

Dipl.-Ing. **Aneff Helff**
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte
u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Diplombauingenieurin
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)
für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4
Telefon: 0351 / 1 6068671
Mobil: 0173 / 73 44 444

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
UST-ID: DE220664154
Email: info@immobilienbewertung-helff.de

W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2022 – 21)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2014, zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I 2141), a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des mit einer Resthofstelle bebauten Grundstück in

Lage des Objektes: 01328 Dresden, Zschendorfer Straße 19
Gemarkung: Reitzendorf **Flurstück:** 22/3
Grundbuch: Amtsgericht Dresden; Grundbuch von Schönfeld, Blatt 597, lfd.-Nr.4
Eigentümer: -----
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag: 2022-06-09
Aktenzeichen (AZ): 525 K 052 / 21
Verkehrswert: 135.000,00 €

Objektansicht



Ausfertigung: 1 / 2 / 3 / **4** / 5

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	3
1. VORBEMERKUNGEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
TEIL II	5
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
3.1. Tatsächliche Eigenschaften.....	5
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	8
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1. Allgemeines.....	10
4.2. Ausführung / Ausstattung	11
4.3. Außen- / Nebenanlagen	13
TEIL III	14
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	14
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	14
5.2. Bodenwertermittlung	15
5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes	15
5.3. Sachwertermittlung	19
5.3.1. Ausgangsparameter.....	19
5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes	24
6. ERGEBNIS / WERTUNG	25
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS	26
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	27
10. ANLAGEN	28
10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.).....	28
10.2. Übersichtsplan Gemarkung Reitzendorf.....	28
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte	28
10.4. Grundstücksaufteilung nach Wirtschaftsart und Lage	28
10.5. Gebäudeplan	28
10.6. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	29
10.7. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	29
10.8. Fotodokumentation	29
10.8.1 Außenansichten	29
10.8.2 Innenansichten.....	33

Achtung: Das Gutachten wurde zum Zweck der Veröffentlichung im Internet anonymisiert und ist demzufolge nicht vollständig!

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

Der ausgewiesene Verkehrswert / Marktwert ist der lastenfreie Wert. § 6, Abs. 2 ImmoWertV findet hierbei keine Anwendung, d.h. sämtliche in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen bleiben bei der Wertfindung unberücksichtigt.¹

Weiterhin unterbleiben diesbezüglich aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffenden Angaben.

Besichtigt wurde das gesamte Grundstück incl. der aufstehenden Bauten. Auf eine Veröffentlichung von privaten Innenaufnahmen wird zum Schutz der Nutzer verzichtet.

Für alle in diese Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten enthält insgesamt 45 Seiten, davon 8 Anlagen mit 16 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

¹ vgl. Stöber, 18. Auflage § 74a Rn 7.4.e.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	01328 Dresden, Zaschendorfer Straße 19 Landeshauptstadt Dresden; Freistaat Sachsen
Grundbuch:	Gemarkung Dresden – Reitzendorf, Blatt 597; lfd.-Nr.4
Flur / Flurstück / Flurstücksgröße:	Flurstück 22 / 3 zur Größe von 5.884 m ²
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer / Verfügungsberechtigter:	-----
Verwaltung:	
• nach WEG:	entfällt, da kein Wohneigentum
• Objektverwaltung:	eigenverwaltet
Miet- / Pachtsituation:	derzeit eigengenutzt durch die Antragsgegnerin
Beschluss (Auftrag):	2022-04-01 (bei der SV eingegangen am 2022-04-04)
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2022-06-09
Teilnehmer am Ortstermin:	- der Antragsteller und sein Rechtsbeistand - die Antragsgegnerin - die Sachverständige Frau Helff
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: unbeglaubigter GB – Auszug vom 2021-10-06 - vom Antragsteller zur Verfügung gestellt: ./. - vom Antragsgegnern zur Verfügung gestellt: ./.
Von der Sachverständigen eingeholte Unterlagen:	- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses - Auszug aus der Liegenschaftskarte - Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenver- zeichnis - Planungsrechtliche Angaben der Bauaufsichts- behörde
Gutachterausschuss:	<i>dienstansässig beim:</i> Städtischem Vermessungsamt Dresden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Ammonstraße 74 in 01067 Dresden

Bauaufsichtsamt: *dienstansässig bei der:*
Landeshauptstadt Dresden
Ammonstraße 74 in 01067 Dresden

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 2022-06-09 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Dresden ist die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen. Sie liegt nordwestlich des Elbsandsteingebirges und an der Nordabdachung des Osterzgebirges sowie am Übergang vom Ober- zum Mittellauf der Elbe in der Dresdner Elbtalweitung, der letzten durchbruch- und grabenartigen Tallandschaft des Flusses. Dresden ist das politische und kulturelle Zentrum des Freistaates Sachsen. Es hat den Status einer kreisfreien Stadt, ist Sitz des Regierungsbezirks Dresden und zahlreicher Hochschulen. Dresden bildet den Kern des gleichnamigen Ballungsgebietes in Mitteleuropa und ist dadurch Verkehrsknotenpunkt und ein wirtschaftliches Zentrum. Zusammen mit den Ballungsräumen Chemnitz-Zwickau sowie Leipzig-Halle bildet dieser Ballungsraum die „Metropolregion Sachsendreieck“.

