

Amtsgericht Dresden
Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über das Erholungs-/Wochenendgrundstück
Flst. 1078 der Gemarkung Raden

in 01609 Röderau OT Raden, Seeweg



Der Marktwert des Erholungs-/Wochenendgrundstücks, beschrieben im Grundbuch des Amtsgerichtes Riesa von Raden, Blatt 161 unter BVNr. 2 wurde zum Wertermittlungstichtag 11.04.2024 ermittelt mit rd. **49.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, 525 K 79/22
Ausfertigung: Nr. 1

Ausfertigungsdatum: 26. Juni 2024

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Raden, Blatt 161, BVNr. 2 Gemarkung Raden, Flurstück 1078 (7.670 m ²) (Erholungsfläche)
Anschrift:	Seeweg (keine Hausnummer) 01609 Röderaue OT Raden
Objektart:	Erholungs-/Wochenendgrundstück in Einzellage
Wohnlage:	außerhalb der Ortslage Raden im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenes Grundstück
Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	keine Miet-/Pachtverhältnisse letzte Bewirtschaftung des Grundstücks in 2017
Kurzbeschreibung des Grundstücks:	großes rechteckig geschnittenes Erholungsgrundstück von 7.670 m ² bebaut mit mehreren baulichen Anlagen, errichtet teils vor 1990 und teils in den 90iger Jahren darunter: A massiver Bungalow mit einfacher Ausstattung B massiver Pool (6,20 m x 3,0 m) mit Überdachung C Sanitärhäuschen in Massivbauweise D Doppelcarport als überdachte Terrasse E einfacher Schuppen mit Zwinger F einfaches Gartenhaus in Holzbauweise G kleine Finnhütte H kleines Gewächshaus / einfacher Holzschauer I Stallungen in Leichtbauweise mit Brunnenhaus K Werkstatt mit Schauer in Holzbauweise L WC einfacher Bauart M Erdkeller in Teilmassivbauweise
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Grundbuch von Riesa, Blatt 161, betreffs BVNr. 2 Auszug vom 12.03.2024)	<u>Abt. II/1:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 12.07.2023
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	keine
Sonstige Informationen:	<u>keine</u> Baulasteintragung <u>keine</u> Altlasteintragung <u>kein</u> Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG

<p>Sonstige Informationen:</p>	<p>Stromhausanschluss vorhanden (stillgelegt)</p> <p>Wasserversorgung über eigenen Brunnen (Pumpentechnik demontiert)</p> <p>Lage im Trinkwasserschutzgebiet Frauenhain (Nr. T-5381392)</p> <p>Lage im Geltungsbereich eines Flurneubereiches (Nr. 270071)</p> <p>Risiko nicht genehmigte Gebäude im Außenbereich</p> <p>Gebäude weitestgehend unberäumt (einzukalkulierende Abriss-, Beräumungs- und Entsorgungskosten)</p> <p>bestehender Revitalisierungs-/Instandsetzungsbedarf an mehreren Gebäuden bedingt durch den seit 2017 andauernden Leerstand und unterlassene Instandhaltung</p>
<p>Übersicht der Wertermittlungsergebnisse</p>	
<p>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:</p>	<p>11.04.2024</p>
<p>Marktwert (i.S.d. § 194 BauGB):</p>	<p>rd. 49.000,00 €</p>
<p>Wertermittlungsverfahren:</p>	<p>Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)</p>
<p>Standortqualität: Objektqualität: Objektrisiko: Verkäuflichkeit:</p>	<p>mittel unterdurchschnittlich erhöht unterdurchschnittlich</p>

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Makrolage	7
2.1.2	Mikrolage	8
2.2	Gestalt / Form / Topographie	8
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht / Natur und Umwelt	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Grundstücksnutzung zum Wertermittlungstichtag 11.04.2024	9
3	Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Übersichtsplan zu den baulichen Anlagen	10
3.2	Einzelbeschreibung der baulichen Anlagen	11
3.3	Wesentliche Außenanlagen	17
4	Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren	18
5	Marktwertermittlung	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	19
5.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	19
5.1.4	Anmerkungen zur Modellkonformität	20
5.2	Bodenwertermittlung	20
5.3	Sachwertermittlung	21
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
5.3.3	Sachwertberechnung	24
5.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
5.4	Marktwert	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erholungsgrundstück
Objektadresse:	Seeweg (<i>keine Hausnummer</i>) 01609 Röderaue OT Raden
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Raden, Blatt 161, BVNr. 2 Gemarkung Raden, Flurstück 1078 (7.670 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 11.03.2024)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	11.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	11.04.2024
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 26.03.2024 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (11.04.2024, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Die Besichtigung wurde fristgemäß durch die Sachverständige durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten waren zum Termin in Begleitung anwesend. Die teilnehmenden Personen können der Handakte der Sachverständigen entnommen werden. Das Grundstück wurde vollumfänglich begangen und die Gebäude soweit möglich besichtigt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.03.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft: <ul style="list-style-type: none">• lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)• Auszug aus der Katasterkarte vom 28.03.2024 (vgl. Anlage 2)• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des LK Meißen vom 05.04.2024 (vgl. Anlage 3)• Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 03.04.2024 (vgl. Anlage 4)• Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/)

- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022

1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Besichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten weitestgehend alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

Die Gebäude wurden vor Ort seitens der Sachverständigen weitestgehend aufgemessen.

Die bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Es wird jedoch vermutet, dass Gebäudeteile ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung errichtet wurden. Die Berücksichtigung dieses Investitionsrisikos erfolgt im Rahmen der Sachwertermittlung durch einen marktüblichen Abschlag.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastete Baustoffe am Gebäude durchgeführt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie äußerlich erkennbar waren. Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertmittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen. Im Bewertungsfall ergeben sich diesbezüglich keine Besonderheiten.

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

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o.a.) ausgeglichen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Meißen

Gemeinde/Ort: **Röderaue**

Die rechtseibisch gelegene Gemeinde Röderaue (ca. 2.500 Einwohner) mit den Ortsteilen Frauenhain, Pulsen, Koselitz und Raden befindet sich im Norden des Landkreises Meißen an der Grenze zum Landkreis Elbe-Elster bzw. dem Land Brandenburg. Das Gemeindegebiet liegt im Städtedreieck Riesa – Großenhain – Elsterwerda. Die durch das Gemeindegebiet verlaufenden Bundesstraßen B 101 und B 169 ermöglichen eine schnelle Verkehrsanbindung in diese Mittelzentren. Der Wirtschaftssektor in der Gemeinde ist vorrangig durch die Landwirtschaft sowie kleine und mittelständige Unternehmen geprägt. Die Gemeinde ist dem ländlichen Raum zugehörig.

Die soziale Infrastruktur ist eher als unterdurchschnittlich einzustufen. Dreh- und Angelpunkt des gesellschaftlichen Lebens sowie der Versorgung sind die Kleinstadt Gröditz bzw. die zw. 10-20 km entfernten Mittelzentren. Der ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut. Die Verbindungen sind jedoch nur mäßig. Bahnanschluss besteht ab dem Bahnhof Frauenhain (Regionalverkehr Dresden-Berlin).

Die dörflich geprägte Ortschaft Raden befindet sich zwischen Gröditz und Großenhain an der Grenze zum Land Brandenburg. Die Ortschaft verfügt ausgenommen einer Bäckerei über keine Versorgungsmöglichkeiten. Die Anwohner sind auf den PKW angewiesen.

Überörtliche Entfernungen:
(vom Bewertungsobjekt,
vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Kleinstädte und Mittelzentren:

Gröditz (ca. 7 km entfernt)

Große Kreisstadt Elsterwerda (ca. 13 km entfernt)

Große Kreisstadt Großenhain (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden-Zentrum (ca. 55 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen:

B 169 (Döbeln – Riesa – Elsterwerda, ca. 7 km entfernt)

B 101 (Meißen – Großenhain – Elsterwerda, ca. 2 km entfernt)

Nächstgelegene Autobahnzufahrten:

AA Ortrand auf A 13 (Dresden – Berlin, ca. 23 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:

Frauenhain (ca. 1,0 km entfernt, Anbindung nach Elsterwerda oder Dresden)

Nächstgelegener Flughafen:

Dresden- Klotzsche (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Mikrolage

(vgl. Anlage 1)

Das Erholungsgrundstück, Flst. 1078 der Gemarkung Raden, befindet sich in östlich der Ortslage am Seeweg zwischen Raden und dem Bahnhof Frauenhain. Das Grundstück befindet sich weitestgehend in Einzel-lage umgeben von Landwirtschaftsflächen nördlich des Seeweges. Südlich des Seeweges grenzen 2 kleinere Seen an. Es handelt sich um eine ruhige Lage.

