

Amtsgericht Dresden
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

Poststr. 17, 01689 Weinböhla
Romy.Kraemer@t-online.de

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landkreises Meißen

gem. DIN EN ISO 17024 zertifizierte Sachver-
ständige für die Markt- und Beleihungswerter-
mittlung von Immobilien

Fon 035243 50212
Fax 035243 52373

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Gartengrundstück in 01809 Heidenau

Flurstück Nr. 132/1 der Gemarkung Mügeln

Aktenzeichen: 525 K 1/23



Der **Verkehrswert des Grundstücks** beträgt zum Stichtag 24.04.2023

10.500,00 €

(in Worten: zehntausendfünfhundert Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. 5 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Zusammenfassung Objekt:	Gartengrundstück
Aktenzeichen:	525 K 1/23
Grundbuchamt:	Pirna
Grundbuch von:	Heidenau
Grundbuchblatt:	1929
Grundbuchbeschreibung:	Gemarkung Mügeln, Flurstück 132/1 (1.811 m ²)
postalische Anschrift:	keine
Tag der Ortsbesichtigung:	24.04.2023
Wertermittlungstichtag:	24.04.2023
unbelasteter Verkehrswert:	10.500,00 €
rel. Bodenwert:	8,00 €/m ²
Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren
Vermietungsstand:	nicht verpachtet
Kurzbeschreibung:	Freizeit- und Erholungsgarten mit Baumbestand und einer stark sanierungsbedürftigen bzw. abrißwürdigen Gartenlaube
vorgefundenen Gegenstände nach § 74a Abs. 5:	keine

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Gartenlaube	8
3.3	Außenanlagen und Anpflanzungen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Bodenwertermittlung	9
4.3	Wertansatz für bauliche Anlagen.....	10
4.4	Wertansatz für Bepflanzung	10
5	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	11
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	14
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
6.2	verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen	15
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	15
7	Verzeichnis der Anlagen.....	15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gartengrundstück, bebaut mit einem Wochenendhaus und weiteren kleineren Holzschuppen

Objektadresse: keine

Grundbuchangaben: Grundbuch von Heidenau, Blatt 1929
lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Mügeln, Flurstück 132/1 (1.811 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6
01069 Dresden

Auftrag vom 29.03.2023 (Datum des Auftragschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 24.04.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 24.04.2023

Teilnehmer am Ortstermin: die Beteiligten des Verfahrens und
die Sachverständige

Fotoaufnahmen: Die Fotoaufnahmen sind aus Anlage 1 ersichtlich.

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

- Grundbuchauszug vom 19.01.2023

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. erstellt:

- Fotoaufnahmen der Außenbesichtigung (siehe Anlage 1)
- Übersichtskarte und Stadtplan (siehe Anlage 2)
- Auszug Katasterkarte (siehe Anlage 3)
- Auskunft zum Planungsrecht vom 21.06.2023 (siehe Anlage 4)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.04.2023 (siehe Anlage 4)
- Auskunft zu Altlasten vom 13.04.2023 (siehe Anlage 4)
- Telefonische Auskunft von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Sächsische Schweiz - Osterzgebirge
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Heidenau (ca. 16.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dresden – Stadtzentrum (ca. 10 km entfernt); Pirna (ca. 5 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B172a (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A17 Anschlussstelle Heidenau (ca. 9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> in Heidenau (ca. 20 Fußminuten) <u>Flughafen:</u> Dresden-Klotzsche (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am Ortsrand Nähe Elbufer; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Buslinie) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gartengrundstücke und Kleingartensparte, in östlicher Richtung Festwiese Heidenau
Beeinträchtigungen:	Das Grundstück liegt im HQ100 Überschwemmungsgebiet der Elbe und war in den Jahren 2002 und 2013 überflutet.
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurst. Nr.: 132/1 Größe: 1.811 m ² <u>Bemerkungen:</u> regelmäßiger Grundstückszuschnitt
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	nicht ausgebaut (Wirtschaftsweg)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	öffentlicher Strom- und Wasseranschluss sind vorhanden; Abwasser wird über eine Sickergrube entsorgt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Besonderheiten

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 13.04.2023 besteht kein Altlastenverdacht.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 19.01.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heidenau, Blatt 1929 folgende Eintragung:

Abt. II lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dresden AZ.: 525 K 1/23); eingetragen am 19.01.2023.

Anmerkung:

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchblattes beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchblattkopie angefertigt wurde. Sollten danach Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sein, so ist das Gericht darüber vom Grundbuchamt informiert wurden (ZVG §19 (3)). In einem solchen Fall ist dieses Gutachten als vorläufig zu betrachten und müsste zwingend überarbeitet werden.

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchblattes im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.

Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Auftragsgemäß werden Rechte in Abt. II bei der Wertermittlung nicht in Abzug gebracht.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten zum Orts-termin nicht festgestellt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft vom 12.04.2023 keine Eintragungen (siehe Anlage 4).