Reitzendorf ist ein Ortsteil der zur sächsischen Landeshauptstadt Dresden gehörenden Ortschaft Schönfeld-Weißig und zählt zum statistischen Stadtteil Schönfeld/Schullwitz. Der Ort wurde 1378 erstmals urkundlich erwähnt. Die Ortschaft ist besonders landschaftlich geprägt, mit Laufe der Zeit wird Reitzendorf immer mehr ein Anziehungspunkt für Touristen. Auf der Gemarkung Reitzendorf befindet sich der höchste Punkt Dresdens, der Triebenberg. Eine besondere Sehenswürdigkeit ist das seit 1992 bestehende Kleinbauernmuseum Reitzendorf. Südöstlich des Ortsteils, in Richtung Zaschendorf gelegen, steht mit der Reitzendorfer Windmühle eines der Wahrzeichen des Schönfelder Hochlands. Beide sind als Kulturdenkmale in der Liste der Kulturdenkmale in Reitzendorf aufgeführt.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Dresden ca. 561.000 Einwohner
Stadtbezirk (Ortschaft Schönfeld – Weißig ca. 13.200 Einwohner
Stadtteil Schönfeld/Schullwitz (Nr. 47) ca. 3.300 Einwohner
Ortsteil Reitzendorf: keine Angaben

Verkehrslage des Ortes: Entfernungen:
Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 18 km oder bis ca. 60 Fahrminuten mit dem ÖPNV mit der Buslinien 226, 228, 261; weiterführend Straßenbahn 11

Verkehrsanbindung:
Bundesstraße 6 und Staatsstraße S 177 ca. 5,00 km in nördlicher Richtung (Kreuzungsbereich)
BAB 4, ASt. Pulsnitz ca. 17 km in nördlicher Richtung,

BAB 17 AST Pirna ca. 13 km in südlicher Richtung

Verkehrslage des Grundstücks:

das Grundstück liegt westlich der durch den Ort führenden Hauptverkehrsstraße (Zaschendorfer Straße). Eine Zuwegung führt über die vorgelagerten Flurstücke 21 und 23, welche nicht zum Wertermittlungsgrundstück gehören. Eine dingliche Sicherung ist nicht bekannt. Diese Zuwegung wird aktuell nicht genutzt. (Nr. 1 und Nr. 2)

Des Weiteren ist das Grundstück über einen einfach befestigten Weg (Feldweg) von der westlich gelegenen Meixstraße aus erreichbar. Dieser Weg führt entlang der Grenze der beiden Flurstücke 142 und 148/1 über eine Länge von ca. 160 m und einer Breite von ca. 2,50 m und ist ebenfalls nicht dinglich gesichert (Nr. 3)



Entfernung zum Ortszentrum:

ca. 300 m

Vorhandene Infrastruktur:

im Ortsteil Reitzendorf Einkaufsmöglichkeiten für den individuellen Bedarf in sehr geringem Maße vorhanden;
weitere Einrichtungen in größerer Menge und Vielfalt in den benachbarten Stadtteilen vorhanden, bis zum Kaufpark Weißig sind es ca. 6 km

Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	bis ca. 500 m entfernt (Waren des täglichen Bedarfs)
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bahn: ca. 15 km (Bahnhof Dresden-Neustadt mit Intercity - Anschluss)
	Bus: bis max. 900 m
	Straßenbahn: bis max. 6,0 km (DD – Bühlau)
	Flughafen: ca. 20 km (Dresden – Klotzsche)
	ca. 140 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	bis ca. 6,00 km entfernt (Kaufpark Weißig)
Geschäfts-, Gewerbelage:	keine
Wohnlage:	einfach - mittel
Art der Umgebungsbebauung:	ländlich geprägt, überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, meist Bestandteil ehemaliger Hofstellen (Drei- und Vierseithöfe)
Immissionen:	keine
Topographische Lage:	überwiegend leicht hangig
Gestalt / Form:	unregelmäßig Grundstücksbreite Ost - West: ca. 90,00 m Grundstückstiefe Nord – Süd: i. M. 55,00 m
Erschließungszustand -Zaschendorfer Straße:	
a) Straßenart:	Durchgangsstraße mit sehr mäßigem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	zweispurig, Asphalt; Parken einseitig eingeschränkt möglich, keine Gehwege
c) Straßenbeleuchtung:	vorhanden
- Meixstraße:	
a) Straßenart:	Durchgangsstraße mit mäßigem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	zweispurig, Asphalt; Parken eingeschränkt möglich, keine Gehwege
c) Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen: ²	

² Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser- und Abwasser verlaufen über das Nachbargrundstück (Flurstück 21) und sind nicht dinglich gesichert.

a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	vorhanden
c) Erdgas:	-
d) Telefon:	vorhanden
e) Schmutz- u. Regenwasser:	vorhanden
f) Löschwasser:	nicht erkundet

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken: keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2021-10-06 mit folgender Bezeichnung:

Grundbuch von Schönfeld; Blatt 597, lfd.-Nr.4

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Reitzendorf
Flurstück: 22/3 mit 5.884 m²
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche
Waldfläche, Verkehrsfläche

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II:
lfd.-Nr. 3 und 4:
Rückübertragungsvormerkungen zu je 1/3; eingetragen am 08.06.2016
lfd.-Nr. 6:
Zwangsvorsteigerungsvermerk; eingetragen am 06.10.2021

Abtlg III: nicht wertrelevant

*Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2022-06-10)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

folgende Eintragungen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2022-04-26, genauer Wortlaut siehe Anlage 10.7)

Der nördlichste Bereich des Bewertungsgrundstücks befindet sich im Bereich einer ehemaligen Bauschuttdeponie. Im Jahr 2006 wurde die Altablagerung saniert (Oberflächenabdeckung und Begrünung). Da dieser Teil des Bewertungsgrundstück nicht den Bereich des baureifen Landes berührt, kann die Angelegenheit als wertneutral betrachtet werden.

