



Andrea Bellmann

Lindenring 7, 01796 Pirna
Tel. 03501-46 78 62
Fax 03501-46 86 82
Funk 0151-15 36 82 82
E-Mail: andrea.bellmann@web.de
www.grundstueckswert-sachsen.de

Amtsgericht Dresden
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Roßbachstraße 6
01069 Dresden

Datum: 20.03.2024
Az.: 525 K 68/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 01814 Bad Schandau, Falkensteinstr. 7



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.02.2024 ermittelt mit rd.

9.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
Wertedefinition.....	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages	3
Grundlagen der Bewertung	4
Ausschlusskriterien.....	5
Gewährleistung.....	6
Urheberrecht.....	6
Literaturverzeichnis	7
Verwendete Abkürzungen	8
Grundbuch	10
Beschreibung und Beurteilung	12
Erläuterungen zur Makrolage	12
Erläuterungen zur Mikrolage	12
Erläuterungen zum Grundstück.....	13
Baubeschreibung.....	15
Ermittlung des Verkehrswertes	18
Bodenwert	18
Sachwert.....	21
Ergebnisübersicht.....	25
Marktwert.....	26
Anhang	27

Übersichtskarte Falk

Stadt-/Straßenkarte Falk

Liegenschaftskarte Sachsen

Altlastenauskunft

Baulastenauskunft

Denkmalrechtliche Auskunft

Planungsrechtliche Auskunft

Allgemeine Angaben

Wertedefinition

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konkretisierung des Bewertungsauftrages

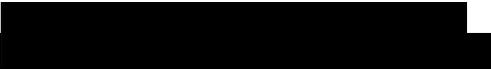
Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Gegenstand der Wertermittlung können ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgericht Dresden vom 22.01.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	22.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	22.02.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.02.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten am 02.02.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	
Eigentümer:	

Grundlagen der Bewertung

Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft	vorhanden	01.02.2024
Baulastenauskunft	vorhanden	30.01.2024
Bewilligungsurkunde URNr. T 140/2010 Notarin Gudrun Tippmann	vorhanden	04.02.2010
Denkmalrechtliche Auskunft	vorhanden	30.01.2024
Grundbuchauszug Blatt 1185	vorhanden	30.03.2023
Grundbuchauszug Blatt 1213	vorhanden	02.02.2024
Liegenschaftskarte Sachsen	vorhanden	13.03.2024
Planungsrechtliche Auskunft	vorhanden	
Stadt-/Straßenkarte Falk	vorhanden	13.03.2024
Übersichtskarte Falk	vorhanden	13.03.2024

Objektbesichtigung

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung am 22.02.2024 statt.

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber die auf der 1. Seite vermerkte Anzahl an Ausfertigungen übergeben.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur

- [1] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020
- [2] Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag Wolter Kluwer, Köln 2015
- [3] Sommer, Kröll: „Lehrbuch der Immobilienbewertung“, Werner Verlag Wolter Kluwer, Köln 2016
- [4] Tillmann, Kleiber: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [5] Schaper, Kleiber (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

Rechtsgrundlagen

- [7] Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634)
- [8] Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [9] Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- [10] Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (Banz 11.04.2014 B3)
- [11] Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- [12] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05. September 2012 (Banz AT 18.10.2010 B1)
- [13] Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786)
- [14] Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
- [15] Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der Fassung vom 3. Mai 2012, BGBl I S. 958, 997)
- [16] DIN 276:2018-12 - Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e.V.
- [17] DIN 277-1:2016-01 – Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e.V.
- [18] Energieeinsparungsgesetz (EnEG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.09.2005 (BGBl. I 2005, 2685) zuletzt geändert vom 04.07.2013 (BGBl. I 2013, 2197)
- [19] Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.10.2015

Verwendete Abkürzungen

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertg. Herst.-kosten	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BMZ	Baumasszahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert

WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

Grundbuch

Auszug vom: 30.03.2023
 Amtsgericht: Pirna
 Grundbuch von: Bad Schandau

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1185	2	Ostrau		317/2	507,00

Gesamtfläche 507,00
 davon zu bewerten 507,00

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Über die im Bestandsverzeichnis angegebenen Flurstücke hinaus sind keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Abteilung I, Eigentümer**Abteilung II, Lasten / Beschränkungen**

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
1185	2	2	317/2	Grunddienstbarkeit, Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 317/3 Ostrau;	siehe Erläuterungen	
1185	3	2	317/2	Grunddienstbarkeit, Abwasserleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 317/3 Ostrau;	siehe Erläuterungen	
1185	5	2	317/2	Reallast, Verpflichtung zur Zahlung von 300 € monatlich seit 01.03.2010	siehe Erläuterungen	
1185	6	2	317/2	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.	siehe Erläuterungen	

Sonstige Wertbeeinflussungen

Baulasten

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.01.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Altlasten/Kontaminierung

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Altlastenkataster vom 01.02.2024 vor. Das Flst. 317/2 der Gemarkung Ostrau ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 30.01.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht auf der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Schandau liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität und der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand

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

Anmerkung

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist unbewohnt / unbewohnbar.

Beschreibung und Beurteilung

Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bad Schandau (ca. 3.201 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Große Kreisstadt Pirna (ca. 23 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 51 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 172 (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 17 (Anschlussstelle Pirna - ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Schandau (S-Bahnanschluss - ca. 7 km entfernt) Bahnhof Porschdorf (Regionalbahn U28 Rumburk - Sebnitz - Bad Schandau - Decin - ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dresden-Klotzsche (ca. 53 km entfernt)

Erläuterungen zur Mikrolage

innerörtliche Lage:	im Ortsteil Ostrau, am nordöstlichen Rand des Ortsteils, die Entfernung zum Stadtzentrum Bad Schandau beträgt ca. 4,7 km (Marktplatz). Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in 5 km Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Lage im Außenbereich Östlich und nordöstlich Wohnbebauung, sonst Waldflächen, Felder und Grünland
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	eben bis leicht hängig

Erläuterungen zum Grundstück**Gestalt und Form****Gestalt und Form:**

Straßenfront: - in zweiter Reihe zur Straße
ca. 35 m Straße "Falkensteinstraße"

mittlere Tiefe:

ca. 15 m

Grundstücksgröße:

Flst. Nr.: 317/2 Größe: 507 m²

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.**Straßenart:**

Falkensteinstraße - öffentliche Straße, die Zufahrt erfolgt über ein Grundstück Dritter, Flst. 317/3, im Grundbuch Blatt 1213 von Bad Schandau ist in Abteilung II des Grundbuches unter laufender Nummer 6 eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 317/2 Gemarkung Ostrau, eingetragen.

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt,
Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Augenscheinlich keine funktionalen Medienanschlüsse vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 01.02.2024 ist das Bewertungsobjekt im Sächsischen Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

Privatrechtliche Situation**grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.03.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Bad Schandau, Blatt 1185, folgende wertbeeinflussende Eintragung:

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 317/3 Ostrau; - ohne Wertrelevanz

lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 317/3 Ostrau; - ohne Wertrelevanz

lfd. Nr. 5

Reallast (Verpflichtung zur Zahlung von 300 € monatlich seit 01.03.2010)

Aus der Bewilligungsurkunde URNr. T 140/2010 der Notarin Gudrun Tippmann vom 04.02.2010 geht hervor, dass ein Teil des Kaufpreises in Höhe von 30.000 € in monatlichen Raten zu je 300 € ab dem 01.03.2010 gezahlt werden sollte. Gemäß dem Vertrag wären 100 Raten zu zahlen gewesen, somit wäre die letzte Rate im Juli 2018 zur Zahlung fällig gewesen. Inwieweit die Zahlungen erfolgt sind und ob noch offene Forderungen bestehen, kann nicht beurteilt werden.

lfd. Nr. 6

Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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 sind gemäß Ortstermin nicht ersichtlich.

Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für DHH

Gebäudeart	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr	1984
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	244 m ² BGF

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	DDR Typenhaus D 42 Doppelhaushälfte, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1984
Modernisierung:	Keine, Objekt ist überwiegend entkernt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	verputzt, Natursteinsockel, Dach mit Pappschindeldeckung

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken (FB-Decken)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Massivtreppe
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Holzstufen

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz mit Glasausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdachstuhl

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Pappschindeldeckung

Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen: keine funktionale Wasserversorgung
Abwasserinstallation: keine funktionale Abwasserinstallation
Elektroinstallation: keine funktionale Installation
Heizung: alte Zentralheizung noch vorhanden, vermutlich nicht mehr funktional;
Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Wohnung

Bodenbeläge: keine
Wandbekleidungen: überwiegend einfacher Putz
Deckenbekleidungen: Deckenputz
Fenster: Holz-/Kunststofffenster, tlw. Fenster fehlend und defekte Fensterbänke innen
Türen: Eingangstür:
Holztür mit Glasausschnitt

Zimmertüren:
einfache Holztüren, gestrichen
keine vorhanden
keine vorhanden
sanitäre Installation: keine vorhanden
besondere Einrichtungen: keine vorhanden
Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch, bedingt erweiterungsfähig
wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	straßen- und giebelseitig erhebliche Feuchtigkeits- und Putzschäden, das Dach ist verschlissen, Elektrik tlw. überaltert, Dachbodenfenster alt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mäßig, das Objekt ist nicht bewohnbar. Die DHH ist mit einem Rohbauzustand vergleichbar. Das Objekt bedarf einer grundlegenden Sanierung.
Hinweis:	Die zu diesem Doppelhaus gehörenden 2. Doppelhaushälfte ist augenscheinlich nicht bewohnt und bewirtschaftet. Der äußere Zustand ist katastrophal, das Grundstück ist vermüllt.

Außenanlagen

Inwieweit funktionale Hausanschlüsse bestehen kann nicht beurteilt werden. Die Außenanlagen sind stark verwildert, ausgebaute Wege und Zufahrten bestehen nicht, Einfriedungen sind nicht vorhanden. Die Außenanlagen sind komplett zu erneuern.

Ermittlung des Verkehrswertes

Bodenwert

Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Bodenwertes

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL1). Insbesondere in Geschäfts-lagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit von der WGFZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann.

(2) Hilfsweise ist nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels der in Anlage 1 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen. Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel, können die Umrechnungskoeffizienten nicht verwendet werden.

Bodenwertermittlung

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flst. 317/2	507	47,00					Ja	23.829

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**23.829****Erläuterungen zum Bodenwert****Bodenwertermittlung****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche) / Außenbereich
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 750 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.02.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche) / Außenbereich
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 507 m ²

Der Bodenrichtwert wurde auf Basis der Grundstücksgröße mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Landkreis SSOE angepasst.

Richtwertgrundstück 750 m², Koeffizient 0,995
 Bewertungsgrundstück 507 m², Koeffizient 1,04

$1,04/0,995 = 1,045$
 $45,00 \text{ €/m}^2 \times 1,045 = 47,02 \text{ €/m}^2$, rd. $47,00 \text{ €/m}^2$

Der Bodenwert wird mit $47,00 \text{ €/m}^2$ als angemessen angesehen und angesetzt.

Sachwert

Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert- minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	DHH	1	1984	80	40	244,34 m ² BGF	1.217	17,00	Linear	50,00	173.956

Σ 173.956

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	173.956
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 8.697
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	182.653
+ Bodenwert	23.829
Vorläufiger Sachwert	206.482
± Marktanpassung	4,00% 8.259
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	214.741
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge Sanierungskosten 2.000 €/m ² x 103 m ² Wfl.	206.000
SACHWERT	8.741

Erläuterungen zum Sachwert**Erläuterung zur Sachwertberechnung****Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbaustand des Normgebäudes erforderlich.

Hier: keine

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Hier: aufgeständerte Terrasse

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Hier: keine

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin nicht getrennt erfasst, sie werden prozentual geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Restnutzungsdauer wird mit 40 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen,

bestimmt.

