach ImmoWertV § 6 (5) auch „Belastungen aus Ablagerungen“. Im Kommentar und Handbuch zu den Rechtsgrundlagen des BauGB und der ImmoWertV werden diesem Begriff sowohl Belastungen von Grund und Boden sowie Gebäuden/baulichen Anlagen durch Kontaminierungen als auch **abgelagerte Abfälle** im Sinne des Abfallgesetzes zugeordnet. **Gemäß Ortsbesichtigung bestehen solchen Belastungen. Die Freiflächen des Objekts sind mit Ablagerungen in Form von Schrott, Hausmüll, Altbaustoffen etc. belastet, die vermutlich auch innerhalb des Gebäudes vorhanden sind.**

Innere Grundstückerschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrs- und Wegeflächen entsprechen nach Feststellungen zur Ortsbesichtigung nicht den Erfordernissen der Grundstücksnutzung. Diese Anlagen sind in eine ggf. stattfindende Sanierung des Objekts einzu beziehen.

3.3 Baubeschreibung

Die vorliegende Wertermittlung verkörpert kein Bausubstanzgutachten. Da es sich hier um ein Verkehrswertgutachten in einem Zwangsversteigerungsverfahren handelt, soll die nachfolgende Beschreibung einerseits eine Charakterisierung und grobe Darstellung der Bauausführung und Bauweise des Objektes für einen potenziellen Erwerber sein und andererseits die Verfahrensweise des Sachverständigen hinsichtlich der Bauwertansätze stützen sowie in Umfang und Inhalt insbesondere der Verkehrswertermittlung Rechnung tragen.

Die Prüfung der Bausubstanzen erfolgte visuell. Eine tiefgründige Untersuchung wurde wegen der damit verbundenen zerstörerischen Arbeiten nicht durchgeführt. Das Gleiche trifft auf die Prüfung der Holzbauteile bezüglich pflanzlichen oder tierischen Befalls zu. Bei eventuellen visuellen Feststellungen von Holzschäden durch Befall wird empfohlen, einen Sachverständigen für Holzschutz im Hochbau zu konsultieren.

Die folgende Beschreibung der Bebauungen basiert auf einer nur äußerlichen Inaugenscheinnahme des Objektes und besitzt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit - es wurden teilweise Annahmen getroffen, für die keine Gewährleistung oder Haftung übernommen wird, da das Gebäude vom SV nicht betreten werden konnte und deshalb keine Innenbesichtigung möglich war.

Bebauung des Grundstücks

Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus welches als Doppelhaushälfte (DHH) ca. 1984 errichtet wurde. Dabei handelt es sich um den Einfamilienhaustyp der ehemaligen DDR mit der Bezeichnung „EW 42“. Das Gebäude verfügt neben der Unterkellerung über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. An der Rückseite (Südwestseite) wurde darüber hinaus ein Anbau in Form eines Wintergartens errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 114 m². Der Baukörper des Wohnhauses und die Außenanlagen befinden sich in einem **außerordentlich schlechten technischen Zustand**, der eine wirtschaftliche Nutzung des Objekts unter diesen Gegebenheiten ausschließen lässt.

3.3.1 Einfamilienhaus (DHH)

Bauweise/Bauart: EFH, monolithisch errichtet, unterkellert, Erdgeschoss und ausgebautes DG – Einfamilienhaus-Typ EW 42 (DDR)

Bruttogrundfläche, berechnet nach DIN 277-1/2016 (s. Anlagen) = rd. 250 m²

Flächennutzung im Gebäude:

EG - DG: Wohnbereich

Wohnfläche ges.: rd. 114 m² (gem. WoFIV)

Bausubstanz

Gründung/Fundament:	Stampfbeton, entsprechend der statischen Erfordernisse
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, Sockelbereiche Naturstein
Ansicht:	mineralisches Dämmputzsystem mit Anstrich
Innenwände:	analog Außenwänden und Trockenbau, vermutliche Tapeten, Anstriche, Sanitärräume gefliest
Dach:	Satteldach, Nadelschnittholzkonstruktion als Kehlbalkendach, Eindeckung mit Preolitschindeln Dachentwässerung mit feuerverzinktem Blech ausgeführt, Wintergarten mit Flachdach
Geschossdecken:	KG vermutlich Beton, sonst Fertigbalkendecken,
Fußboden:	entsprechend der verschiedenen Beanspruchungen mit Zementestrichgrund und verschiedenen Belägen

Treppen:	Eingangstreppe Beton/Terrazzobelag, innen vermutlich Holztreppe, zum KG Beton
Fenster:	Holzverbundfenster und Holzthermofenster, 1 x Glasziegelfenster, Wintergarten Glaselemente
Türen:	Hauseingang: massive Holztür/Sicherheitstür mit Glasausschnitt, Innentüren Futter- und Füllungstüren
Weitere Ausstattungsmerkmale:	Heizung: zentrale Heizung mit WW vermutlich auf Ölbasis, weiter können keine Aussagen zur Ausstattung getroffen werden, Haustechnik offensichtlich nicht mehr funktionsfähig
Barrierefreiheit nach DIN 18040-2:2011-09:	keine Feststellungen bzw. baujahrestypisch nicht realisiert
Energieausweis (nach EnEV/GEG):	offensichtlich nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	sehr schlecht – Sanierung erforderlich (s. Pkt. 3.3.3)
Baujahr:	ca. 1984, vermutlich nach 1990 teilsaniert/teilmodernisiert
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre, zutreffend 80 Jahre
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RND):	gegenwärtig 0 Jahre → 40 Jahre nach Sanierung (s. Pkte. 3.3.3 und 3.3.4)

3.3.2 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb der Gebäude einschließlich Verbindungen der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstücks. – Es sind auf dem gegenständlichen Grundstück folgende Außenanlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Treppenanlage zum Hauseingang
- Einfriedungen: vorwiegend natürlich mit Hecken/Sträuchern, teilweise mit Betonpflanzbehälter
- Fragmente eines Hausgartens