Eine Nutzung als Gehölzfläche ist uneingeschränkt möglich.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt, auftragsgemäß wurden auch keine weiteren Untersuchungen angestellt

Rechtmäßiges Eigentum Dritter: keine bekannt

Grundstücksbezogene Versicherungen: keine bekannt

*Anmerkung:
Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.*

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren: nach heutigem Kenntnisstand ist das Flurstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Darstellung im Flächennutzungsplan: tlw. als ‚Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte‘ (östlicher Bereich), tlw. als Fläche für Wald und Flurgehölze (südlicher Bereich) dargestellt. Der nordwestliche Bereich ist von einer Darstellung ausgeschlossen. Hintergrund ist ein noch laufendes Schlichtungsverfahren der Landeshauptstadt Dresden mit der Ortschaft Schönfeld-Weißig, welches die Umsetzung der Eingliederungsvereinbarung hinsichtlich der begonnenen Bauleitplanvorhaben zum Inhalt hat. (Quelle: Themenstadtplan Dresden am 2022-07-25 sowie planungsrechtliche Auskunft vom 2022-007-26)

Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan: kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB. Der Innenbereich endet unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen unmittelbar hinter dem letzten Haus (Putzkante) des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Aus dem Grundsatz, dass der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Bauwerk beginnt, folgt insbesondere, dass die Grenze zwischen Außen- und Innenbereich nicht schematisch gezogen werden kann. Der Bebauungszusammenhang endet im vorliegenden Fall an der westlichen Putzkante der bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 22/3.
(Quelle: planungsrechtliche Auskunft vom 2022-07-26)

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität: - Baureifes Land (§1 Abs. 1 ImmoWertV)
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§3, Abs. 1 ImmoWertV)

Sanierungsverfahren / Denkmalschutz: eingetragen als Kulturdenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dresden (als Ensemble Wohnstallhaus, Stallgebäude, Scheune und Schuppen eines Bauernhofes mit Hofpflasterung)
(Quelle: planungsrechtliche Auskunft vom 2022-07-26 sowie Themenstadtplan auf www.dresden.de)

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um die Reste eines ehemaligen Vierseithofes. Die ursprüngliche Bebauung bestand aus einem zweigeschossigen Wohnhaus, einer gegenüberliegenden Scheune sowie einem Querflügel, der als Stall genutzt wurde und einem Querflügel, der als Kutscherhaus genutzt wurde. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die Gebäudesituation wie folgt dar:

Vollständig erhalten ist nur noch das Wohngebäude (Nr.1), dieses beherbergt rechts der Eingangstür im Erdgeschoss einen ehemaligen Stall. Die übrigen Gebäude sind nur noch in Überresten vorhanden bzw. einsturzgefährdet und nicht mehr begehbar.

Die Beschreibung des Objektes erfolgt so, wie es für die Datenherleitung zur Wertermittlung erforderlich ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe oder Eigenschaften des Grund und Bodens eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern bzw. Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Besichtigt wurde das gesamte Grundstück, das Wohngebäude tlw. von innen, die Fragmente der übrigen Gebäude wurden nicht von innen besichtigt. Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann jedoch nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Art des Gebäudes: → Stallwohnhaus:
teilunterkellert, 2 Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss; Erdgeschoss rechter Teil als Stall ausgebildet

Baujahr: unbekannt (ursprünglich 18. Jahrhundert) mit späteren Um- und Ausbauten

Zeitraum / Art und Umfang der Sanierungen und Modernisierungen: keine nennenswerten erkennbar

Bruttogrundflächen:

Tabelle 1: Bruttogrundflächenermittlung³

Gebäude	Anz. d. Geschosse	Länge in m	Breite in m	Grundfläche in m ²	BGF in m ²
Wohnhaus	¼ KG; ½ EG, 1OG, 1DG	20,00	9,00	180,00	495,00
Anbau	1 EG, 1 DG	6,00	3,80	22,80	45,60
Stallanteil	½ EG	10,00	9,00	90,00	90,00
Summe					135,60

Wohnfläche: ca. 200 m² (hälftiges EG und OG)
Nutzfläche: ca. 200 m² (hälftiges EG + DG)

4.2. Ausführung / Ausstattung

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart: Massivbau
Gründung / Fundamente: Streifenfundamente aus Bruchstein
Umfassungswände: Mauerwerk unterschiedlicher Qualität (Bruchstein-, Ziegelstein)
Dachform, -konstruktion: steiles Satteldach in Holzkonstruktion, ausgebildet als Krüppelwalmdach
Dacheindeckung: Ziegeleindeckung (veraltet)
Dachdämmung: keine
Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus PVC
Schornstein: gemauert und unverkleidet
Aussenbekleidung (Fassade): einfache Kratzputzfassade

• Gebäudeausbau

Innenwände: tlw. Mauerwerk, tlw. Fachwerkkonstruktion
Geschossdecken: KG / EG: Gewölbedecke, ebenso im Stallbereich EG / OG
EG / DG: Holzbalkendecken mit Füllungen
Fußböden: vermutlich Dielung mit verschiedenen Belägen
Treppen: Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen (im An- und Austritt ¼ gewandelt)
OG / DG: einfache Holztreppe
DG / Spitzboden: Stiege
Wand- und Deckenflächenbekleidung: Putz (tlw. lose), keine weiteren erkennbar
Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung, tlw. Holzverbundfenster, tlw. geborsten
Türen: Hauseingangstür: einflügelig mit Lichtausschnitten
Innentüren: tlw. Massivholz (Vollblatt), einflügelig, tlw. mit Lichtausschnitten, tlw. Röhrenspan

³ Die Maße wurden überschlägig anhand der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 in einer für eine Verkehrswertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt.