Aus der Marktinformation 2023 des Gutachterausschusses Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge geht eine Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors hervor. Unter Berücksichtigung des Bodenwertes und des vorläufigen Sachwertes ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 1,04. Die Marktanpassung wird mit +4 % angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Der Zustand der Doppelhaushälfte ist fast mit einem Rohbauzustand vergleichbar. Die DHH wurde in Teilen entkernt. Die Sanierungs-/Restbaukosten werden auf Basis von Erfahrungswerten auf 2.000 €/m² Wohnfläche geschätzt und in Abzug gebracht. Der Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1	KG, EG, DG	3,00	8,90	8,46		225,88	225,88
1	Anbau KG, EG	2,00	3,55	2,60		18,46	18,46
	Summe DHH						244,34

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)**244,34 m²**

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: DHH** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	670 EUR/m ² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten EUR	boG	Zuschlag EUR/m ² BGF
aufgeständerte Terrasse	1	2.500	nein	10

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	680 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	680 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.217 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Ergebnisübersicht

		Marktwert
Werte	Bodenwert	23.829
	Sachwert	8.741
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	9.000
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI. x-fache Jahresmiete JRoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (JRoE/x) Nettorendite (JRoE/x)	0% / 0%
Mietfläche	Bruttorendite (JRoE/x) Wohnfläche Nutzfläche Σ	
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	
Liegenschaftszinssatz	Wohnen Gewerbe i.D.	
Bewirtschaftungskosten	Wohnen Gewerbe i.D.	

Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert mit dem Stichtag 22.02.2024 auf:

9.000 EUR

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 20.03.2024

.....
Dipl. Immobilienwirt (VWA) Andrea Bellmann

Anhang

Anlage Fotodokumentation

Giebelansicht



Zuwegung



Ansicht Doppelhaus /Bewertungsobjekt DHH links



**Gebäuderückseite - Bewertungsobjekt DHH
rechts**



Hauseingang



Gebäuderückseite / Terrasse



Gebäuderückseite / Terrasse



Terrasse



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Geschosstreppe



Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Zugang Keller



Zimmer DG



früheres Bad



Zimmer DG



Dachboden



Dachboden



Keller



Keller



Keller



Keller



Kellerausgang unter der Terrasse



Kellerausgang unter der Terrasse



Kellerausgang vordere Hausseite



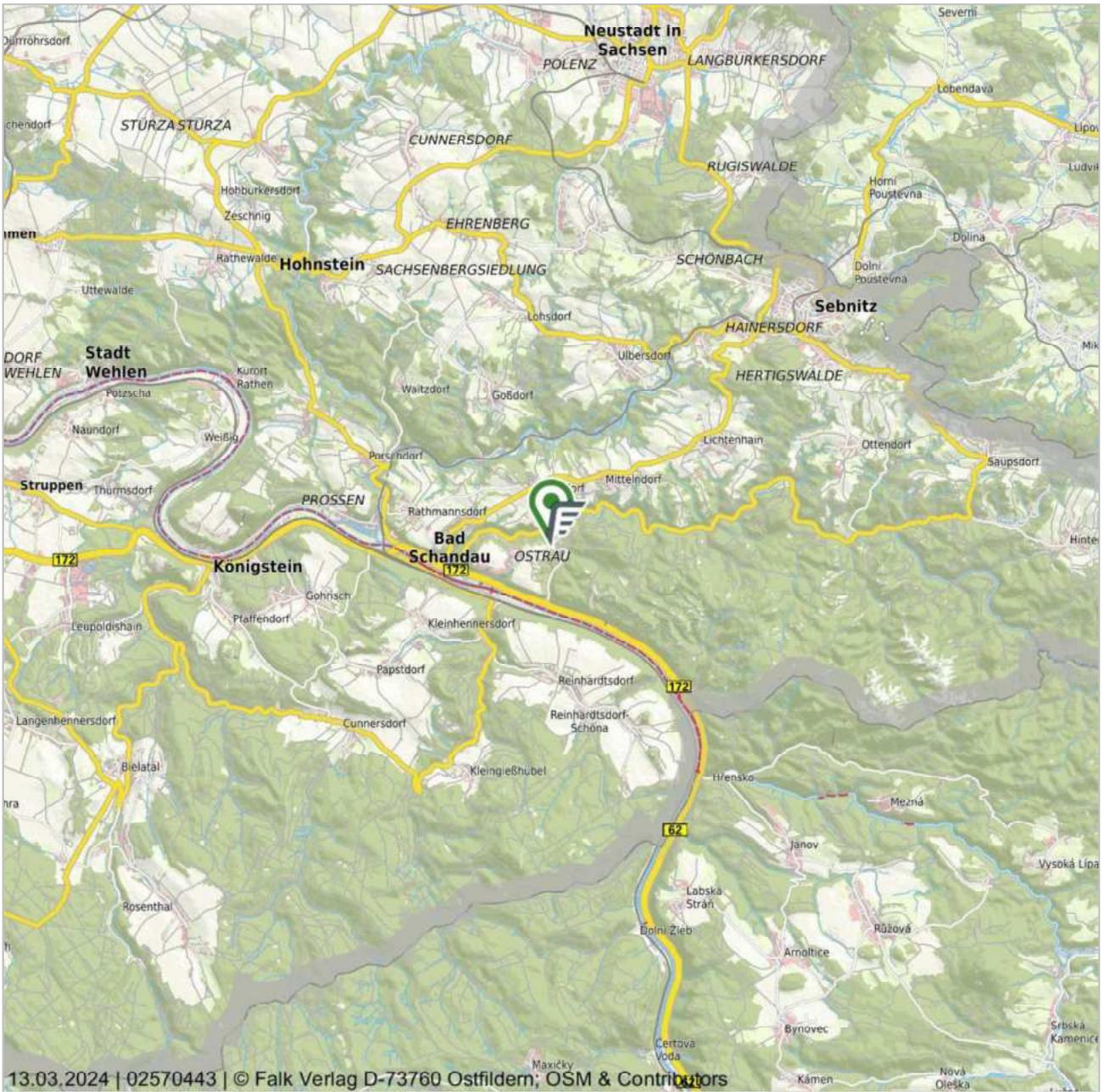
Öltanks



Heizung



Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
 Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemein-
 denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte
 darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen
 von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Straßenkarte



13.03.2024 | 02570445 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Sachsen , Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: März 2024

Altlastenauskunft



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt
Umweltamt



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Sachverständigenbüro für Immobilien- und
Grundstücksbewertung
Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Datum: 01.02.2024
Amt/Bereich: Referat Abfall/Boden/Altlasten
Ansprechpartner/in: Stephanie Lüdecke
Besucheranschrift: Weißeritzstraße 7
01744 Dippoldiswalde
Gebäude/Zimmer: DW.HG.203
Telefon: +4935015153443
Aktenzeichen: 28-ABA-729.9/2/24/2
E-Mail: Stephanie.Luedecke@landratsamt-
pirna.de

Altlastenauskunft – Gemarkung Ostrau

Ihre Anfrage vom 26.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen angefragte **Flurstück 317/2** der **Gemarkung Ostrau** (Falkensteinstraße 6,01814 Bad Schandau) ist **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Fläche erfasst.

Bitte beachten Sie, dass dies nicht ausschließt, dass sich auf dem Flurstück bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, weise ich Sie darauf hin, dass die gesetzliche Pflicht besteht, unsere Behörde darüber unverzüglich zu informieren.

Für diese Auskunft zu Altlastenverdachtsflächen gelten die Regelungen des Sächsischen Umwelteinformationsgesetzes in der zum Zeitpunkt des Versendens der Auskunft geltenden Fassung.