Ein Ableger des Seeweges erschließt das Grundstück an der westlichen Grundstücksgrenze.

Der Bahnhof Frauenhain mit Anbindung nach Dresden oder Elsterwerda sowie die innerörtliche Bushaltestelle Raden mit Anbindung nach Großenhain befinden sich im Umkreis von 1 km.

2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:
(vgl. dazu auch Anlage 2)

mittlere Breite: ca. 32 m
mittlere Tiefe: ca. 240 m
Größe: 7.670 m²
längliche rechteckige Grundstücksform, Handtuchgrundstück
Topographie: fast eben

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc.

Straßenart/ Straßenausbau:

Zufahrtsmöglichkeit über Flst.1093 der Gemarkung Raden
(Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde Röderaue)
unbefestigter Wirtschaftsweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung/

Versorgung:

- Strom (Anschluss stillgelegt)

Entsorgung:

- mehrere kleine Sammelgruben soweit erkennbar

Grenzverhältnisse:

- Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung durch die Gebäude C, I und K
- soweit erkennbar keine Überbauten
- Grundstück umfassend eingefriedet mittels Maschendrahtzaun und Heckenbepflanzung bzw. Baumbestand

Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

normaler Grundwasserspiegel

Altlasten:

Lt. Auskunft des LRA Meißen besteht betreffs des Flst. 1078 der Gemarkung Raden kein Altlastenverdacht (vgl. Anlage 5).

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Großenhain, Blatt 161 folgende Eintragung:

Abt. II/1:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 12.07.2023

Allgemeine Anmerkung:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteeinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht geson-

dert mitzuteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Verfahrens nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) mit der Verfahrensnummer: 270071.

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Sonstige, grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten wurden zum Ortstermin nicht benannt und im Rahmen der Recherche zum Bewertungsgrundstück nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Meißen vom 05.04.2024 keine Baulasteneintragung (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Lt. Onlineportal der Denkmalpflege des Freistaates Sachsen (<https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de>) bestehen betreffs des Grundstücks keine denkmalrechtlichen Belange.

2.5.2 Bauplanungsrecht / Natur und Umwelt

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röderau als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Es existiert kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist im Außenbereich gelegen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bemisst sich nach § 35 BauGB.

Lage in Schutzgebieten:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Frauenhain (Nr. T-5381392).

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

landwirtschaftliche Nutzfläche (gemäß § 3, Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, jedoch kommunalabgabepflichtig.

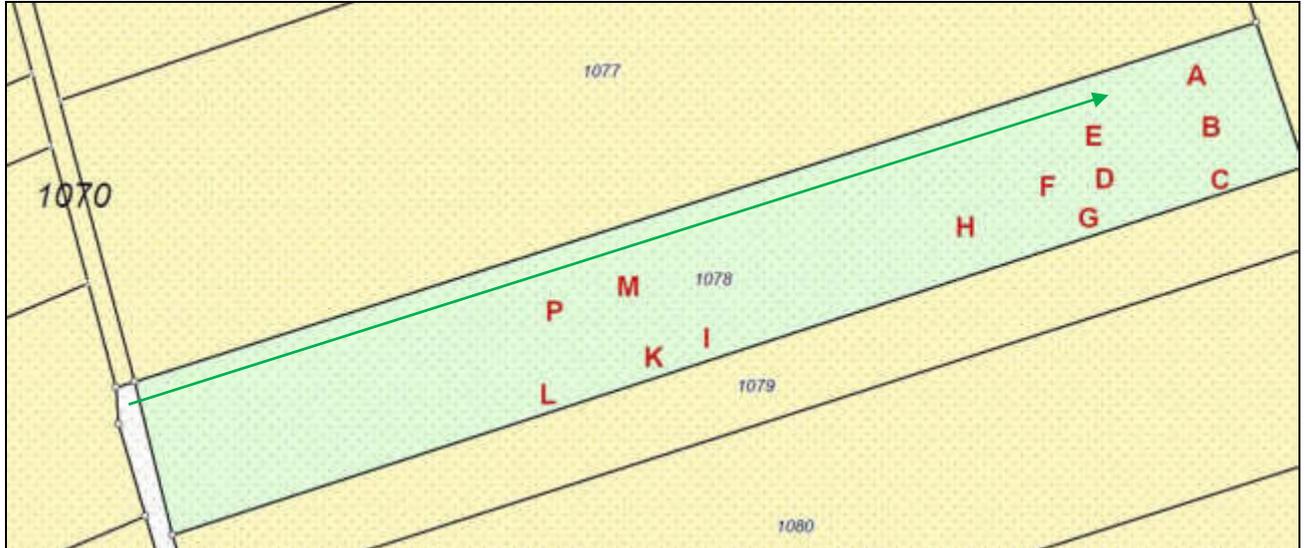
2.7 Grundstücksnutzung zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024

Das Erholungsgrundstück, Flst. 1078 der Gemarkung Raden, ist seit 2017 unbewirtschaftet und wurde bisher auch nicht beräumt. Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet-/Pachtverhältnisse.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

3.1 Übersichtsplan zu den baulichen Anlagen

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere baulichen Anlagen. Aus Übersichtsgründen erfolgt eine Bezeichnung der Gebäude von A-P mit Darstellung der ungefähren Lage in der Liegenschaftskarte. Die nachfolgende Kartendarstellung erhebt keinen Anspruch auf Genauigkeit. Sie soll nur zu Übersichtszwecken dienen.



- A** massiver Bungalow mit einfacher Ausstattung
- B** massiver Pool (6,20 m x 3,0 m) mit Überdachung
- C** Sanitärhäuschen in Massivbauweise
- D** Doppelcarport als überdachte Terrasse
- E** einfacher Schuppen mit Zwinger
- F** einfaches Gartenhaus in Holzbauweise
- G** kleine Finnhütte
- H** kleines Gewächshaus / einfacher Holzschauer
- I** Stallungen in Leichtbauweise mit Brunnenhaus
- K** Werkstatt mit Schauer in Holzbauweise
- L** WC einfacher Bauart
- M** Erdkeller in Teilmassivbauweise
- P** Parkplatz

→ Grundstückszufahrt / innerer Zufahrts- / Wirtschaftsweg

3.2 Einzelbeschreibung der baulichen Anlagen



**Gebäude A
Bungalow**

Innenbesichtigung (vgl. Bilder 38-45 in der Anlage 5), örtliches Aufmaß der Innenmaße

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	eingeschossiger Bungalow mit Veranda, keine Unterkellerung
Baujahr:	Gebäude in mehreren Bauabschnitten errichtet, Bj. vor 1989
Konstruktionsart, Außenwände:	Massivbau; Mauerwerk mit Putzfassade
Dach:	Flachdächer; Holzkonstruktionen mit teils unterschiedlichen Dachhöhen, Bitumeneindeckung bzw. PVC-Wellplatten
Fenster:	einfachverglaste Holzfenster
Heizung/Installationen:	ehem. Ofenheizung; Kohlebadeofen bzw. elektr. Durchlauferhitzer; Kaltwasseranschlüsse, Abwassereinleitung in Sickergrube
Elektrik:	einfache DDR-Ausstattung
Innenausstattung:	einfache DDR-Ausstattung
Küche:	Kaltwasseranschluss
Sanitärausstattung:	Badewanne mit Kohlebadeofen, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken, Fensterlüftung
Wohnfläche:	85,5 m ² (örtliches Aufmaß)
Bruttogrundfläche:	ca. 104 m ² ¹
Raumaufteilung:	Veranda, Küche, Bad/WC, 5 Schlafräume
Bauzustand:	baujahrestypische einfache Gebäudeausstattung mit bestehendem Instandhaltungsrückstau in einzelnen Bereichen; Gebäude genügt den einfachen Übernachtungsansprüchen eines Gartenhauses