3.3.3 Baulicher Zustand, Sanierungskosten für Gebäude und Außenanlagen sowie Beräumungskosten

Wie bereits ausgeführt, befindet sich das EFH einschließlich der Außenanlagen in einem sehr schlechten technischen Zustand, der unter diesen Bedingungen eine wirtschaftliche Nutzung des Objektes ausschließt. Eine längerfristige ökonomische Nutzung der Baukörper ist deshalb nur unter der Voraussetzung einer durchgreifenden (**neubaugleichenden**) Sanierung und Modernisierung zu prognostizieren. Ein wirtschaftlich vernünftig denkender Erwerber wird die Immobilie nur unter der Maßgabe der zukünftigen Sanierung (insbesondere auch unter energetischen Aspekten) kaufen - *die Immobilie ist im jetzigen Zustand nicht nutzbar.*

Außerdem ist das Grundstück insgesamt stark vernachlässigt. Es gibt Ablagerungen von Schrott (Kfz), Hausmüll und diverse Altmaterialien. Es muss auch davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Wohngebäudes ähnliche Verhältnisse vorliegen.

Sanierungskosten für das Gebäude einschl. Außenanlagen und Berücksichtigung von Beräumungen

Der erforderliche Aufwand zur Sanierung und Instandsetzung des Gebäudes und der Außenanlagen liegt bei den einzelnen Gewerken in einer relativ großen Spanne. Da es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt, ist eine konkret auf die Gewerke spezifizierte Kostenkalkulation nicht erforderlich, denn die Höhe des bei der Wertermittlung angesetzten Abschlages für Reparatur und Sanierung ist i. d. R. nicht mit dem tatsächlichen Investitionsbedarf identisch. Er dient lediglich der Angleichung an den Wert im altersgemäßen Normalzustand unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz.

Der SV hat die Kosten für Reparaturrückstau und Sanierungsleistungen zu schätzen, die den Verkehrswert der Immobilie beeinflussen, d. h.: Wie reagiert der Markt? Ein auf die Gewerke genau kalkulierter Kostenvoranschlag würde vermutlich nicht mit den im Gutachten ausgewiesenen Beträgen konformieren.

Um eine möglichst realistische Größenordnung für die Einschätzung des marktrelevanten Abschlages wegen des Sanierungsbedarfs zu erhalten, bedient sich der SV hilfsweise der Fachliteratur: „Instandsetzung - Sanierung - Modernisierung – Umnutzung“ (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel)

Unter Berücksichtigung des technischen Zustandes sowie der Art und Bauweise des Baukörpers wird daher ein durchschnittlicher Kostenaufwand pro Quadratmeter Wohnfläche angesetzt - hier eingeschätzt ca. 1.500,00 €/m² (einschließlich San. Außenanlagen).

Nutz-/Wohnfläche, gesamt: rd. 114 m²
 Index (2010 = 100); MWST 19 %, Wohnfläche gem. WoFIV
 Baupreisindizes 2015 = 100 auf 2010 umgerechnet,
 Stand zum WST - letzte Erhebung Februar 2024 für Neubau von Wohngebäuden:
 Index 2015 → 2010 = 100 = Index 181,3

1.500,00 €/m² x 1,813 = **2.720,00 €/m² Wohnfläche**
 114,00 m² x 2.720,00 €/m² = 310.080,00 €
 zzgl. Baunebenkosten ca. 15 % = 46.512,00 €
 356.592,00 €

Bei der Wertermittlung werden die Sanierungskosten berücksichtigt, die zu einer Verkehrswerterhöhung des Objektes führen. Demzufolge müssen die eingeschätzten Sanierungskosten einer Minderung entsprechend dem Alter des Gebäudes unterzogen werden: Die Alterswertminderung (linear) beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren rd. 50 %.

Eingeschätzte Sanierungskosten:

= 356.592,00 € x 0,50 = 178.296,00 €

Beräumungskosten:

Die Beräumungskosten für die Freiflächen des Grundstücks und die Innenberäumung des Gebäudes werden pauschal mit rd. 10.000,00 € eingeschätzt.

Gesamt: Sanierungskosten + Beräumungskosten

= 178.296,00 € + 10.000,00 € = 188.296,00 € = **rd. 188.000,00 €**

3.3.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (RND) gemäß § 4 [1, 2, 3] ImmoWertV 2021

Die übliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes drückt die Anzahl der Jahre aus, in denen der Baukörper zum Wertermittlungstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist das Baujahr des Gebäudes nur mittelbar für die Bestimmung der RND maßgebend. Das Hauptaugenmerk bei der Einschätzung der RND gilt der bisherigen Nutzung und dem damit verbundenen Verschleiß, dem technischen Zustand zum WST sowie der Aussicht auf eine weitere wirtschaftliche Nutzung.

Das Wohngebäude wurde ca. 1984 errichtet, besitzt entsprechend seiner Bauweise und Kategorie eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von ca. 60 bis 80 Jahren.

Bei einer auf das EFH zutreffenden GND von ca. 80 Jahren beträgt die RND rein rechnerisch 40 Jahre.

Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mit laufenden Instandsetzungen **wäre** für das mängelfreie Wohngebäude eine prognostische RND in Höhe von **rd. 40 Jahren** einzuschätzen.

Wie unter Pkt. 3.3.3 ausgeführt, besteht Investitionsbedarf zur Beseitigung von starken Schäden und Mängeln. Um die RND von 40 Jahren zu realisieren, ist eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung des Objekts erforderlich, die hinsichtlich der dazu aufzuwendenden Mittel in der Preisspanne von Neubaukosten liegen (s. Pkt. 3.3.3).