Mit freundlichen Grüßen

Lüdecke

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch	13:00 - 18:00 Uhr
Freitag	Schließtag
	08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 **USt-IdNr.:** DE140640911

Baulastenauskunft



Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt



Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung
Frau Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Datum: 30.01.2024
Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht
Ansprechpartner/in: Frau Petzold
Besucheranschrift: 01744 Dippoldiswalde
Weißeritzstraße 7
Gebäude/Zimmer: DW.HG.204
Telefon: 03501 515-3240
Aktenzeichen: 00192-24-116
E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen **00192-24-116**

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (525 K 68/23)
Antragsteller: Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung, Lindenring 7, 01796 Pirna

Grundstück: **Bad Schandau (01814), Ostrau, Falkensteinstraße 6**
Lage: **Gemarkung Ostrau, Flurstück 317/2**

eingegangen: 29.01.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)

Hiermit wird festgestellt, dass bezüglich des o. g. Grundstücks mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.

Hinweis:

Die Auskunft erfolgt vorbehaltlich geänderter Katasterbezeichnungen.

Das Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erlässt folgende

Kostenfestsetzung zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

1. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
2. Es wird eine Gebühr von 30,00 € festgesetzt.

Gründe

Die Kostenfestsetzung beruht auf den §§ 3, 9 und 13 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) vom 5. April 2019, die Gebührenfestsetzung auf den §§ 4 und 6 SächsVwKG in Verbindung mit der Zehnten Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis - 10. SächsKVZ) vom 16. August 2021. Die Gebühren für die Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden gemäß lfd. Nr. 17 Tarifstelle 6.7.3 des 10. SächsKVZ berechnet.

Danach ist folgende Gebühr zu entrichten:

Zu zahlender Betrag

30,00 €

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:
Montag
Dienstag/Donnerstag

08:00 - 12:00 Uhr
09:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr
Schließtag
08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:
Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen.
Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Telefax: +493501 515-1199

Mittwoch
Freitag

Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE61XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 **USt-IdNr.:** DE140640911

Denkmalschutzauskunft



Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt



Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Zustellungsurkunde

Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung
Frau Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Datum: 30.01.2024
Amt/Bereich: Bauamt/Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Frau Wenzel
Besucheranschrift: 01796 Pirna
Schloßpark 22
Gebäude/Zimmer: H6.109
Telefon: 03501 515 3217
AktENZEICHEN: 30150-24-114
E-Mail: kerstin.wenzel@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen **30150-24-114**

Vorhaben Auskunft aus der Kulturdenkmalliste gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Antragsteller **Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung, Lindenring 7, 01796 Pirna**

Grundstück **Bad Schandau (01814), Ostrau, Falkensteinstraße**

Lage **Gemarkung Ostrau, Flurstück 317/2**

Antragsdatum **26.01.2024**

Posteingang **29.01.2024**

Vollzug des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) Auskunft

Sehr geehrte Frau Bellmann,

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 26.01.2024 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Die Kulturdenkmalliste der Stadt Bad Schandau (01814) verzeichnet auf dem Flurstück 317/2 der Gemarkung Ostrau kein eingetragenes Kulturdenkmal.

Ebenso befinden sich in der Schnellerfassung der archäologischen Kulturdenkmale einschließlich der Kartierung der bislang bekannten Kulturdenkmale keine entsprechenden Eintragungen.

Wir bitten Sie, sich zur Abklärung des aktuellen Sachstandes direkt an das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden zu wenden.

Für diese Auskunft werden Kosten erhoben. Die Kostenfestsetzung ist als Anlage beigefügt.

Freundliche Grüße

Kerstin Wenzel

Wenzel
Mitarbeiterin

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	Schließtag
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 0019 20 USt-IdNr.: DE140640911

Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Bellmann,

die Stadt Bad Schandau hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Für das Grundstück Falkensteinstr. 6 liegt ebenfalls kein Bebauungsplan vor, das betrifft ebenso andersweitige Satzungen.

Erschließungsbeiträge sind keine relevant.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

B. Prokoph

Bauamt

Stadtverwaltung Bad Schandau
Dresdner Straße 3
01814 Bad Schandau

Telefon 035022 50 11 34

Telefax 035022 50 11 40

Mail-Funktionspostfach: bau-bs@stadt-badschandau.de

Mail-persönlich: bprokoph@stadt-badschandau.de

Homepage: www.bad-schandau.de