**Gebäude B
Pool**

Innenbesichtigung (vgl. Bilder 36-37, Anlage 5), örtliches Aufmaß der Außen- und Innenmaße

Baubeschreibung:

¹ (überschlägige Ermittlung mittels Nutzflächenumrechnungsfaktor)

Art des Gebäudes:	Poolanlage mit vorgelagerter Terrasse und Überdachung
Baujahr Überdachung:	90'er Jahre
Konstruktionsart, Außenwände:	Holzkonstruktion, an 3 Seiten mit PVC-Wellplatten verkleidet
Dach:	Flachdach als Holzkonstruktion mit PVC-Wellplatten
Boden:	Betonfußboden mit Fliesenbelag
Elektrik:	Stromanschluss vorhanden
Pool:	Bj. vor 1989 Massiver, teils ins Erdreich eingelassener Pool; Größe: 3 m x 6,20 m; Wassertiefe 1,55 m; Poolfolie zuletzt in den 90iger Jahren erneuert; letzte Nutzung im Jahr 2015
Bruttogrundfläche:	56 m ² (7 m x 8 m)
Bauzustand:	Poolanlage mit unterlassener Instandhaltung; Revitalisierung erforderlich



Gebäude C
Sanitärgebäude mit Sauna

Teilinnenbesichtigung (vgl. Bilder 31-35, Anlage 5), örtliches Aufmaß der Außenmaße

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude ohne Unterkellerung
Baujahr:	90iger Jahre (lt. Auskunft zum Ortstermin)
Konstruktionsart, Außenwände:	Massivbau; Mauerwerk mit Putzfassade
Dach:	Holzkonstruktion, Flachdach mit Blecheindeckung
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster
Außentüren:	Holzwerkstofftüren
Heizung/Installationen:	keine Heizung, Kaltwasseranschlüsse vorhanden, Abwassereinleitung in Sickergrube
Elektrik:	einfache Ausstattung
Innenausstattung:	Wände mit Putz und Anstrich, Fußböden mit Fliesen in einfacher Qualität
Sanitärausstattung:	Duschkabine, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, 2 Handwaschbecken, Fensterlüftung
Sonstige Einbauten:	einfache Sauna (max. 2 Pers.) in Baumarktqualität
Bruttogrundfläche	15,5 m ²
Raumaufteilung:	Dusche, WC, Sauna
Bauzustand:	einfaches Sanitärgebäude; bestehender Instandhaltungsrückstau; Revitalisierung erforderlich



Gebäude D
Doppelcarport als überdachte Terrasse

Innenbesichtigung (vgl. Bild 30, Anlage 5), örtliches Aufmaß der Außenmaße

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	Doppelcarport mit der Nutzung als Terrasse
Baujahr:	Bj. nach 1990
Konstruktionsart	Holzbauweise
Dach:	Holzkonstruktion, Flachdach mit PVC-Wellplatten
Fußboden:	Betonpflaster
Bruttogrundfläche:	30 m ² (5,0 x 6,0 m)
Bauzustand:	Instandhaltungsrückstau durch Leerstand, Revitalisierung erforderlich



Gebäude E
einfacher Schuppen mit Zwinger

Innenbesichtigung (vgl. Bilder 26-29, Anlage 5), kein Aufmaß

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	mehrere eingeschossige Schuppenbauten ohne Unterkellerung
Baujahr:	in mehreren Bauabschnitten errichtet Bj. teils vor 1990 / teils 90iger Jahre
Konstruktionsart	Holzleichtbauweise
Dach:	Holzkonstruktionen, Flachdächer mit teils Blecheindeckung, tlw. PVC-Wellplatten
Elektrik:	Stromanschluss vorhanden
Heizung:	keine
Nutzfläche:	kein Aufmaß
Bauzustand:	Schuppenensemble bestehend aus mehreren Gebäudeteilen in einfachster Konstruktionsart; Einstufung des Gebäudezeitwertes mit 0,00 €



Gebäude F
einfaches Gartenhaus in Holzbauweise
mit überdachtem Vorplatz

Innenbesichtigung (vgl. Bilder 23-25, Anlage 5), örtliches Aufmaß der

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude in Flachbauweise ohne Unterkellerung
Baujahr:	Bj. vor 1990
Modernisierung:	um 2000
Konstruktionsart, Außenwände:	Holzbauweise
Dach:	Flachdach als Holzkonstruktion, OSB-Innenverkleidung, Bitumen-eindeckung; Vordach mit PVC-Wellplatten
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster
Außentür:	zweiflügliges Holztor mit OSB-Innenverkleidung
Heizung/Sanitärausstattung:	keine
Elektrik:	Stromanschluss / Beleuchtung vorhanden
Innenausstattung:	Fußboden Gartenhaus: Betonpflaster; OSB-Innenverkleidung Vorplatz mit Rasengittersteinen
Nutzfläche:	42 m ²
Raumaufteilung:	1 Raum
Bauzustand:	Gartenhaus in instandgehaltenem, guten Bauzustand; Instandhaltungs-rückstau im Bereich des Vorplatzes



Gebäude G
Finnhütte

Innenbesichtigung (vgl. Bilder 21-22, Anlage 5), kein Aufmaß

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	Finnhütte
Baujahr:	Bj. vor 1990
Konstruktionsart, Außenwände:	Holzbauweise; Holzbalkenzwischendecke
Dach:	Zeltdach als Holzkonstruktion, Bitumeneindeckung
Fenster:	einfachverglaste Holzfenster
Außentür:	einfache Holztür
Heizung / Elektrik:	keine

Innenausstattung:	Steinzeugfußboden, Putz mit Anstrich, Leiter in den Schlafrum im Spitzboden
Nutzfläche:	(kein Aufmaß)
Raumaufteilung:	1 Raum zzgl. Schlafbereich im Spitzboden
Bauzustand:	baujahrestypische einfache Ausstattung; altersbedingte Schwächung der Holzkonstruktion; Einstufung des Gebäudezeitwertes mit 0,00 €



Gebäude H
Gewächshaus / Schauer

Außenbesichtigung (vgl. Bild 19, Anlage 5), kein Aufmaß

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	Gewächshaus / Schauer
Baujahr:	Bj. vor 1990
Konstruktionsart, Außenwände:	Holzleichtbauweise, PVC-Wellplatten, Verglasung
Dach:	Schauer mit Satteldach, Gewächshaus mit Flachdach
Nutzfläche:	(kein Aufmaß)
Bauzustand:	baujahrestypische einfache Ausstattung; Einstufung des Gebäudezeitwertes mit 0,00 €



Gebäude I
Stallungen mit Brunnenhaus

Teilinnenbesichtigung (vgl. Bilder 12-15, Anlage 5), kein örtliches Aufmaß

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	mehrere eingeschossige Schuppenbauten ohne Unterkellerung
Baujahr:	in mehreren Bauabschnitten errichtet
Konstruktionsart	Bj. teils vor 1990 / teils 90iger Jahre
Dach:	vorrangig Holzleichtbauweise
Elektrik / Technik:	Holzkonstruktionen, Flachdächer mit teils Bitumeneindeckung, tlw. PVC-Wellplatten
Heizung:	Stromanschluss vorhanden, Pumpentechnik für Brunnen demontiert
Nutzfläche:	keine
	kein Aufmaß

Bauzustand: Schuppenensemble bestehend aus mehreren Gebäudeteilen in einfachster Konstruktionsart; Abriss der baulichen Anlagen unterstellt



**Gebäude K
Werkstatt mit Schauer**

Innenbesichtigung (vgl. Bilder 9-10, Anlage 5), kein örtliches Aufmaß

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	eingeschossige Schuppenreihe mit Schaueranbau, keine Unterkellerung
Baujahr:	in mehreren Bauabschnitten errichtet Bj. vor 1990 / teils 90iger Jahre
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Dach:	Holzkonstruktion, Flachdach mit Bitumeneindeckung
Elektrik:	Stromanschluss vorhanden
Heizung:	keine
Nutzfläche:	im Rahmen des Ortstermins nicht ermittelt
Bauzustand:	Schuppenensemble bestehend aus mehreren Gebäudeteilen in einfacher Konstruktionsart; Einstufung des Gebäudezeitwertes mit 0,00 €