• Haustechnik

Elektroinstallation:	einfachste veraltete Ausstattung, tlw. freihängende ungesicherte Kabelführung
Sanitärinstallation:	vermutlich einfachste Ausstattung, in den Teilbereichen, die besichtigt wurden, wurden keine Installationen vorgefunden
Heizung / Warmwasserversorgung:	vermutlich Ofenheizung
Energetische Situation:	kein Energieausweis vorhanden
Technische Einrichtungen:	keine erkennbar, es wurden auch keine benannt

• Allgemeinbeurteilung:

Bauliche Mängel / Schäden:	<p>→ das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand,</p> <p>→ folgende bauliche Mängel bzw. Schäden sind erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none">- Putzabplatzungen bzw. Risse an den Innen- und Außenseiten der Außenwände, tlw. fehlender Putz- Salpeterausblühungen und aufsteigende Feuchtigkeit im Keller- und Erdgeschoss- Wurmbefall der Dachkonstruktion, Undichtigkeit der Dacheindeckung- keine Dämmung der Außenwände und des Daches <p>→ Ausbaugewerke:</p> <ul style="list-style-type: none">- Elektroinstallation veraltet- die Beheizung des Gebäudes entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und einer zeitgemäßen Wohnqualität- Sanitärinstallation ebenfalls veraltet- Fußböden- und Wand- und Deckenbekleidung veraltet und verschlissen bzw. nicht vorhanden <p>→ insgesamt sind für eine längerfristige und zeitgemäße Nutzung unverzüglich umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in sämtlichen Haupt- und Ausbaugewerken erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sanierung des Dachstuhles sowie der Dacheindeckung- Einbringen einer Dachdämmung- Instandsetzen und Abdichten der Außenwände, Erneuern des Außen- und tlw. Innenputzes- Herstellen eines zeitgemäßen Fußbodens, der Wände und der Decken- Erneuerung sämtlicher Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation- Einbau isolierter Fenster und Hauseingangstüren
Grundrissgestaltung:	keine Angaben (da keine Besichtigung der Wohnräume)

Belichtung / Besonnung: in den Sommermonaten – gut
in den Wintermonaten – ausreichend
(Hauptnutzflächen nach Osten und Westen)

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

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

4.3. Außen- / Nebenanlagen

Zuwegung: unbefestigt

Freiflächen:

- Hofffläche zwischen den Gebäuden tlw. mit Großpflaster befestigt, tlw. unbefestigt bzw. von Wildwuchs überwuchert
- östlich der Gebäude verwilderte Wiese und Hecken
- südlich und westlich Gehölzfläche bzw. kleiner Wald

Einfriedung: überwiegend offene Grenzgestaltung

Nebengebäude⁴: folgende Gebäude bzw. Gebäudereste (im Lageplan wie folgt nummeriert und gelb gekennzeichnet):

- Nr. 2 ehemaliges Kutscherhaus bzw. Stallgebäude, eingeschossig, tlw. einsturzgefährdetes Dachgeschoss (L 12 m, B 5 m, H i.M. 6 m) BRI = 360 m³, BGF = 60 m², Nutzfläche 48 m²
- Nr. 3 Scheune, nur noch Teile des Erdgeschosses vorhanden (L 22 m, B 11, H 5 m) BRI = 1.089 m³, BGF = 242 m², Nutzfläche ca. 194 m²
- Nr. 4 Schuppen, eingeschossig mit steilem Satteldach; Faserzementeindeckung (L 11 m, B 6 m, H i. M. 4,5 m) BRI = 297 m³, BGF = 66 m², Nutzfläche ca. 53 m²

Summe Nutzfläche: 48 m² + 194 m² + 53 m² = 295 m²

Da die gesamte Anlage unter Denkmalschutz steht, ist eine Abriss nicht möglich. Daher werden die Gebäudereste als Bestandsobjekte ohne Wert in die Bewertung aufgenommen. Für den Erhalt der Substanz wird ein prozentualer Abschlag für Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt.

⁴ Die Flächenmaße wurden überschlägig anhand der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 in einer für eine Verkehrswertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt. Die Gebäudehöhen wurden geschätzt.

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch (Bundesgesetzblatt 2004, BGBl. I 2414, Art.118, § 194) wie folgt definiert:

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

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und Sachwertverfahren (§§ 35-38) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) hinreichend übereinstimmen oder durch Zu – oder Abschläge vergleichbar gemacht werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

→ hier nicht anwendbar aufgrund ungenügender Vergleichsfälle

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertrag ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere: Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; mietrechtliche Bindungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

→ hier nicht anwendbar, da kein Ertragsobjekt

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind. Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten

Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ Grundstücksanpassung:

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur
- Oberflächengestalt und Hängigkeit
- Bodenqualität und –güte (für LW- Flächen)

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ **Basis:**

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf www.boris-sachsen.de bzw. im Themenstadtplan von Dresden:

Definition der Bodenrichtwertgrundstücke

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 2022 mit folgenden Parametern:

Stichtag:	01.01.2022
Wert (€/m²):	130 (Bauland)
Nutzungsart:	Wohnen
Bauweise:	Einzelhäuser (EH)
Vollgeschosse:	II
Fläche (m²):	1.200,00

Die planungsrechtliche Auskunft besagt jedoch, dass Teilbereiche des Grundstücks dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Somit muss das Grundstück in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt und flächenmäßig differenziert werden (Aufteilung siehe Anlage 10.4).