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan vom 25.05.2023 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 06/2 „Heinrich-Zille-Straße“ und ist als „Privater Kleingarten“ festgesetzt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Unterlagen wurde nicht geprüft.

Seitens der Stadtverwaltung Heidenau wurden keine besonderen Hinweise diesbezüglich gegeben. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Gartenlaube bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Gebäude befindet sich in einem abrisswürdigen Zustand. Das Grundstück ist nicht vermietet bzw. verpachtet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Besichtigung. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro und Wasser) wurde nicht geprüft.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Zusätzlich wird die Bauzustandseinschätzung mit einer Kostenkalkulation zum Wiederaufbau bzw. Neubau der Gartenlaube nach dem Hochwasser im Jahr 2002 der Dipl. Ing. Renate Besser vom 14.02.2003 hinzugezogen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gartenlaube

Die 1965 in massiver Bauweise errichtete Gartenlaube befindet sich in einem maroden Zustand. Das Gebäude war in den Jahren 2002 und 2013 überflutet und wurde danach nicht wieder hergerichtet. Nach der Überflutung im Jahr 2002 wurden durch die Bauplanerin Renate Besser folgende Bauschäden festgestellt:

- teilweise Unterspülung der Bodenplatte
- Abrisse (Durchrisse) und Fehlstellen in den Umfassungswänden und den Fundamenten
- Abrisse und Fehlstellen im Estrich, stark durchfeuchtet durch Wasser
- Elektroanlage und Sanitäranlagen teilweise unbrauchbar
- Eingangstüren, Innentüren und Fenster verquollen, schließen nicht mehr
- im Wandbereich und der Ausbauelemente starke Durchfeuchtung

Am 14.03.2003 stellte Frau Dipl. Ing. Besser folgende Allgemeinbeurteilung fest:

„Das Gebäude stellt durch die Überflutung einen desolaten Zustand dar. Durch die teilweise Unterspülung ist die Standsicherheit gefährdet. Es ist teilweise eine durchgehende Rissbildung erkennbar. Die Risse in der Bodenplatte und die Wandrisse sind zu verpressen. Im gesamten Erdgeschossbereich ist der Estrich und der Putz zu entfernen, nach Trocknung des Mauerwerks ist der Fußboden neu herzustellen, die Wandflächen zu verputzen und malermäßig zu behandeln bzw. der Bodenbelag ist wieder neu herzustellen. Die sanitären Einrichtungen sind neu herzustellen. Desweiteren ist die Elektrik und der Zählerstand zu überprüfen und ggf. zu erneuern. Die Fenster, Innentüren und die Hauseingangstür sind durch neue zu ersetzen.“

3.3 Außenanlagen und Anpflanzungen

Auf dem Grundstück befinden sich 3 weitere marode Holzschuppen (ca. 10 m² und 16 m² Nutzfläche) sowie ein betonierter Teich (ca. 10 m³). Die Eigentümer teilten mit, dass auf dem Grundstück Asbestplattenreste als ehemalige Schuppenabdichtung vergraben wurden.

Die Trinkwasserleitung ist nicht mehr funktionstüchtig. Die Abwasserentsorgung erfolgte über eine Sickergrube, deren Zustand nicht bekannt ist. Das Grundstück ist eingefriedet.

Auf dem Grundstück befinden sich Ziergehölze. Der überwiegende Teil der Bepflanzung erfolgte um das Jahr 2010, teilweise ist jedoch auch noch der vermutlich mit der Bebauung im Jahr 1965 angelegte Baumbestand vorhanden.

Bei den im Jahr 2010 erfolgten Anpflanzungen handelt es sich überwiegend um Ziergehölze. Eine Auflistung wertbeeinflussender Pflanzen ist aus Anlage 4 ersichtlich. Die Auflistung dient der pauschalen Wertschätzung und ist nicht im Sinne einer Inventur zu verstehen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für Grundstück in 01809 Heidenau zum Wertermittlungsstichtag 24.4.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heidenau	1929	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Mügeln	132/1	1.811 m ²

4.2 Bodenwertermittlung

Das zu bewertenden Grundstück wird entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes M 06/2 als privater Kleingarten für Freizeit und Erholung genutzt. Eine Umnutzung kann somit ausgeschlossen werden.

Der Bodenwert für unbebaute Grundstücke wird vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Kaufpreisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind.

Wertbestimmende Umstände, auf Grund derer sich Unterschiede zu den Vergleichsflächen ergeben, sind durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale oder Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Im Geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist für das Bewertungsgrundstück kein Bodenrichtwert ausgewiesen. Im Grundsteuerportal wird in der Lage des Bewertungsobjektes ein Bodenwert mit 8,00 €/m² für sonstige Flächen ohne Entwicklungspotential ausgewiesen.