**Gebäude L
WC- Häuschen**

Innenbesichtigung (vgl. Bilder 6-7, Anlage 5), kein örtliches Aufmaß

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude ohne Unterkellerung,
Baujahr:	Bj. vor 1990
Konstruktionsart, Außenwände:	Holzleichtbauweise mit Bitumenverkleidung
Dach:	Satteldach aus Holz mit Bitumeneindeckung
Fenster:	keine
Heizung / Installationen:	keine Heizung, Kaltwasseranschluss vorhanden, Abwassereinleitung in Sickergrube
Elektrik:	keine

Innenausstattung:	Fußboden gefliest
Sanitärausstattung:	Stand-WC mit Aufputzpülkasten, Handwaschbecken
Nutzfläche:	kein Aufmaß
Raumaufteilung:	1 WC
Bauzustand:	baujahrestypische einfache Ausstattung; Revitalisierung erforderlich; Einstufung des Gebäudezeitwertes mit 0,00 €



Gebäude M
Erdkeller

Außenbesichtigung (vgl. Bild 8, Anlage 5), kein örtliches Aufmaß

Baubeschreibung:

Art des Gebäudes:	ehem. Jauchengrube, umfunktioniert zum Erdkeller
Baujahr:	Bj. vor 1990
Konstruktionsart, Außenwände:	in das Erdreich eingelassener Grubenbereich in Massivbauweise; oberer Aufbau in Holzleichtbauweise
Dach:	Flachdach mit Bitumeneindeckung
Fenster/Außentür:	einfache Holzfenster / Holztür
Innenausstattung:	Wand/Fußboden überwiegend gefliest
Nutzfläche:	kein Aufmaß
Raumaufteilung:	1 Lagerraum
Bauzustand:	Revitalisierung erforderlich; Einstufung des Gebäudezeitwertes mit 0,00 €

3.3 Wesentliche Außenanlagen

- Brunnen nebst zugehöriger Wasserleitungen (Brunnentiefe: ca. 15 m, lt. Aussage zum Ortstermin immer wasserführend, Pumpentechnik demontiert)
- Stromleitungen
- Einfriedung des Grundstücks umfassend mit Maschendrahtzaun (Stand 2008/2009); integriertes zweiflügliges Zufahrtstor an der Westgrenze; große Blühhecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze begleitend zur inneren Erschließungsstraße, hohe Nadelbäume innen entlang der westlichen und teils der südlichen Grundstücksgrenze
- weiterer Baumbestand auf dem Grundstück in Form von hohen Nadelbäumen, älteren Obstgehölzen
- mehrere Sickergruben (Bereiche der Gebäude A, C, L)
- kleine Teichanlage (nahe des Bungalows)

Das Grundstück ist seit 2017 nicht mehr bewirtschaftet. Die Außenanlagen sind entsprechend teils stark verwildert.

4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

Standortkriterien

- Gemeinde Röderaue OT Raden
- Einzellage außerhalb der Ortslage umgeben von Landwirtschaftsflächen
- einseitige straßenseitige Erschließung mit Zufahrtsmöglichkeit
- ruhige idyllische Lage
- bauplanungsrechtliche Lage im Außenbereich
- Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet

Objektkriterien

- überdurchschnittlich großes Erholungsgrundstück von 7.670 m²
- Bebauung mit mehreren baulichen Anlagen aus der Zeit vor 1990 und den 90iger Jahren
 - A massiver Bungalow mit einfacher Ausstattung
 - B massiver Pool (6,20 m x 3,0 m) mit Überdachung
 - C Sanitärhäuschen in Massivbauweise
 - D Doppelcarport als überdachte Terrasse
 - E einfacher Schuppen mit Zwinger
 - F einfaches Gartenhaus in Holzbauweise
 - G kleine Finnhütte
 - H kleines Gewächshaus mit Holzschauer
 - I Stallungen in Leichtbauweise mit Brunnenhaus
 - K Werkstatt mit Schauer in Holzbauweise
 - L WC einfacher Bauart
 - M Erdkeller in Teilmassivbauweise
- Gebäude bisher unberäumt
- Stromanschluss vorhanden (stillgelegt zum Wertermittlungsstichtag)
- Brunnen (Tiefe ca. 15 m, wasserführend, Pumpentechnik demontiert)
- Abwasserbeseitigung über Sickergruben
- Außenanlagen mit hohem Grünanteil in verwildertem Zustand
- keine Bewirtschaftung des Grundstücks seit dem Jahr 2017
- Risiko fehlender bauordnungsrechtlicher Genehmigungen

Zusammenfassende Markteinschätzung:

Standortqualität:	mittel
Objektqualität:	unterdurchschnittlich
Objektrisiko:	erhöht
Verkäuflichkeit:	unterdurchschnittlich

5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das Erholungsgrundstück Flst. 1078 der Gemarkung Raden in 01609 Röderaue OT Raden, Seeweg zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 11.04.2024 ermittelt.

Grundbuchamt Riesa

Grundbuch <i>Raden</i>	Blatt <i>161</i>	lfd. Nr. <i>2</i>
Gemarkung <i>Raden</i>	Flurstück <i>1078</i>	Fläche <i>7.670 m²</i>

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

5.1.4 Anmerkungen zur Modellkonformität

§ 10 ImmoWertV 21 fordert:

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellkonformität ist im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere beim Ansatz des Sachwertfaktors zu beachten. Aktuell stehen keine nach der ImmoWertV 21 abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung, so dass im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV entsprechend § 10, Abs. 2 abgewichen wird. Grundlage des nachfolgenden Sachwertverfahrens ist das Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL), da auf der Basis dieser Richtlinie Sachwertfaktoren regional seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen abgeleitet wurden.

5.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenrichtwert für Freizeit- und Erholungsflächen in der Region 3 per 01.01.2024	= 4,00 €/m ²	
Fläche	× 7.670 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 30.680,00 € rd. 30.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 insgesamt **30.700,00 €**.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstückmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		A Bungalow	B Pool mit Überdachung	C Sanitärhäuschen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	736,00 €/m ² BGF	190,00 €/m ² BGF	890,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	104,00 m ²	56,00 m ²	15,50 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	76.544,00 €	10.640,00 €	13.795,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	137.090,30 €	19.056,24 €	24.706,84 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	137.090,30 €	19.056,24 €	24.706,84 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	40 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre	12 Jahre	5 Jahre
• prozentual		76,67 %	70,00 %	83,33 %
• Faktor	x	0,2333	0,3	0,1667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	31.983,17 €	5.716,87 €	4.118,63 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	4.250,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	31.983,17 €	9.966,87 €	4.118,63 €

Gebäudebezeichnung		D Terrasse	F Gartenhaus	Gebäude E, G, H, I, K, L, M
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	190,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF	pau- schale Wert- schätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	30,00 m ²	42,00 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	5.700,00 €	14.700,00 €	
Baupreisindex (BPI) 11.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	10.208,70 €	26.327,70 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	10.208,70 €	26.327,70 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	30 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	11 Jahre	
• prozentual		70,00 %	63,33 %	
• Faktor	x	0,3	0,3667	

Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	3.062,61 €	9.654,37 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	0,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.062,61 €	9.654,37 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		58.785,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	32.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.785,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	121.485,65 €
Sachwertfaktor	×	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-21.259,99 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	63.779,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert	=	48.779,96 €
	rd.	49.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir vorrangig auf der Grundlage einzelner Gebäudeaufmaße vorgenommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der SW-RL entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: A Bungalow

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	100,0	920,00
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	0,0	0,00
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			920,00
gewogener Standard =			1,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		920,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
- Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)	x	0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 736,00 €/m² BGF
rd. 736,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: B Pool mit Überdachung

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	190,00	0,0	0,00
2	190,00	100,0	190,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 2,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
rd. 190,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
C Sanitärhäuschen / D Terrasse**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	890,00	100,0	890,00
4	1.095,00	0,0	0,00
5	1.340,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 890,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 890,00 €/m² BGF
rd. 890,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: F Gartenhaus

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauseinsparungen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: B Pool mit Überdachung	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Pool	4.250,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	4.250,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt.