Innenbereich nach § 34 BauGB:

Wohnbaufläche mit	2.069 m ²
Weg 2 mit	<u>. 189 m²</u> ⇒ ∑ 2.258 m ²

Außenbereich nach § 35 BauGB:

Gehölz 1 mit	112 m ²
Gehölz 2 mit	1.179 m ²
Wald mit	2.179 m ²
Weg 1 mit	<u>. 156 m²</u> ⇒ ∑ 3.626 m ²

Folgende Bodenqualitäten konnten recherchiert werden:

a) Wald mit Bestand:

Stichtag:	01.01.2022
Wert (€/m²):	1,00
Grundstücksgröße (m²):	ab 2.000 m ²

Für Gehölzflächen wurden keine separaten Bodenrichtwerte veröffentlicht. Aus diesem Grund entscheidet sich die Sachverständige sämtliche Gehölz-⁵ und Waldflächen⁶ sowie die Fläche des Weges 1 als Wald mit Bestand zu bewerten. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung.

⁵ Gehölz ist eine Fläche, die mit einzelnen Bäumen, Baumgruppen, Büschen, Hecken und Sträuchern bestockt ist.

⁶ Wald ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Kennzeichnend ist die konkurrenzbedingte Vorherrschaft der Bäume. Dadurch entsteht auch ein Waldbinnenklima, das sich wesentlich von dem des Freilandes unterscheidet. Dieses kann sich nur bei einer Mindesthöhe, Mindestfläche und Mindestdichte der Bäume entwickeln. (Quelle: BWaldG "Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist")

Die Wohnbaufläche wird als solche bewertet, der auf dem Baulandgebiet liegende Weg 2 wird mit einem prozentualen Anteil des benachbarten baureifen Landes berücksichtigt.

⇒ **Teilfläche Innenbereich**

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 130 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.06.2022	× 1,00	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 130,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	Einzelhäuser	Einzelhäuser	× 1,00	
Geschosszahl	II	II	× 1,00	
Grundstücksgröße	1.200 m ²	2.069 m ²	× 0,484	E 2
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 63 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert			= 63 €/m ²	
2.909 m ²			× 2.069 m ²	
vorläufiger abgabefreier Bodenwert			= 130.347 €	
V. Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Weg 2			+ 2.380 €	E 3
Bodenwert			132.727 €	
			≈ 132.727 €	

E 1

kein signifikanter Werteeinfluss über diesen kurzen Zeitraum ableitbar

E 2

Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die zu bewertende Grundstücksgröße, herausgegeben vom GAA der Landeshauptstadt Dresden:

BRW (€/m²) = 130 €/m²;

Grundstücksfläche Richtwertgrundstück = 1.000 m²,

Bewertungsgrundstück ⇒ Teilfläche von 2.069 m² ⇒ UK 0,484⁷

E 3

Verkehrsflächen ca. 20% des benachbarten baureifen Landes, hier 63 €/m² * 0,2 * 189 m² = 2.381,40 € ≈ 2.380,00 €

⁷ Quelle: interaktive Bodenrichtwertkarte im Themenstadtplan auf www.dresden.de

⇒ **Teilfläche Außenbereich**

Ia. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		= 1,00 €/m ²		(Wald)
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 1,00 €/m ²		
Ila. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.06.2022	× 1,00	E 1
IIla. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Wald mit Bestand	Wald mit Bestand	× 1,00	
Fläche in m ²	ab 2.000	3.626	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 1,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 1,00 €/m²		
IVa. Ermittlung des Gesamtbodenwerts (Wald)				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 1,00 €/m²		
Fläche 3.626 m ² (112 m ² + 156 m ² + 1179 m ² + 2.179 m ²)		× 3.626 m ²		
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert (Wald)		= 3.626 €		
V. Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Notweg Flurstücke 142 und 148/1 (160 m * 2,50 m = 400 m ²)		a.a.St.		E 2
Bodenwert		3.626 €		
		≈ 3.626 €		

E 1

kein signifikanter Werteinfluss über diesen kurzen Zeitraum ableitbar

E 2

Es handelt sich hier um die einzigste Zuwegung zum Grundstück, daraus folgend muss von einem Notweg nach § 917 BGB⁸ ausgegangen werden:

Die Eigentümer der Flurstücke 142 und 148/1 (Notwegerechtsgeber) sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Der Anspruch auf Entschädigung entsteht in dem Zeitpunkt, in dem das berechnete Verlangen auf Einräumung eines Notweges gestellt wird. Für die Bemessung der Notwegerechte sind dementsprechend die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Entstehung maßgebend.

Nach Recherchen der Sachverständigen existiert diese Zuwegung seit unbekannter Zeit, im Prinzip nach übereinstimmender Aussage der Beteiligten schon ‚immer‘. Die Bemessung der

⁸ Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

Notwegerente ist somit zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr möglich. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag auf den gesamten Verkehrswert an späterer Stelle im Gutachten gewürdigt.