4 Wertermittlung

4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauBG stehen dem Sachverständigen verschiedene Verfahren zur Verfügung. Gemäß ImmoWertV sind in Deutschland die normierten Methoden

- Vergleichswertverfahren nach §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021
- Ertragswertverfahren nach §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021
- Sachwertverfahren nach §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

oder mehrere dieser Berechnungsarten gängige Praxis.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Verkehrswertableitung aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren		
Vorläufiger Vergleichswert ↓	Vorläufiger Ertragswert ↓	Vorläufiger Sachwert ↓
Plausibilitätsbetrachtung/Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, soweit noch nicht erfolgt, z. B. durch Liegenschaftszinssatz, BRW oder nachhaltige Miete ↓		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Sachwert ↓
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG), z. B. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge ↓		
Vergleichswert ↓	Ertragswert ↓	Sachwert ↓
Würdigung der Ergebnisse ↓		
Verkehrswert (Marktwert)		

Aufgrund der vorliegenden Objektspezifik (Einfamilienhaus) wird für die gegenständliche Wertermittlung das Sachwertverfahren (unter Verwendung von auf der Basis des Vergleichswertverfahrens ermittelten Bodenwert) herangezogen. Die *durchgängige* Anwendung des i. d. R. immer vorzuziehenden Vergleichswertverfahrens ist hier nicht möglich, da die relativ geringe Anzahl vorhandener und zutreffender Vergleichskauffälle in der Region des Bewertungsobjekts nicht die gebotene statistische Sicherheit bietet.

Ausführungen zur Ertragswertermittlung

Der Ertragswert bildet die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Hierbei sind die Lage, die marktüblich erzielbaren Mieten, die Restnutzungsdauer, der Liegenschaftszins, der Bodenwert und der Reparaturrückstau die wesentlichsten Einflussfaktoren. Bei dem dabei angewendeten Ertragswertverfahren nach § 28 [1, 2] ImmoWertV 2021 findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt besonders dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse gemäß § 27 ImmoWertV 2021, der für die Kapitalisierung nach § 21 und 34 ImmoWertV 2021 erforderliche Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021, die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV 2021 und die Eignung und Anpassung der Daten gemäß § 9 ImmoWertV 2021 in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

Bei der gegenständlichen Immobilie handelt es sich um ein „typisches Sachwertobjekt“: Das Grundstück dient vorrangig der Eigennutzung, die nicht auf die Erwirtschaftung einer Rendite aus Vermietungen zielt. Der Ertragswert der Immobilie verkörpert somit einen sekundären Aspekt bei der Verkehrswertermittlung für solche Immobilien. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens als Hauptverfahren ist in diesem Fall *abzulehnen*.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert kann in der Regel mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) durch Preisvergleich nach zwei Varianten ermittelt werden:

- a) ... dem unmittelbaren Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke. Voraussetzung für die Anwendung dieser Methode ist eine genügende Anzahl geeigneter, zeitnaher Vergleichsgrundstückspreise. Diese theoretisch sehr sichere Verfahrensweise spielt in der Praxis eine untergeordnete Rolle, da die Anwendungsvoraussetzungen nur selten gegeben sind;
- b) ... dem mittelbaren Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (§ 12-16 ImmoWertV 2021), welche durch die Gutachterausschüsse ermittelt werden.

Stehen weder Kaufpreise noch Bodenrichtwerte zur Verfügung, können andere bzw. nicht normierte Verfahren herangezogen werden (z. B. das Residualverfahren), die jedoch mit relativ großen Unsicherheiten verbunden sind. Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt die Bodenwertermittlung durch mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten.

Das Grundstück (Flst. 317/3) der Gemarkung Ostrau liegt in seiner Gesamtheit im Außenbereich der Stadt Bad Schandau. Seine bauliche Nutzung bzw. Bauvorhaben fallen unter den § 35 BauGB. Entsprechend seiner Lage, Größe, Form und baulichen Nutzbarkeit wird es in folgender Nutzungsart ausgewiesen:

Flst. 317/3: 604 m² Gebäude- und Freifläche (GF)

Hinsichtlich der Zuordnung zur Nutzungsart GF wird auf die baurechtliche Situation Bezug genommen. D. h. es handelt sich bei dem Außenbereichsgrundstück um sogenanntes „Faktisches Bauland“. → Der Bodenwert für Baugrundstücke im Außenbereich kann nicht aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, weil es unbebaute und durch jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt. Bei Außenbereichsgrundstücken sind deshalb, gemäß ImmoWertV 2021, ausnahmsweise vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Der Bodenwert für bebaute Außenbereichsgrundstücke kann somit deduktiv ermittelt werden. Dies erfolgt im gegenständlichen Fall anhand des Bodenrichtwerts für die Ortslage Ostrau und einem Abschlag, der auf der Basis des Abstands des zu bewertenden Grundstücks zum Baugebiet (Ortslage) eingeschätzt wird. Diese Verfahrensweise wird auch Gutachterausschuss des Landkreises empfohlen.

Für die Belange der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist deshalb der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises SOE herausgegebene Bodenrichtwert maßgebend.