Wesentliche Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedung Zaun	14.000,00 €
Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung	3.000,00 €
Brunnen	10.000,00 €
Aufwuchspauschale ²	5.000,00 €
Summe	32.000,00 €

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 und ebenfalls der SW-RL entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der SW-RL beschriebene Modell angewendet.

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

Für Wochenendgrundstücke / Erholungsgrundstücke wurden seitens des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreises Meißen als auch benachbarter Gutachterausschüsse bisher keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird alternativ

- auf der Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2022 des benachbarten Landkreises Elbe-Elster (Stichtag 31.12.2022) veröffentlichten Preisspanne für Wochenendgrundstücke in Ortslagen (13 Kauffälle, Gesamtkaufpreis 2.000 – 110.000 €, im Mittel 29.700 €, Grundstücksgröße 334 – 2.184 m², im Mittel 1.008 m²)
- sowie unter Berücksichtigung der negativen konjunkturellen Entwicklung des Immobilienmarktes bis zum Wertermittlungsstichtag

nach sachverständiger Einschätzung mit 0,70 angesetzt.

² Der auf dem Grundstück befindliche Aufwuchs wird in der Höhe berücksichtigt, wie es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Es handelt sich nicht um parkähnliche Anpflanzungen. Auch ist der auf dem Grundstück befindliche Nadelbaumbestand sehr hoch, wodurch von mittelfristig anfallenden Kosten für Verschneidungs- oder Fällarbeiten ausgegangen werden muss.

Marktüblicher Abschlag

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich.

Berücksichtigung des Risikos fehlender bauordnungsrechtlicher Genehmigungen: -25 %
(Risiko notwendiger Nachgenehmigungen oder vorzunehmender Gebäudeabriss)

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -25,00 % von (85.039,96 €)	-21.259,99 €
Summe	-21.259,99 €

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 bzw. im Rahmen der Wertermittlung unterstellt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
* diverse Revitalisierungs-/Instandsetzungsarbeiten -10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
* diverse Abriss- und Entsorgungskosten, Beräumungskosten -5.000,00 €	
Summe	-15.000,00 €

5.4 Marktwert

Der Marktwert für das Erholungsgrundstück, Flst. 1078 der Gemarkung Raden, in 01609 Röderaue OT Raden, Seeweg

Grundbuchamt Riesa

Grundbuch Raden	Blatt 161	lfd. Nr. 2
Gemarkung Raden	Flurstück 1078	Fläche 7.670 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 11.04.2024 mit rd.

49.000,00 €

(in Worten: neunundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Meißen, den 26. Juni 2024

.....
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt.

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

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

Anlagen

1 Lizenzierte Karten
Übersichtskarte, Stadtplan

2 Auszug Liegenschaftskarte

3 Baulastauskunft

4 Altlastenauskunft

5 Fotodokumentation

Der digitalen Fassung des Gutachtens ist aus Datenschutzgründen nur die Anlage 5 beigefügt.

(Übersichtskarte, Stadtplan)
(Bereitsteller: Sprengnetter Immobilienbewertung)

Straßenkarte, Ortsplan

Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf (www.bkg.bund.de)

Aktualität: 20.06.2024

Maßstab Übersichtskarte: 1 : 100.000

Maßstab Stadtplan: 1 : 10.000

(2 Seiten)

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 01609
 Ort: Röderau
 Straße: Seeweg
 Hausnummer:



Stadtplan

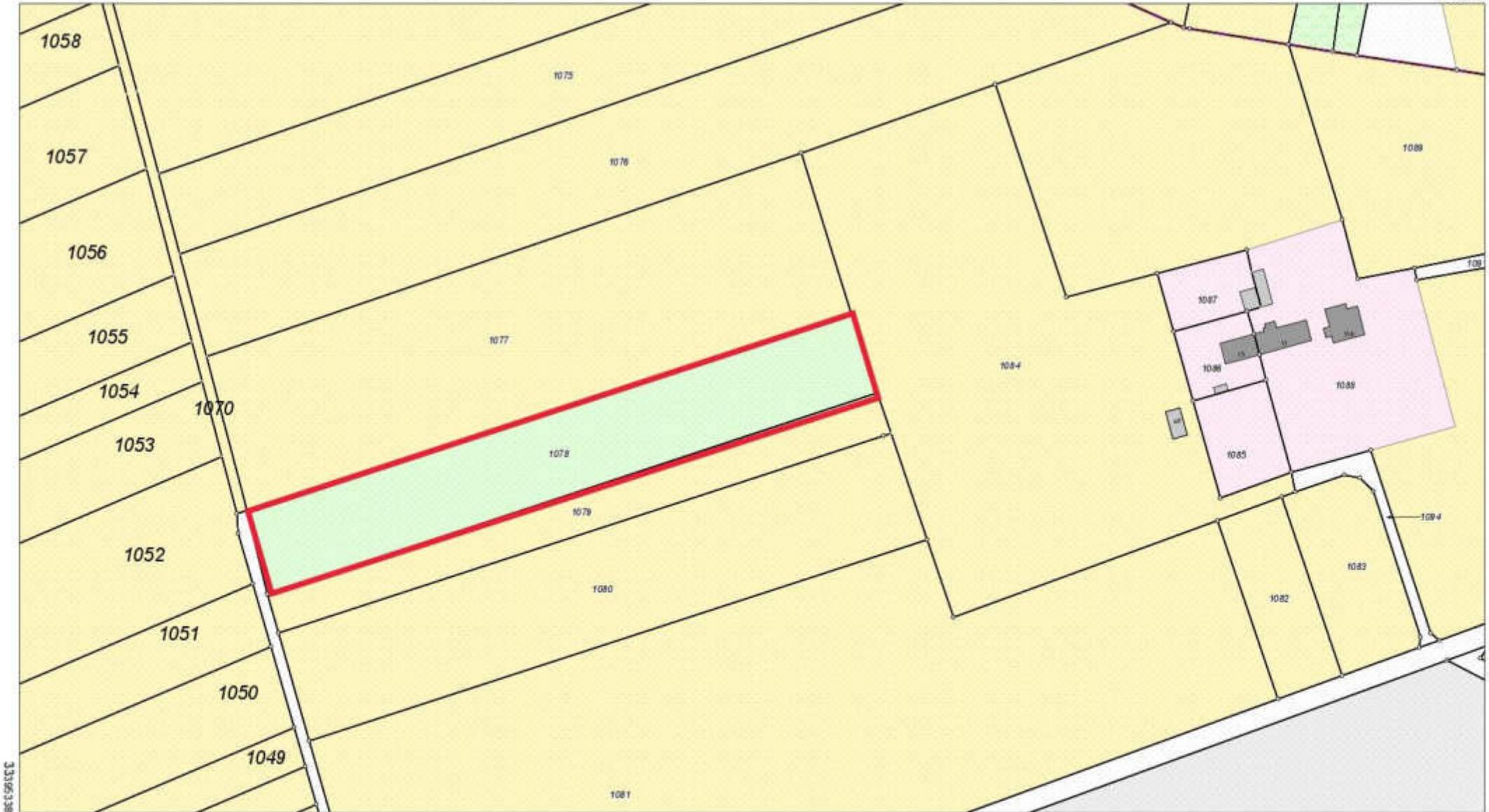
Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 01609
 Ort: Röderaue
 Straße: Seeweg
 Hausnummer: .