⇒ **Zusammenstellung der Werte**

Flurstück 22/3		Wert
Teilbereich Innenbereich		132.727 €
Teilbereich Außenbereich		3.626 €
Summe		136.353 €

Somit ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 136.353 €.

5.3. Sachwertermittlung

Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert (ermittelt unter Pkt. 5.2.), Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

5.3.1. Ausgangsparameter

• **Normalherstellungskosten (NHK 2010)**

Der Gebäudesachwert wird stufenweise ermittelt. Zunächst wird der Herstellungswert der Gebäude errechnet. Dabei bedient man sich durchschnittlicher Herstellungskosten (Normalherstellungskosten). Die angegebenen Normalherstellungskosten – NHK 2010 – beziehen sich auf einen Quadratmeter (m²) Bruttogrundfläche (BGF), ermittelt nach DIN 277 – 1:2005-02 (nur Flächen der Bereiche a und b). Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 eingerechnet, bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010), hier 17%.

Zur Ermittlung des aktuellen Herstellungswerts müssen die Bruttogrundflächen des Gegenstandes der Wertermittlung korrespondierend mit den auf der Grundlage dieser Norm abgeleiteten und auf einzelnen abgedruckten Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten vervielfältigt werden.

Stallanteil:

⇒ hier gewählt:

Typ: 18.2.2. mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2015 gemäß Anlage 1
ImmoWertV2021:
Ställe Bauwerk einschl. Baunebenkosten 290 €/m²

Wohnhausanteil:

⇒ hier gewählt:

Typ: 1.12. mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2015 gemäß Anlage 1
ImmoWertV2021:

Wohnhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss							
Beschreibung des Gebäudestandards:							
		Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände		1					23%
Dach		1					15%
Fenster und Außentüren		0,75					11%
Innenwände und -türen		1					11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1					11%
Fußböden		1					5%
Sanitäreinrichtungen		0,25					9%
Heizung		0,25					9%
sonstige technische Ausstattung		0,25					6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	1.12:	570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1.100 €/m ²	100%
		BGF	BGF	BGF	BGF	BGF	

Berechnung des Kostenkennwertes:		Gebäudestandard
Außenwände	131,100 €/m ² BGF	0,230
Dach	85,500 €/m ² BGF	0,150
Fenster und Außentüren	47,025 €/m ² BGF	0,083
Innenwände und -türen	62,700 €/m ² BGF	0,110
Deckenkonstruktion und Treppen	62,700 €/m ² BGF	0,110
Fußböden	28,500 €/m ² BGF	0,050
Sanitäreinrichtungen	12,825 €/m ² BGF	0,023
Heizung	12,825 €/m ² BGF	0,023
sonstige technische Ausstattung	08,550 €/m ² BGF	0,015
Summe Kostenkennwert:	451,73 €/m² BGF	0,793

• **Korrekturfaktoren / Indexreihen**

Der sich daraus ergebende Herstellungswert wird nun mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Wertverhältnisse der Wertermittlungsstichtags indiziert.

Regionale sowie ortsspezifische Besonderheiten werden, soweit sie nicht mit der herangezogenen Baupreisindexreihe berücksichtigt worden sind, durch die Anwendung eines regionalen Korrekturfaktors zusätzlich berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss keine Regionalfaktoren veröffentlicht hat, bleibt dies hier unberücksichtigt.

⇒ Index zum Wertermittlungsstichtag
 (Statistisches Bundesamt (II / 2022):

hier gewählt: **1,63**

• **Baunebenkosten**

Zu den gewöhnlichen Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die

Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz wird der Kostengruppe 700 der DIN 276 entnommen. Sie sind bereits in den Kostenkennwerten mit ca. 17 % enthalten.

• Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßigem Gebrauch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die die bauliche Anlage erwartungsgemäß am Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßigem Gebrauch noch genutzt werden kann.

In der Praxis bedient man sich einer Hilfsmethode zur Abschätzung, indem man die Restnutzungsdauer (RND) aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage ableitet: **$RND = GND - \text{Alter}$** .

§53 ImmoWertV2021, Absatz 2 schreibt vor, dass bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von §12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden kann. Von dieser Vorschrift wird hier Gebrauch gemacht. Die Restnutzungsdauer wird ermittelt nach der alten SW-RL, Anlage 3. Danach ergibt sich für Gebäude solcher Art mit der Standardstufe 0,793 eine Gesamtnutzungsdauer von maximal 60 Jahren.

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt, soll aber im 18. Jahrhundert liegen. Die rechnerische Restnutzungsdauer ist demzufolge längst überschritten. Somit kann o.g. Berechnungsmethode keine Anwendung finden.

Hier wird auf die Ermittlung der Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad zurückgegriffen. Grundlage hierbei bildet ein s. g. Modernisierungsgrad, der eine Wertigkeitsskala von 1 bis 5 in aufsteigender Richtung beinhaltet, wobei 1 für ‚nicht modernisiert‘ den geringsten und 5 für ‚umfassend modernisiert‘ den höchsten Grad darstellt. Der einzelne Grad wird mit Hilfe eines Punktrasters bestimmt, dass in Auswertung mehrerer Kaufpreisfälle ermittelt wurde.