Der **Bodenrichtwert** für Freizeitgärten und Erholungsgrundstücke wird in Heidenau mit 8,00 €/m² (am Feldweg) bzw. mit 9,00 €/m² (am Böhmischem Weg) ausgewiesen.

In der angrenzenden Kleingartenanlage beträgt der Bodenrichtwert 3,00 €/m².

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt in dieser Lage 1,05 €/m² und für Ackerland 1,41 €/m².

Unter Berücksichtigung dieser Preisinformationen sowie nach telefonischer Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist einzuschätzen, dass der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück mit dem im Grundsteuerportal ausgewiesenen Bodenwert für Freizeit – und Erholungsgrundstücke in Höhe von 8,00 €/m² für die Bodenwertableitung geeignet ist.

Auf Grund der Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet und der tatsächlichen Überflutung in den Jahren 2002 und 2013 wird ein Wertabschlag vom Bodenwert in Höhe von 20 % zum Ansatz gebracht.

relativer Bodenwert für Freizeit- und Erholungsgrundstücke		8,00 €/m²
Abschlag wegen Lage im Überschwemmungsgebiet (- 20 %)	-	1,60 €/m ²
angepasster Bodenwert	=	6,40 €/m ²
Fläche	×	1.811 m ²
Bodenwert	=	11.590,40 €
	rd.	11.600,00 €

4.3 Wertansatz für bauliche Anlagen

Auf dem Grundstück befindet sich eine marode Gartenlaube, mit 2 Terrassen sowie diverse Holzschuppen. Durch die zweimalige Überflutung ist die Bausubstanz so stark beschädigt, dass ein Ersatzneubau kostengünstiger ist, als die Sanierung (sofern man dies im Überschwemmungsgebiet überhaupt in Erwägung ziehen würde). Durch das Bauplanungsbüro Renate Besser wurden die Abriss- und Entsorgungskosten im Jahr 2003 mit 2.200,00 € kalkuliert. Diese Kosten werden mit dem Baupreisindex von 2,027 auf den Bewertungsstichtag mit rd. 4.500,00 € indiziert. Unter Berücksichtigung, dass sich noch diverse Altmaterialien (Holzschuppen und Asbestplattenreste) auf dem Grundstück befinden und entsorgt werden müssen, werden die Gesamtkosten für Abriss und Entsorgung mit **5.000,00 €** zum Ansatz gebracht.

4.4 Wertansatz für Bepflanzung

In den letzten 15 Jahren wurden auf dem Grundstück Solitärgehäusen angepflanzt (siehe Anlage 4), welche in Anzahl und auch in der Artenauswahl über das übliche Maß eines Freizeitgrundstücks hinausgehen.

Im Bodenrichtwert für Freizeit- und Erholungsgrundstücke sind Anpflanzungen in einem üblichen Maß mit enthalten, da in der Regel bei einem freihändigen Verkauf dem Pflanzenbestand nicht ein separater Wert zugeteilt wird. Anders verhält es sich im Entschädigungsfall, z.B. bei Flächenentzug oder zeitweiliger Inanspruchnahme von Flächen mit Pflanzenbestand für Baumaßnahmen. In diesen Fällen muss der Verlust des Pflanzenbestandes entschädigt werden, wobei das Sachwertverfahren das wichtigste Verfahren zur Gehölzbewertung darstellt. Der Ziergehölzwert wird auf der Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, die üblicherweise aufgewendet werden, um die Funktionserfüllung mit einem Ziergehölz gleicher Art zu erreichen. Die Herstellungskosten bestehen aus den Kosten der Pflanzung und soweit gegeben aus den Entwicklungskosten. Die Kosten der Pflanzung setzen sich zusammen aus den Kosten der Pflanze sowie der Pflanzung bis hin zum gesicherten Anwachsen. Die Entwicklungskosten sind die Kosten für die weitere Herstellung während der Entwicklungszeit.

Es gibt mehrere Methoden zur Bestimmung von Ziergehölzwerten. Die beiden wichtigsten sollen nachfolgend genannt sein:

- Methode der Wertermittlung nach Koch für die Gehölzwertbestimmung
- Methode gemäß den Hinweisen zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteile von Grundstücken (Schutz und Gestaltungsgrün) – Ziergehölzhinweise 2000 – ZierH 2000, Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen vom 20. März 2000

Bei der Wertermittlung von kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen wird auf die Richtlinie des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. für die Wertermittlung gem. § 11 Bundeskleingartengesetz vom 07.05.2009 abgestellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall soll der Verkehrswert des Grundstückes ermittelt werden.

Der Verkehrswert nach §194 BauGB ist wie folgt definiert:

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

Mit anderen Worten: Der Verkehrswert wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Merkmale an einem definierten Stichtag zu erzielen wäre. Sog. Liebhaberwerte fallen somit unter persönliche Interessen und können nach dieser Definition nicht als Verkehrswert angesehen werden.