Liegenschaftskarte nebst Legende vom 28.03.2024

(2 Seiten)



5893109

Maßstab 1:2000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
 Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
 Gefertigt durch: Landkreis Meißen,
 Brauhausstraße 21, 01662 Meißen



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Meißen
 Remonteplatz 7
 01558 Großenhain

Flurstück: 1078
 Gemarkung: Raden (4456)

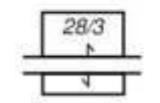
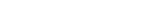
Gemeinde: Röderaue
 Kreis: Landkreis Meißen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 28.03.2024

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Kartensymbole und Schrift in Grau

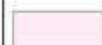
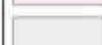
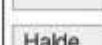
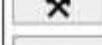
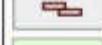
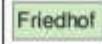
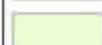
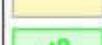
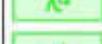
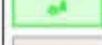
Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Meißen
vom 05.04.2024

(1 Seite)

Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

Sachverständigenbüro Berge
Sandra Irmer
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Datum: 05.04.2024

Sachgebiet Bauaufsicht

Bearbeiter: Frau Kerber
Telefon: 03521 725-2539
Telefax: 03521 725-2500
E-Mail: kreisbauamt@kreis-meissen.de
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 20301/630/632.40-00908-24-08

Vorhaben
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Ihr Zeichen: 021-24 A

Grundstück
Gemeinde Röderaue, Gemarkung Raden, Flurstück 1078

Bescheinigung

Es wird bescheinigt, dass auf o. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit **keine** Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.

Sie tragen die Kosten des Verfahrens in Höhe von 27,88 €.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 1 ff Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG) vom 17.09.2003 (SächsGVBl. S. 698) i. V. m. der 10. Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (10. Sächsisches Kostenverzeichnis - SächsKVZ) vom 16.08.2021, laufende Nummer 17, Tarifstelle 6.7.2.

Der o. g. Betrag ist unter Angabe des Kassenzzeichens innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf das **Konto des Landratsamt Meißen**

IBAN:	DE07 8505 5000 3100 0310 07	
BIC:	SOLADES1MEI	
Kreditinstitut:	Sparkasse Meißen	
Kassenzzeichen:	61042241/6130	zu zahlen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Abs. 2 VwVfG oder zur Niederschrift beim Landratsamt Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen, Widerspruch erhoben werden. Wird der Widerspruch in elektronischer Form eingelegt, so ist dieser unter Beifügung einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 über das SecureMail Gateway des Freistaats Sachsen an die E-Mail-Adresse securemailgateway@kreis-meissen.de zu richten. Nähere Hinweise zum SecureMail Gateway des Freistaats Sachsen sind auf der Internetseite <https://www.esv.sachsen.de/secure-mail-gateway.html> und zur qualifizierten elektronischen Signatur auf der Internetseite https://www.bundesnetzagentur.de/EVD/DE/Ueber-sicht_eVD/start.html zu finden. Die Erhebung des Widerspruches durch einfache E-Mail wahrt die Form nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Kerber
Mitarbeiterin Kreisbauamt

Besucheranschrift
Remonteplatz 8 | 01558 Großenhain
Konto: Sparkasse Meißen
IBAN DE07 8505 5000 3100 0310 07 | BIC SOLADES1MEI
USt-IdNr. DE 270916968

Sprechzeiten
Mo 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 12:00 Uhr | 14:00 – 18:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 08:00 – 12:00 Uhr | 14:00 – 17:00 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Meißen
vom 03.04.2024

(2 Seiten)

Datum: 03.04.2024

Sachgebiet Abfall / Boden / Altlasten

Sachverständigen Büro Berge
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Bearbeiter/in: Kunath
Telefon: 03521 725-2398
Telefax: 03521 725-88024
E-Mail: kreisumweltamt@kreis-meissen.de
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 729.9-24883/2024

**Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Meißen
Sächsisches Umweltinformationsgesetz (SächsUIG)
Ihre Anfrage vom 27.03.2024 für das Flurstück 1078 der Gemarkung
Raden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend erhalten Sie die gewünschte Auskunft in Verbindung mit dem zugehörigen Kostenbescheid.

Auskunft

Nach Aktenlage des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand für das Flurstück 1078 der Gemarkung Raden kein Altlastenverdacht. Es ist demzufolge nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.

Diese Auskunft übermittelt den derzeitigen Erfassungsstand im Altlastenkataster, sie stellt kein Negativattest dar (s. weitere Hinweise).

Hinweise

1. Die erteilte Auskunft umfasst antragsgemäß nur Umweltinformationen, die im Zusammenhang mit Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen stehen. Andere öffentlich-rechtliche Belange werden nicht berührt.
2. Die erteilten Umweltinformationen entsprechen insbesondere nur dem gegenwärtigen hiesigen Wissens- und Erkenntnisstand. Aussagen über ggf. zukünftig notwendige Maßnahmen zur Altlastenbehandlung können im Rahmen dieser Auskunft nicht gemacht werden.

3. Hinweis auf Punkt VII. der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) vom 29. Juni 2007:
„Information der Betroffenen
Die untere Bodenschutzbehörde hat ab In-Kraft-Treten dieser Verwaltungsvorschrift die Eigentümer über die Neuaufnahme von Grundstücken in das Sächsische Altlastenkataster [...] zu informieren.“
4. Katasterangaben haben keine Gewähr auf Vollständigkeit.
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG¹ unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen.

Kostenentscheidung

Das Landratsamt Meißen erlässt folgenden

Bescheid

1. Sie haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.
2. Es werden Verwaltungsgebühren / -kosten in Höhe von **35,00 Euro** festgesetzt. Auslagen sind nicht angefallen.
3. Die unter Punkt 2 genannten Verwaltungskosten sind bis zum **03.05.2024** unter Angabe des **Buchungszeichens 11.57480.4** auf das in der Fußnote auf Seite 1 dieses Schreibens angegebene Konto des Landkreises Meißen einzuzahlen.

Gründe

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 1 Abs. 1 und 9 sowie §§ 4 Abs. 1 und 2, 6, 13 SächsVwKG² i. V. m. § 13 SächsUIG³. Danach erhebt das Landratsamt Meißen Kosten (Verwaltungsgebühren und Auslagen). Sie sind zur Zahlung der Kosten Verpflichteter (Kostenschuldner), weil Sie die Amtshandlung veranlasst haben.

Die Höhe der Verwaltungsgebühr richtet sich nach der lfd. Nr. 1, Tarifstelle 3.2 des 10. SächsKVZ⁴ und hält sich an der für derartige Entscheidungen anzuwendenden unteren Grenze. Die Gebühr steht im Verhältnis zur erbrachten Amtshandlung.

Die Stundenzahl und die daraus resultierende Gebührensumme sind der Bedeutung der Angelegenheit für den Antragsteller angemessen, so dass keine Gründe für eine Reduzierung oder Erhöhung dieser Summe bestehen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Abs. 2 VwVfG oder zur Niederschrift beim Landratsamt Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen, Widerspruch erhoben werden.

Wird der Widerspruch in elektronischer Form eingelegt, so ist dieser über das SecureMail Gateway des Freistaats Sachsen an die E-Mail-Adresse securemailgateway@kreis-meissen.de zu richten. Nähere Hinweise zum SecureMail Gateway des Freistaats Sachsen sind auf der Internetseite <https://www.esv.sachsen.de/secure-mail-gateway.html> zu finden. Die Erhebung des Widerspruches durch einfache E-Mail wahrt die Form nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Kunath
Sachbearbeiterin

¹ Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187) i.d.j.g.F.

² Sächsisches Verwaltungskostengesetz vom 5. April 2019 (SächsGVBl. S. 245) i.d.j.g.F.

³ Sächsisches Umweltinformationsgesetz vom 1. Juni 2006 (SächsGVBl. S. 146) i.d.j.g.F.

⁴ Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis vom 16. August 2021 (SächsGVBl. S. 898) i.d.j.g.F.