TABELLE 1: MODERNISIERUNGSGRAD

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	< 1
2	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	>18

Die benötigten Punkte zur Ermittlung des Modernisierungsgrades werden für nachfolgende Elemente vergeben, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nur Modernisierungen der letzten 20 Jahre Eingang finden können. Die Punktverteilung ist äußerst kritisch vorzunehmen. Bewertet werden dürfen nur Modernisierungen und / oder Umbauten, die zu einem zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben. Die maximale Punktzahl, die ein Gebäude erhalten kann, beträgt 22. Die einzelnen Punkte können ggf. noch abgestuft werden, d.h. es dürfen auch Teilpunkte, je nach Wertigkeit der baulichen Maßnahme vergeben werden.

TABELLE 2: ZUR ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADS

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe (maximal)	20	0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abhängig. Das dieser Tabelle zu Grunde liegende Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Modernisierungsgrad, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.⁹ Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Im folgenden Schritt kann nun aus einer weiteren Tabelle die verlängerte RND, d.h. die maßgebende RND am Wertermittlungsstichtag entnommen werden.

TABELLE 3: TABELLE ÜBER DIE VERLÄNGERTE RND BEI GEBÄUDEN MIT EINER GND VON 60 JAHREN AUF GRUND DURCHFÜHRTER MODERNISIERUNGEN IN ABHÄNGIGKEIT VOM MODERNISIERUNGSGRAD

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
≥ 60	9	16	24	33	42

Die Tabellenwerte gelten als Richtwerte, an denen die Sachverständige sich orientieren kann. Des Weiteren zeigt die Erfahrung, dass der Sachverständige heute der Praxis nur durch den Ansatz wesentlich kürzerer Nutzungsdauern gerecht werden kann. Denn bereits nach 20 Jahren

⁹ für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

entsprechen Gebäude in vielen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Flexibilität, Ausstattungsqualität und Attraktivität. Bei unveränderter technischer Lebensdauer ist ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits dann zu Ende. Nur durch umfangreiche Erneuerungsinvestitionen kann die Nutzungsdauer verlängert werden. Die Sachverständige folgt dieser Empfehlung und legt jedoch aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes eine **RND von 5 Jahren** fest.

• Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters (Alterswertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung wird nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen (linearen Abschreibung) ausgegangen.

⇒ hier gewählt: **lineare Abschreibung**

• Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits berücksichtigt wurde. Berechnet wird die Minderung in der Regel als Abschlag nach Erfahrungssätzen oder als Abschlag nach aufzuwendenden Schadensbeseitigungskosten.

• Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

boG1:

⇒ Sicherungsmaßnahmen denkmalgeschützte, abrissreife Gebäudesubstanz:

In Anlehnung an die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 zur ImmoWertV2021 (Instandhaltungskosten) werden hier Kosten / m² Nutzfläche über einen unbegrenzten Zeitraum (da Denkmalschutz auf ewig angelegt – 100 Jahre) berücksichtigt und auf den Wertermittlungstichtag abgezinst

n = 100 Jahre, p = 2%, Barwertfaktor = 43,10; Abzinsungsfaktor 0,138

aus Punkt 4.3.:

Nutzfläche 295 m² * 11 €/m²/a = 3.245 €/a * 43,10 * 0,138 = 19.300,61 € ≈ 19.300 €.

boG2:

⇒ fehlende öffentliche Zuwegung, Wertabschlag von pauschal 10% vom marktangepassten

Sachwert: 171.673,59 € * 10% = 17.167,35 € ≈ 17.167 €.

5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes

⇒ Wohnhausanteil

⇒ NHK 2010 = 451,73 €/m ² BGF * 1,63 = 736,31 €/m ²	~	736,00 €/m ²
⇒ BGF = 495,00 m ² (s. Punkt 4.1.)	~	495,00 m ²
→ 736,00 €/m ² * 495,00 m ²	=	364.320,00 €

⇒ Stallanteil

⇒ NHK 2010 = 290,00 €/m ² BGF * 1,63 = 472,70 €/m ²	~	473,00 €/m ²
⇒ BGF = 135,60 m ² (s. Punkt 4.1.)	~	136,00 m ²
→ 473,00 €/m ² * 136,00 m ²	=	64.328,00 €

⇒ **Herstellungswert der baulichen Anlagen (Wohnhaus- und Stallanteil):** = **428.648,00 €**

↓ Wertminderung bei linearer Abschreibung
 GND 60 Jahre; RND 5 Jahre; 0,09 Wertminderungsfaktor * 0,08

Sachwert der baulichen Anlage = **34.291,84 €**

Sachwert der baulichen Außenanlagen
 3 % von 34.291,84 € + 1.028,75 €

Summe Gebäude und Außen- / Nebenanlagen: = **35.320,59 €**

→ zzgl. Bodenwert aus Punkt 5.2.1. + 136.353,00 €

Sachwert des Grundstücks: = **171.673,59 €**

↓ Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse (keine passenden
 Sachwertfaktoren im GMB des GAA veröffentlicht) * 1,00

→ Zwischensumme = 171.673,59 €

↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG 1 – 19.300,00 €

↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG 2 – 17.167,35 €

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks:	=	135.206,24 €
	≈	135.000,00 €

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Bei diesem Wertermittlungsobjekt handelt es sich ausschließlich um eine eigengenutzte Resthofstelle. Aus diesem Grund sind für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) sowie die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes (Sachwert) von erstrangiger Bedeutung.


Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile **zum Wertermittlungstichtag 2022-06-09** folgenden Verkehrswert des mit einer Resthofstelle bebauten Grundstücks in der

Gemarkung: Dresden – Reitzendorf
Flurstück: 22/3
Grundbuch: Dresden – Schönfeld (Sachsen) Blatt 597; BV: Nr.4
aus dem Sachwert mit rd. **135.000,00 €**
in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro.