Definition Bodenrichtwert (BRW)

„Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Bodens. Er bezieht sich auf die Mehrheit von Grundstücken in einem definierten Gebiet (Richtwertzone), die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse besitzen. Er wird bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ausgewiesen und stellt auf das unbebaute Grundstück ab, auch wenn eine Bebauung vorhanden ist.“

Die Nutzungsverhältnisse, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die beitrags- und abgabenrechtliche Situation ergeben sich aus den Festsetzungen der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) der jeweiligen Gemeinde oder Ortsteile. Für die Beitrags- und Abgabensituation zeichnen die dazu erlassenen Satzungen und Beschlüsse der betreffenden Gemeinden.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück in Bezug auf wertbeeinflussende Merkmale wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit und Maß der baulichen Nutzung bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen des konkreten Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

Hinsichtlich dieses Bodenrichtwertes und der Bodenwertentwicklung am Standort des Grundstücks wird auf die zum WST geltende Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

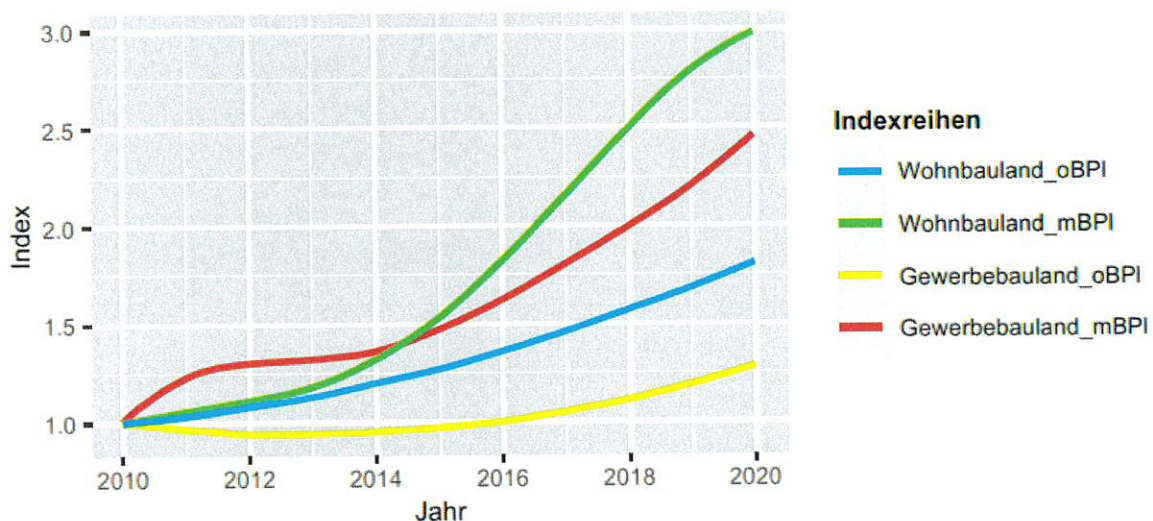
Zum WST 07. 05. 2024 ist die Bodenrichtwertkarte mit Stand 01. 01. 2024 maßgebend (Recherche unter „boris.sachsen.de“).

Bodenrichtwert, Bereich Ortslage Ostrau, Zone: 62800541

61,00 €/m² (M, EFH, o, f 750)

(für ein unbebautes Richtwertgrundstück als gemischte Baufläche mit einer offenen Bebauung, Grundstücksgröße ca. 750 m²)

Entwicklung der Preisindizes im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Trend für Bauland



Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses v. 2021, Marktinformation 2023

Bodenwertermittlung

Der ausgewiesene Bodenrichtwert dient zunächst als Grundlage der Bodenwertfestsetzung bildet.

Bezüglich der Größe der in Rede stehenden Liegenschaft sind Unterschiede zum Richtwertgrundstück vorhanden – der Richtwert bezieht sich auf ca. 750 m² umfassende Liegenschaften; das in Rede stehende Grundstück verfügt über 604 m².

In Hinblick auf die gegenüber dem Richtwertgrundstück vorhandene Übergröße des Flurstücks 317/3, ist für die Ermittlung des tatsächlichen Bodenwerts eine Modifizierung des Richtwerts erforderlich.

Größenanpassung

Zur Größenanpassung wird die im Marktbericht (2021) und der Marktinformation (2023) des Gutachterausschusses (SOE) empfohlene Verfahrensweise mittels Flächenumrechnungskoeffizienten angewendet. Dabei hat sich der Gutachterausschuss des Regressionsmodells des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland bedient und folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt:

Umrechnungskoeffizienten

Fläche [m²]	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
Anpassungsfaktor	1,10	1,06	1,04	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92

(Quelle Marktbericht 2021 und Marktinformation 2023)

Die dazu gehörende Umrechnungsformel lautet:

$$BW_{BWO} = BRW \times \frac{UK_{BWO}}{UK_{BRW}}$$

Dabei bedeuten:

BW_{BWO}	angepasster Bodenwert des Bewertungsobjektes
BRW	Bodenrichtwert
UK_{BWO}	Umrechn.-Koeffizient des Bewertungsobjektes = 1,02
UK_{BRW}	Umrechn.-Koeffizient des Bodenrichtwertes = 0,995

$$BW, \text{ Flst. 317/3: } 61,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,020}{0,995} = 62,53 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 63,00 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung/Außenbereich

Der Abstand des Außenbereichsgrundstück, Flst. 317/3, zur Ortslage Ostrau bzw. zur Bodenrichtwertstelle beträgt ca. 900 m. In Hinblick auf diese Lage/Entfernung erfolgt ein Abschlag, der mit ca. 25 % eingeschätzt wird.

$$\underline{BW, \text{ Flst. 317/3: } 63,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 47,25 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 47,00 \text{ €/m}^2}$$

Gesamtbodenwert des Grundstücks, Flst. 317/3:

$$604,00 \text{ m}^2 \times 47,00 \text{ €/m}^2 = 28.388,00 \text{ € rd. } \mathbf{28.400,00 \text{ €}}$$

4.3 Sachwertermittlung

Beim Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021) ist der Wert der baulichen Anlagen (wie Gebäude, Außenanlagen und besond. Betriebseinrichtungen) und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert, nach Herstellungskosten zu ermitteln. Die Herstellungskosten von Gebäuden werden unter Berücksichtigung ihres Alters (§ 38 ImmoWertV 2021), von Baumängeln und Bauschäden (§ 8 [3] ImmoWertV 2021) sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (§ 7 ImmoWertV 2021) nach § 39 ImmoWertV 2021 ausgewiesen. Der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfältigen. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Die Sachwertberechnung für das zu bewertende Objekt erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten (NHK) 2010, herausgegeben vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bei der Heranziehung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind die Bruttogrundfläche (BGF) bzw. der Bruttorauminhalt (BRI) des Gegenstandes der Wertermittlung, korrespondierend auf der Grundlage dieser Norm, zu ermitteln. Die einzelnen NHK sind in Gebäudetypenblättern, differenziert nach Bauart, Gebäudebaujahresklassen und Ausstattungsstandards, nachgewiesen.