Fotodokumentation vom 11.04.2024

(23 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024

Erholungsfläche in 01609 Röderaue OT Raden – Flst. 1078, Gem. Raden



Bild 1: Blick von der Grundstückszufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze



Bild 2: Blick von der Grundstückszufahrt in Richtung Flst. 1078, Gemarkung Raden

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 3: Zugang zum Flst. 1078, Gem. Raden



Bild 4:
vorderer Teil der eigenen Zufahrt
mit Blick Richtung West

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 5: westlichster Grundstücksteil neben der Zufahrt



Bild 6: Gebäude L - WC

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024

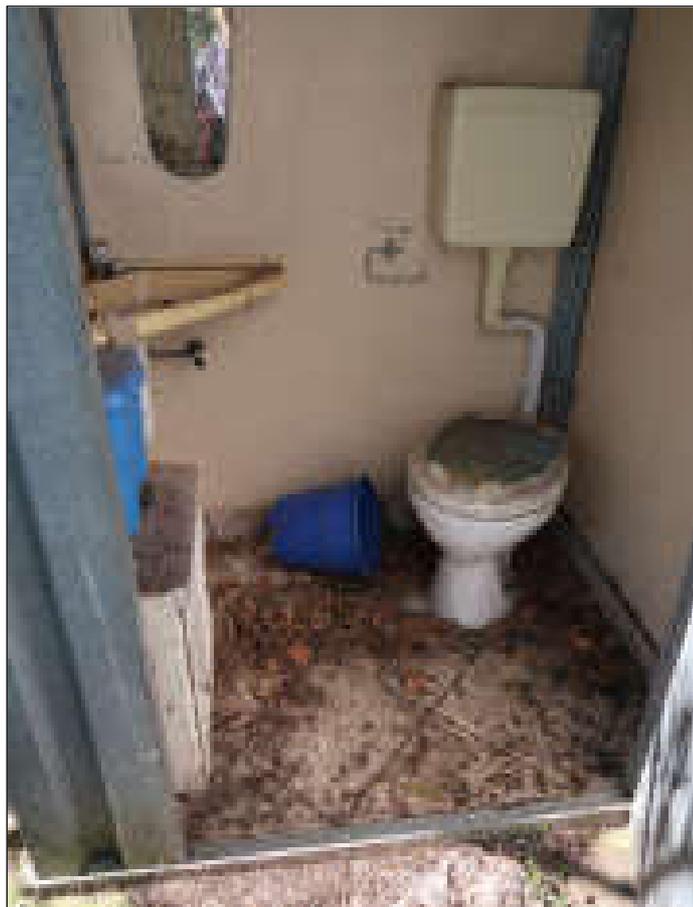


Bild 7:
Gebäude L - WC

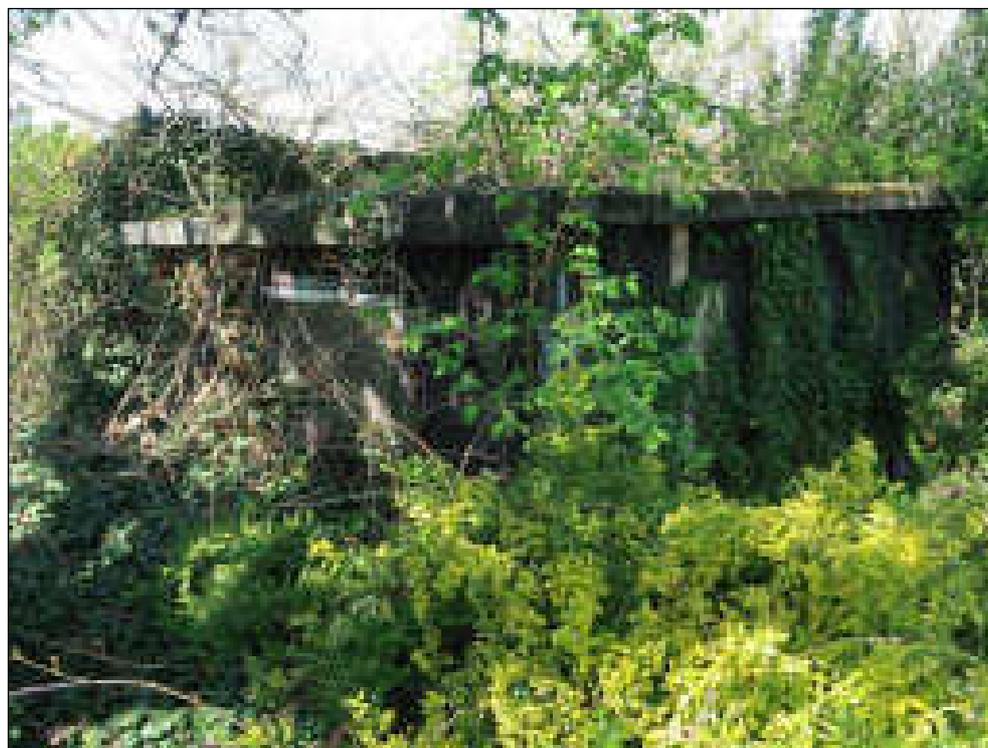


Bild 8: Gebäude M - Erdkeller

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 9: Gebäude K – Werkstatt mit Schauer

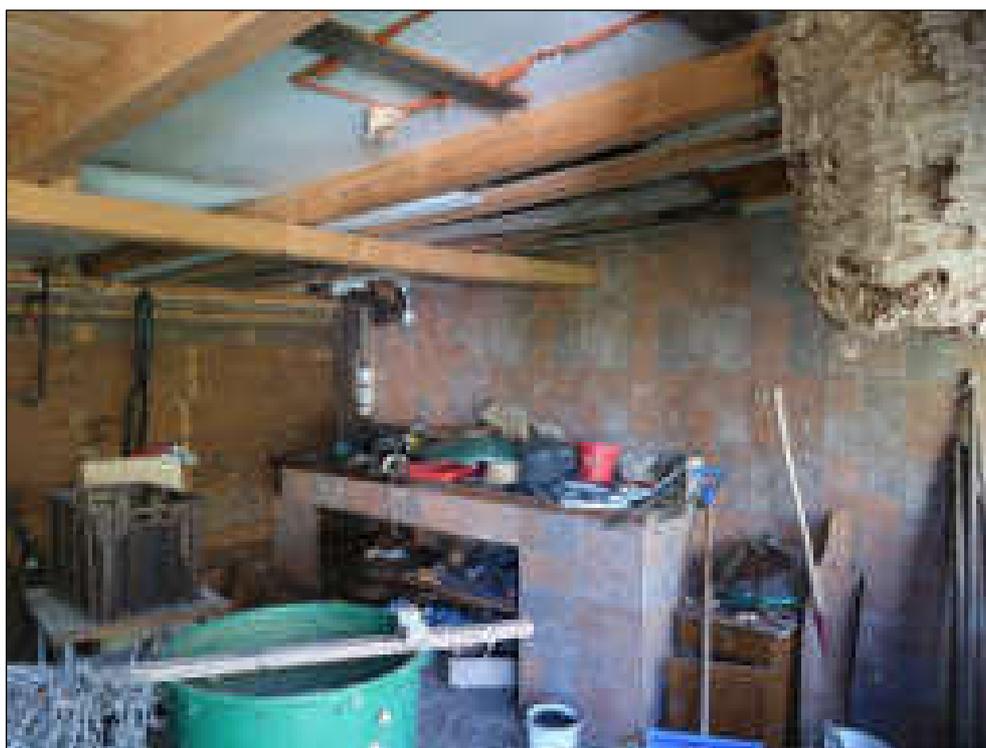


Bild 10: Gebäude K – Werkstatt mit Schauer

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 11: Zwischenstück Gebäude I (Stallungen/Brunnenhaus) und K (Werkstatt/Schauer)



Bild 12: Gebäude I – Stallungen / Brunnenhaus

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 13: Gebäude I – Stallungen / Brunnenhaus



Bild 14:
Gebäude I – Stallungen /
Brunnenhaus

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 15: Gebäude I – Stallungen / Brunnenhaus (Pumpenschacht)