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dresden, den 2022-08-04

gez. 
Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

KLEIBER, WOLFGANG: WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

KRÖLL, RALF: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

RÖSSLER; LANGNER fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

SächsBO:

Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

Hinweis:

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.

Sonstige Quellen

DIN 276 – Deutsche Industrienorm: Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

DIN 277 – Deutsche Industrienorm: Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT der Landeshauptstadt Dresden 2022

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

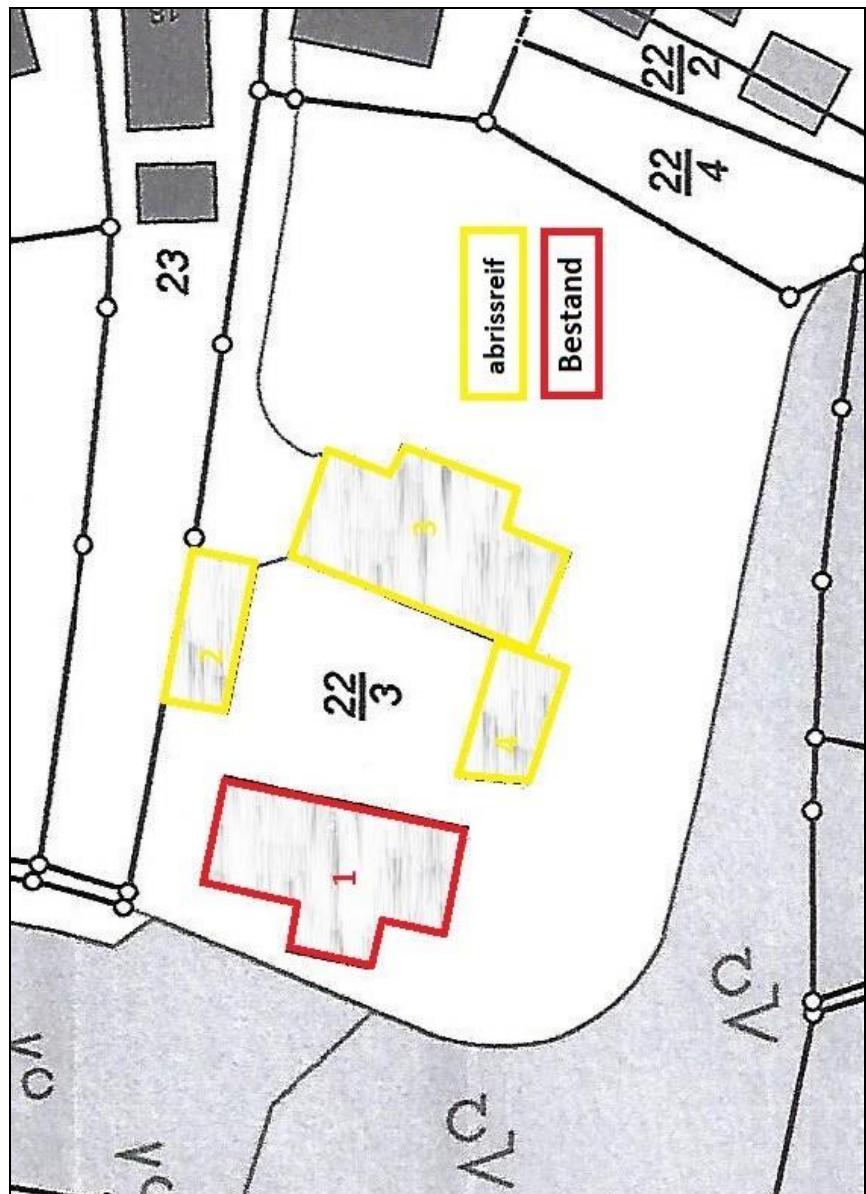
Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden 2021

Der Immobilienbewerter, Zeitschrift (in der jeweils aktuellen Veröffentlichung)

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungstichtag
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
PV	Pachtvertrag	B.p.D.	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
		a.a.St.	an anderer Stelle

- 10. ANLAGEN...**
10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.)
10.2. Übersichtsplan Gemarkung Reitzendorf
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte
10.4 Grundstücksaufteilung nach Wirtschaftsart und Lage
10.5 Gebäudeplan



- Legende:
- 1... Wohnhaus
 - 2... ehemaliges Kutscherhaus
 - 3... Scheune 1
 - 4... Scheune 2

- 10.6. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 10.7. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- 10.8. Fotodokumentation
 - 10.8.1 Außenansichten



Foto 1: Übersicht über das Grundstück



Foto 2: Zuwegung zum Grundstück über die Flurstück 142 und 148/1



Foto 3: Zuwegung über Flurstück 21



Foto 4: Eingang zum Grundstück über Flurstück 21



Foto 5: hofseitige Ansicht – Wohnhaus



Foto 6: giebelseitige Ansicht Süden – Wohnhaus



Foto 7: traufseitige Ansicht aus Westen – Wohnhaus



Foto 8: traufseitige Ansicht aus Nordwesten – Wohnhaus (Nr.1)



Foto 9: hofseitige Ansicht - Scheune (Nr. 4)



Foto 10: Scheune (Nr. 3)



Foto 11: ehemaliges Kutscherhaus (Nr. 2)



Foto 12: Freiflächen im Westen des Grundstücks (ehemalige Silos)



Foto 13: Klärgrube an westlicher Gebäudeseite

10.8.2 Innenansichten