Zur Kostenermittlung werden weiterhin spezifische Korrekturfaktoren bezüglich Grundrissart und regionaler Besonderheiten herangezogen. Die errechneten Grundwerte sind mit dem vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden herausgegebenen Index zu multiplizieren. Baunebenkosten (BNK) werden gem. Kostengruppe 700 DIN 276/1993 prozentual zum Ansatz gebracht und sind in den NHK-Werten bereits enthalten.

Baupreisindizes 2015 = 100 → nach Umrechnung auf 2010
letzte Erhebung Februar 2024 für Neubau von Wohngebäuden: 181,3

Zuordnung der Baukörper nach NHK 2010

Wohngebäude – Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte ausgeführt:

Typenblätter 1 – 3, **Typ: 2.01:** KG, EG, ausgebautes DG

Zielstellung nach Sanierung: Standardstufe: 3 nach Wägungsanteilen

Kostenkennwerte (€/m² BGF) für den Gebäudetyp **2.01** betragen für die Standardstufen:

Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
615	685	785	945	1.180

Das Gebäude wird gemäß den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen und entsprechend Anlage 4 zu § 12 [5] Satz 3 ImmoWertV 2021 wie folgt eingeschätzt.

	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0	0	1	0	0	23 %
Dächer	0	0	1	0	0	15 %
Fenster und Außentüren	0	0	1	0	0	11 %
Innenwände und -türen	0	0	1	0	0	11 %
Deckenkonstr. und Treppen	0	0	1	0	0	11 %
Fußböden	0	0	1	0	0	5 %
Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9 %
Heizung	0	0	1	0	0	9 %
Sonst. techn. Ausstattung	0	0	1	0	0	6 %

Kennwerte für **Typ 2.01**

Außenwände	180,55
Dächer	117,75
Fenster und Außentüren	86,35
Innenwände und -türen	86,35
Deckenkonstr. und Treppen	86,35
Fußböden	39,25
Sanitäreinrichtungen	70,65
Heizung	70,35
Sonst. techn. Ausstattung	47,10
Ermitt. Kostenkennwert:	785,00

Kostenkennwert - NHK 2010 für **Typ 2.01**: rd. 785,00 €/m²

Wohngebäude: Kostenkennwert - NHK 2010: rd. 785.00 €/m²

4.3.1 Einfamilienhaus (DHH)

Bruttogrundfläche des Wohngebäudes:	ca. 250,00 m ²
Gebäudetyp: EFH (DHH), Typ 2.01	
Standardstufe: 3	
Grundflächenpreis nach NHK, incl. 17 % BNK:	785,00 €/m ²
NHK 2015 Umrechnung → NHK 2010 = 100	
Index, letzter vom Statistischen Bundesamt herausgegebener Wert:	
NHK 2015/2010 = 181,3 x NHK Bauwert	
Grundflächenpreis, korrigiert mittels Faktor 1,813	1.423,00 €/m ²
BGF x Grundflächenpreis	355.750,00 €
Wohngebäude (250 m ² x 1.423,00 €/m ²)	
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Wirtschaftl. RND: 40 Jahre	
Alterswertminderung: 50 % (linear)	./. <u>177.875,00 €</u>
Zwischenwert:	177.875,00 €
Wert der baulichen Anlage 4.3.1	rd. 177.900,00 €

4.3.2 Außenanlagen

Als Außenanlagen sind im Wesentlichen die unter 3.3.3 beschriebenen baulichen Anlagen zu verstehen. Ihre Bewertung erfolgt pauschal mit rd. 3 % vom Bauwert der übrigen Bebauungen (177.900,-).

$$3 \% \text{ von } 177.900,00 \text{ €} = 5.337,00 \text{ €} = \text{rd. } 5.300,00 \text{ €}$$

4.3.3 Sachwert des Grundstücks

Bodenwert aus Punkt 4.2	ca. 28.400,00 €
Wert der baulichen Anlage aus Punkt 4.3.1	ca. 177.900,00 €
<u>Wert der baulichen Anlage aus Punkt 4.3.2</u>	<u>ca. 5.300,00 €</u>
Sachwert (vorläufig):	ca. 211.600,00 €