Bild 16: mittlerer Grundstücksteil zwischen Gebäude I und H

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024

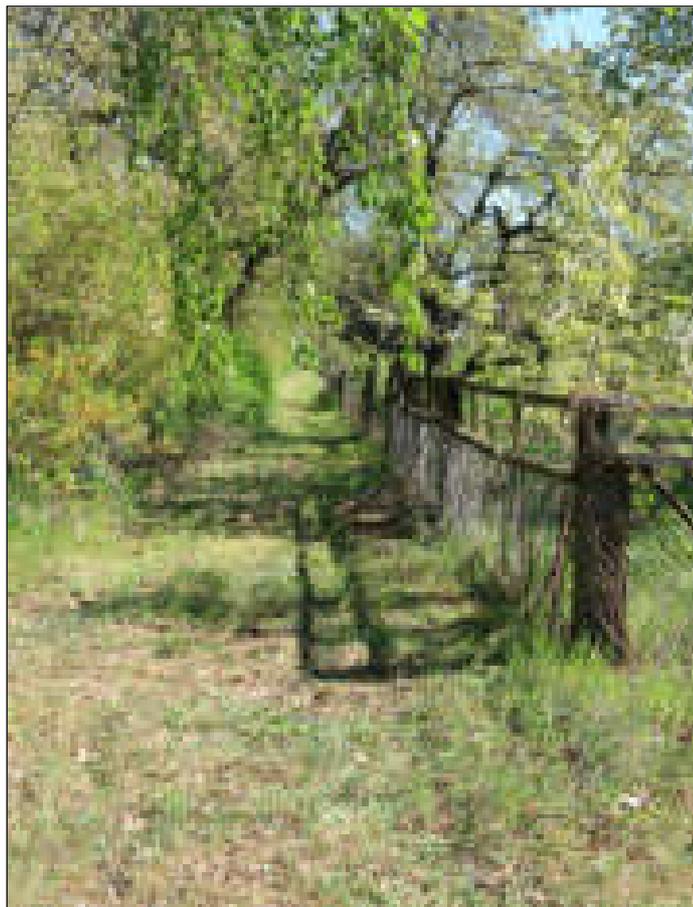


Bild 17:
eigene Zuwegung zum
hinteren Grundstücksteil
entlang der nördlichen
Grundstücksgrenze /
Fotoaufnahme vom Parkplatz
in Richtung Osten



Bild 18: Freifläche zwischen den Gebäuden I und H / Blick in Richtung Osten

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 19: Gebäude H – Gewächshaus / Schauer



Bild 20: eigene Zuwegung zwischen den Gebäuden I und H / Blick in Richtung Westen

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 21: Gebäude G – Finnhütte



Bild 22:
Gebäude G – Finnhütte

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 23: Gebäude F - Gartenhaus



Bild 24: Gebäude F - Gartenhaus

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 25: Gebäude F - Gartenhaus

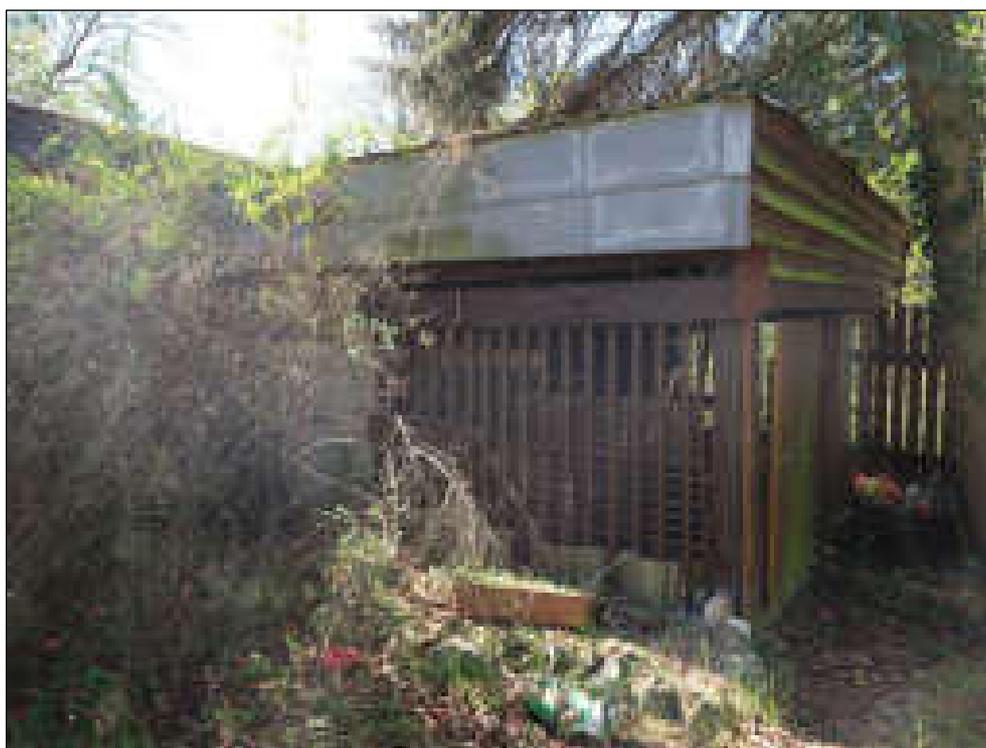


Bild 26: Gebäude E – Schuppen mit Zwinger

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024

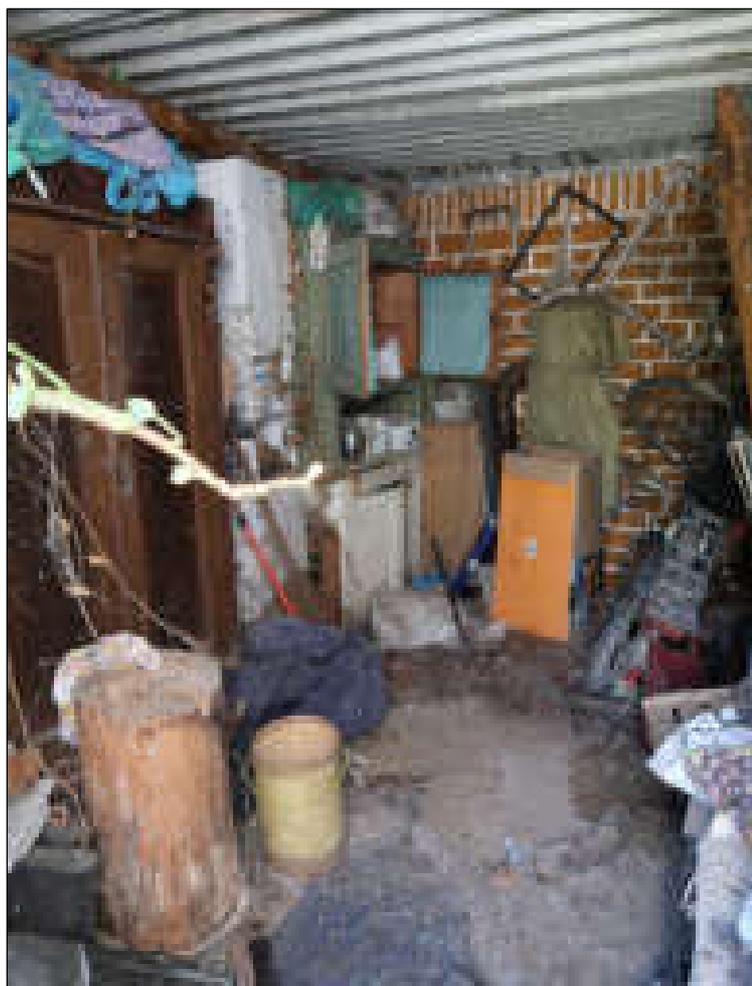


Bild 27:
Gebäude E – Schuppen mit
Zwinger



Bild 28: Gebäude E – Schuppen mit Zwinger

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 29: Gebäude E – Schuppen mit Zwinger



Bild 30: Gebäude D – überdachte Terrasse

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 31: Gebäude C – Sanitärbereich



Bild 32:
Gebäude C – Sanitärbereich

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 33:
Gebäude C – Sanitärbereich
(Zugang Sauna)



Bild 34: Gebäude C – Sanitärbereich

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 35:
Gebäude C – Sanitärbereich



Bild 36: Gebäude B - Pool

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 37: Gebäude 3, Poolhaus, Detailansicht Pool



Bild 38: Gebäude A – Bungalow

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 39: Gebäude A – Bungalow



Bild 40: Gebäude A – Bungalow

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 41: Gebäude A – Bungalow



Bild 42: Gebäude A – Bungalow

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 43:
Gebäude A – Bungalow



Bild 44: Gebäude A – Bungalow

Fotoaufnahmen vom 11.04.2024



Bild 45: Gebäude A – Bungalow