Für das Bewertungsgrundstück ist festzustellen, dass die Herstellung von Außenanlagen (in diesem Fall der Bepflanzung) durch persönliches, individuelles Interesse an diesen Pflanzen erfolgt ist. Dieses botanische Interesse (Liebhaberei) kann jedoch nicht bei der Mehrheit potentieller Kaufinteressenten erwartet werden. Vielmehr wird der Interessent an einem Freizeit- und Erholungsgrundstück einen üblichen Pflanzenbestand erwarten und nicht bereit sein, die Herstellungs- und Entwicklungskosten dieser Pflanzen in das Kaufangebot einzupreisen.

Da man bei Kaufinteressenten für Erholungsgrundstücke von Eigennutzern ausgehen dürfte und somit nicht die Rendite eines Grundstückes im Vordergrund steht, kann jedoch unterstellt werden, dass der überdurchschnittliche Pflanzenbestand auch im Kaufpreis anteilig honoriert wird.

Der Pflanzenbestand wurde beim Ortstermin aufgenommen und in Anlage 4 ausgewiesen. Die wertmäßige Einschätzung erfolgt pauschal auf der Basis von aktuellen Kaufpreisen für Containerpflanzen mit einem Alter von ca. 3 bis 5 Jahren. Für die Ziergehölze (Laub- und Nadelbäume sowie immergrüne Pflanzen) wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von 40,00 €/Pflanze zum Ansatz gebracht. Die Ziersträucher werden als üblicher Anteil eines Freizeitgartens nicht separat wertmäßig angesetzt.

Entsprechend Anlage 4 ergibt sich für den Pflanzenbestand somit folgender Wertzuschlag:

97 Ziergehölze	a` 40 €/Pflanze	3.880,00 €
		rd. 3.900,00 €

5 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Wertkategorie	Wertansatz
Boden (siehe Pkt. 4.2)	11.600,00 €
Abschlag für Abriss- und Entsorgung (siehe Pkt. 4.3)	- 5.000,00 €
Zuschlag für Pflanzenbestand (siehe Pkt. 4.4)	+ 3.900,00 €
Grundstückswert gesamt	= 10.500,00 €

Der **Verkehrswert** für das Gartengrundstück in 01809 Heidenau

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heidenau	1929	1
Gemarkung	Flurstück	
Mügeln	132/1	

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2023 mit rd.

10.500,00 €

(in Worten: zehntausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Dipl. Agr. Ing. Romy Krämer

nach DIN EN ISO 17024 zertifizierte
Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien

Weinböhl, den 28.06.2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von 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 Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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 werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt. 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Die Begutachtung des Bewertungsgrundstücks erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens können grundsätzlich keine bauteilöffnenden Maßnahmen durchgeführt werden. Darüber hinaus werden auch keine Untersuchungen in Bezug auf die Standsicherheit, den Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz eines Gebäudes sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen.

Ebenfalls wurden im Verlaufe der Verkehrswertermittlungen keine gezielten Untersuchungen in Bezug auf einen Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile sowie gesundheitsschädlicher Baumaterialien durchgeführt. Ein Verkehrswertgutachten kann deshalb immer nur offensichtliche (Bau)-Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Von außen augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein. Hierfür wäre ein Bauschadensgutachten erforderlich, in dem die Bausubstanz untersucht und beurteilt wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

6.2 verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] RÖSSLER; LANGNER; SIMON; KLEIBER Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [4] GERARDY/MÖCKEL Praxis der Grundstücksbewertung
- [5] KLEIBER/SIMON/WEYERS Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [6] SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL Baukosten 2018
- [7] Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Übersichtskarte und Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, dem Altlastenkataster sowie zum Planungsrecht
- Anlage 5: Auflistung Pflanzenbestand

Anlage 1: Fotodokumentation



Bild 1: Zuwegung aus nördlicher Richtung



Bild 2: Zuwegung aus südlicher Richtung



Bild 3: Eingangstor



Bild 4: Zuwegung zur Gartenlaube

Anlage 1: Fotodokumentation



Bild 5: Nordansicht Gartenlaube



Bild 6: Westansicht Gartenlaube



Bild 7: Ostansicht Gartenlaube



Bild 8: Innenraum der Gartenlaube

Anlage 1: Fotodokumentation



Bild 9: Sanitärausstattung



Bild 10: elektrische Verteilung



Bild 11: Holzschuppen



Bild 12: Hochbeetreste

Anlage 1: Fotodokumentation



Bild 13: Anpflanzungen



Bild 14: Anpflanzungen



Bild 15: Anpflanzungen



Bild 16: Anpflanzungen

Anlagen 2 bis 5 hier nicht enthalten.