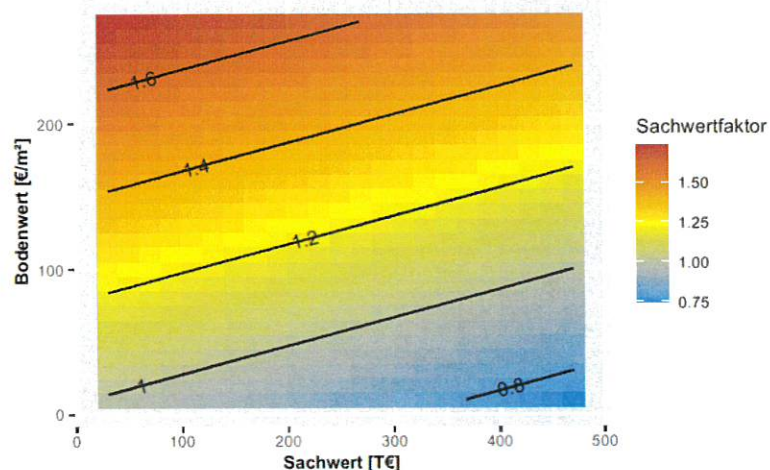
5 Marktanpassung

§ 7 [1-3] ImmoWertV 2021 schreibt vor, dass der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der „Allgemeinen Wertverhältnisse“ zu bemessen ist. In dem bei dieser Wertermittlung angewendeten Sachwertverfahren erfolgt durch Ansatz eines sogenannten Sachwertfaktors oder auch Marktanpassungsfaktors eine Angleichung des vorläufigen Verfahrenswerts an den Markt. Dieser Vorgang wird mit „Anpassung des vorläufigen Verfahrenswerts an die Marktlage“ oder „Marktanpassung mittels Faktoren“ bezeichnet. Insbesondere trifft dies für Wertermittlungen zu, die aus dem Sachwert abgeleitet werden, also speziell für Einfamilienhausgrundstücke (§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Marktanpassungsfaktoren lassen sich durch Vergleiche von Kaufpreisen mit den entsprechenden Sachwerten verkaufter Grundstücke (so genannte Gegenbewertung) ermitteln. Dabei ist den örtlichen Untersuchungen gegenüber globalen Auswertungen Vorrang einzuräumen. Des Weiteren müssen diese Daten aus Kaufpreisen und Wertermittlungen entnommen worden sein, die mit dem Modell der Wertermittlung des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

In vorliegendem Fall lag dem SV entsprechendes Datenmaterial vom zuständigen Gutachterausschuss vor. Für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden im Marktbericht 2021 und der Marktinformation 2023 Markt- bzw. Sachwertfaktoren auf der Basis der Modellkonformität mit Sachwertermittlungen nach NHK 2010 empfohlen. Bei der Ermittlung der Daten legte man ein Wertermittlungsmodell zugrunde, welches weitestgehend mit der vorliegenden Sachwertermittlung übereinstimmt. Die im Marktbericht 2021 und der Marktinformation 2023 dargestellte Vorgehensweise zur Ermittlung des Sachwertfaktors stellt letztlich auf die sich als signifikant erweisenden Größen, nämlich den Bodenwert und den vorläufigen Sachwert (Pkt. 4.3.3), ab.

Sachwertfaktoren für den Berichtszeitraum 2019/2020



(Quelle: Marktbericht 2021, Gutachterausschuss)

Für den statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss anhand von Regressionsanalysen folgende Formel herausgearbeitet:

$$\widehat{SWF} = 0,5295 + 0,0026 \times \text{Bodenwert}_{[\text{€/m}^2]} + 0,1792 \times \text{Standardstufe} \\ - 0,0007 \times \text{vorläufiger Sachwert}_{[\text{T€}]}$$

Für das in Rede stehende Grundstück ergibt sich daraus ein möglicher Sachwertfaktor in Höhe von:

$$SWF = 0,5295 + (0,0026 \times 47,- \text{ €/m}^2) + 0,1792 \times \text{Standardstufe 3} \\ - (0,0007 \times 211,6 \text{ T€}) = 1,041 = \text{rd. } 1,04$$

Einschätzung des Sachwertfaktors (SWF) für die Marktanpassung

Der Marktanpassungsfaktor ist unter Würdigung der Recherchen aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses, *des technischen Zustandes* der Immobilie, ihrer Lage sowie der Preisentwicklung im Segment EFH einzuschätzen.

Einen wesentlichen Aspekt bei der Einschätzung des Sachwertfaktors stellt in diesem Fall die Lage der Liegenschaft im Außenbereich dar. Grundstücke im Außenbereich besitzen gegenüber den Immobilien, die im Innenbereich der Gemeinde liegen, eine geringere Marktpräsenz. Ich halte ich es für angemessen, den Verkehrswert des Objektes vom Sachwert und mittels Ansatzes eines Marktanpassungsfaktors festzusetzen, der auf den rechnerisch ermittelten und wahrscheinlichsten Faktor (1,04) abstellt und darüber hinaus wegen der Außenbereichslage mit einem Abschlag von ca. 10 % korrigiert wird → $1,04 \times 0,90 = 0,936 = \text{rd. } 0,95$.

Eingeschätzter Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor: $0,95 = 95 \%$ Sachwert.

Sachwert nach Marktanpassung:

$$211.600,00 \text{ €} \times 0,95 = 201.020,00 \text{ €} = \text{rd. } 201.000,00 \text{ €}$$

6 Rechte und Belastungen der Abteilung II des Grundbuches

Eintragungen der Abt. II des Grundbuches

Bei vorliegendem Gutachten handelt es sich um die Verkehrswertbestimmung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) werden dabei vorhandene Rechte oder Belastungen der Abt. II des Grundbuches vorerst nicht berücksichtigt. Das Bestehenbleiben eines Rechtes oder einer Belastung richtet sich nach der Rangstelle der Eintragung im Grundbuch. Nach Prüfung der Sachlage hinsichtlich der Rangstelle durch das Gericht entscheidet sich die Verfahrensweise. Wenn das Recht oder die Belastung dem Recht des bestbetreibenden Gläubigers im Rang vorgeht, ist dieses in die Versteigerung bzw. das geringste Gebot aufzunehmen und bleibt bestehen.

Für das gegenständliche Grundstück liegen neben der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes (lfd. Nr. 11) unter den lfdn. Nrn. 1, 4 und 6 der Abt. II weitere Eintragungen vor.

GB-Blatt Nr. 1213, Abt. II, lfd. Nr. 1: Nutzungsrecht ...

Die Eintragung des Nutzungsrechts ist gegenstandslos, da der BGB-konforme Zustand des Grundstücks, nämlich die Zusammenführung von Gebäude und Grundstück, hergestellt ist.

GB-Blatt Nr. 1213, Abt. II, lfd. Nr. 4: Auflassungsvormerkung ...

Die Eintragung der Vormerkung ist ebenfalls gegenstandslos, da die Auflassung per 28. 11. 2006 erfolgte.

GB-Blatt Nr. 1213, Abt. II, lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück 317/2 der Gemarkung Ostrau ...

Bewertung der lfd. Nr. 6 – Geh- und Fahrrecht

Durch das Wegerecht wird die Zufahrt zu dem südlich angrenzenden Flurstück 317/2, das mit der Doppelhaushälfte Haus Nr. 6 a bebaut ist, unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks gesichert. Die Zufahrt von eingeschätzt rd. 2,5 m Breite und ca. 18 m Länge befindet sich im östlichen Teil des Flst. 317/3. Die von dem dienenden Grundstück in Anspruch genommene Fläche beträgt somit ca. 45 m². Das entspricht etwa 7,5 % der Gesamtfläche dieses Grundstücks.

Zur Ermittlung des Wertes eines Wegerechtes gibt es in der Wertermittlungspraxis keinen vorgeschriebenen Algorithmus oder normierte Verfahren. Der Wert dieser Belastung oder des Rechtes ist anhand der Wichtung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile, der Nutzungseinschränkungen sowie der durch das Recht hervorgerufenen Immissionen zu bemessen.

Für das Wegerecht wurden weder dingliche noch schuldrechtliche vertragliche Vereinbarungen bezüglich Rentenzahlungen, anteiliger Bewirtschaftungskosten oder dgl. zwischen den Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstücks geschlossen. Aufgrund dieser Konstellation erfolgt in vorliegendem Fall die Bewertung des Rechts anhand einer Einschätzung des Ausmaßes der Nutzungseinschränkungen und der durch die Ausübung der Rechte hervorgerufenen Immissionen für den jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks.

Die Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen durch Immissionen werden mit Bezug auf die Fachliteratur - hier „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kröll/Hausmann, 4. Aufl. - eingeschätzt. Dazu ist die folgende Tabelle maßgebend:

Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte

Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
Gering	* Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks * Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (< 15 %) * die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt * es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten	1 bis 5 %
Vertretbar	Über die <i>geringen</i> Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: * Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (> 15 %) * die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilw. eingeschränkt	6 bis 20 %
Erheblich	Über die <i>vertretbaren</i> Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: * Wegerecht verläuft nicht am Rand, sondern im zentralen Bereich des Grundstücks * die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt * es sind störende Immissionen zu erwarten	21 bis 40 %
Nicht vertretbar	Über die <i>erheblichen</i> Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: * die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht möglich * es sind erhebliche störende Immissionen zu erwarten	41 bis 90 %

Nutzungseinschränkungen/Immissionen für Flst. 317/3:

- erschließungsbedingte, notwendige Flächenbereitstellung
- Immissionen durch temporären Fahrverkehr.

Unter Bezug auf Angaben (Prozentsätze) in der Fachliteratur wird das Maß der Nutzungseinschränkung als *vertretbar* eingestuft. Vertretbar auch deshalb, weil der Weg nur einen relativ kleinen Teil der Grundstücksfläche in Anspruch nimmt.

Die Ableitung des Wertes des Rechts kann mit einem pauschalen Prozentsatz (ca. 6 bis 20 %) vom Bodenwert des Grundstücks erfolgen; im gegenständlichen Fall werden 20 % als zutreffend eingeschätzt.

Barwert des Wegerechts: ca. 20 % vom unbelasteten Bodenwert.

$$45 \text{ m}^2 \times 47,00 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 423,00 \text{ €}$$

Barwert der Belastung/des Wegerechts: rd. 500,00 €

7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV 2021

Gemäß ImmoWertV 2021 sind bei der Verkehrswertermittlung so genannte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies können bspw. sein:

- eine wirtschaftliche Überalterung der Baukörper
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden einschließlich energetischer Defizite
- erhebliche Abweichungen der nach Baurecht vorgegebenen Nutzung
- unter Marktgesichtspunkten abweichende Erträge
- andere Beeinträchtigungen durch Rechte und Belastungen, sowohl im Grundbuch verzeichnete als auch nicht dinglich gesicherte
- Altlasten und Immissionen, die noch nicht bei der Wertermittlung Berücksichtigung fanden.

Im gegenständlichen Bewertungsfall sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale die Kosten für die Sanierung des Gebäudes mit den Außenanlagen und die Beräumungskosten (Pkt. 3.3.3) zu berücksichtigen. Der Verkehrswert resultiert somit aus dem marktangepassten Sachwert (Pkt. 5).

Verkehrswert (VW) =

marktangepasster Sachwert ./. Kosten der Sanierung u. Beräumung
 = 201.000,00 € ./. 188.000,00 €
 → **VW = rd. 13.000,00 €**

8 Verkehrswert (Marktwert)

Legaldefinition gemäß § 194 BauGB

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert gemäß § 74 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

Der vom SV im Sinne des § 74 a ZVG ermittelte Wert stellt nicht den Verkehrswert im allgemeinen Rechtsverkehr oder den nach § 194 BauGB ausgewiesenen Verkehrswert dar, da Rechte und Belastungen in der Abteilung II des Grundbuches sowie öffentliche Lasten (z. B. Baulasten) unberücksichtigt bleiben. Es erfolgt im Gutachten eine gesonderte Darstellung deren Barwerte. Deshalb handelt es sich vorliegend um die Ermittlung des Zwangsversteigerungs- oder auch des „unbelasteten“ Verkehrswertes.

Die hier vorgelegte Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den im Gutachten ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen und Berechnungen sowie folgenden extrahierten Gesichtspunkten:

- Für das Grundstück wurde der Sachwert ermittelt. Der Verkehrswert der Liegenschaft resultiert in vorliegendem Fall aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung einer Marktanpassung. Es handelt sich bei der gegenständlichen Immobilie um ein Objekt, das vorwiegend der Eigennutzung dient. Für den jeweiligen Eigentümer steht der Substanzwert (Sachwert) im Vordergrund, Renditebetrachtungen (Ertragswert) spielen eine sekundäre Rolle.
- Die Aufnahme der Schäden und Mängel geschah auf der Basis einer äußerlichen Begutachtung der Bausubstanzen. Eine tiefgründige Untersuchung der Baukörper wurde wegen der damit verbundenen zerstörerischen Arbeiten nicht vorgenommen. Die Haftung des SV für verdeckte Schäden oder Mängel bzw. bauliche Veränderungen nach dem Wertermittlungsstichtag ist somit auszuschließen.
- **Das hier vorliegende Gutachten wurde auf der Basis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme des Objekts durchgeführt.** Es konnte deshalb auch kein örtliches Aufmaß der Nutzflächen durchgeführt werden. Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte anhand von Typenblättern, die für Einfamilienhäuser aus der ehemaligen DDR recherchiert wurden. Maßgeblich sind jedoch die Wohnflächen vorrangig für das Ertragswertverfahren, das in diesem Fall nicht angewandt wurde. Die Wohnflächen dienten in diesem Fall im Wesentlichen zur Kalkulierung der Sanierungskosten, wobei eine mögliche Flächendifferenz von +/- 10 % als Toleranz eingeräumt wird.

- Restriktionen, die sich im freien Grundstücksverkehr aus den in Abt. II, lfdn. Nr. 1, 4 und 6 des Grundbuches eingetragenen Eintragungen ergeben können, wurden unter Pkt. 6 beschrieben und bewertet.
- Wertrelevantes Zubehör gemäß der Begriffsdefinition nach § 97 BGB wurde nicht festgestellt.

Gemäß den mir bekannten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen und in Kenntnis der Situation auf dem Immobilienmarkt lege ich den Verkehrswert des Objektes, abgeleitet vom Ergebnis des Sachwertverfahrens, wie folgt fest:

**Wohngrundstück: Einfamilienhaus (DHH)
Falkensteinstraße 6 in 01814 Bad Schandau
(Gemarkung Ostrau, Flst. 317/3)**

Zwangsversteigerungsverfahren AG Dresden, **Az. 522 K 207/23**

Wertermittlungstichtag: **07. 05. 2024**

Verkehrswert, gerundet:

- auf der Basis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme -

13.000,00 €

(in Worten: dreizehntausend Euro)

Das vorstehende Gutachten wurde von mir unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen sowie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis angefertigt. Hinsichtlich der Sorgfaltspflicht zur Gutachtenerstellung nehme ich auf die Sachverständigenordnung der IHK und auf meine öffentliche Bestellung und Vereidigung Bezug.

Dresden, den 15. 05. 2024


Holger Hertwig
Sachverständiger



9 Urheberrechtsschutz und Ergänzungen zur Haftung

Urheberrechtsschutz

Durch das Urheberrecht steht der Verfasser (Urheber) eines Sprachwerkes in einer eigentumsähnlichen Position. Die rechtsverbindlichen Regelungen dazu werden in Deutschland vom Urheberrechtsgesetz (UrhG) getroffen.

Das von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erarbeitete Gutachten ist grundsätzlich als wissenschaftliches Sprachwerk nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) geschützt, da es eine strukturierte Gedankenführung und individuelle sprachliche Gestaltung ausweist.

Rechtsgeschäfte über dieses Urheberrecht hinaus können nach § 29 UrhG nur durch Einräumung von Nutzungsrechten gemäß § 31 Abs. 1 UrhG stattfinden. Dabei besteht die Möglichkeit, Vereinbarungen auf alle Arten von Nutzungsrechten auszuweiten. Dennoch hat im Zweifel der Urheber trotz Einräumung eines Nutzungsrechts noch die Entscheidung nach § 37 UrhG zu tragen, ob das Werk verwertet oder vervielfältigt wird; selbst wenn das Originalwerk verkauft wird, so ist dies nicht gleichzeitig mit der Übertragung von Nutzungsrechten verbunden.

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, sei zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet ist. Im Rahmen von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit einschließlich auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Literaturverzeichnis/Quellenangaben

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 02. 01. 2002 (BGBl. I. S. 42, ber. S. 2009); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 08. 2002 (BGBl. I. S. 3412) m. W. vom 01. 01. 2003, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20. 04. 2013 I, 831
- Einigungsvertrag vom 31. 08. 1990 (BGBl. II 1990, 889) und den daraus resultierenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), SächsGVBl. Jg. 2004 Bl.-Nr. 8 S. 200 Fsn. Nr. 421-1/3, Fassung gültig ab: 01. 03. 2012
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06. 05. 1993 (BGBl. I 1993, 630, zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 31. 07. 2009, I, 2585
- Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 09. 2002 (BGBl. 2002 I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 21. 01. 2013, I, 95
- Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. 03. 1998, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24. 02. 2012, I, 212
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12. 10. 1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23. 11. 2007, I, 2614
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 277/2005 Flächen- und Kubaturberechnungen in der aktuellen Fassung
- DIN 276 Kosten im Hochbau in der aktuellen Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 vom 14. Juli 2021)
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA vom 20. September 2023
- Aktuelle Indizes zu Baukosten und Wirtschaftsdaten vom Bundesamt für Statistik in Wiesbaden sowie des Landesamtes für Statistik Sachsens bzw. der Länder
- Fallbezogene spezifische Fachliteratur

Die hier nicht aufgeführten zusätzlich verwendeten Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Anweisungen und sonstige Quellen werden im Gutachtentext gesondert bezeichnet.

Anlagen

- 1 Kartenausschnitt**
- 2 Flurkarte**
- 3 Flächenberechnungen,
Nutzflächenaufstellung**
- 4 Baulastenauskunft**
- 5 Altlastenauskunft**
- 6 Grundrisse des EFH, EW 42**
- 7 Fotos**