



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des mit einem
Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks (wirtschaftliche Einheit)



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 525 K 81/22

Auftragnehmer:

STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Mathias Stahn
Karl-Marx-Str. 11a in 01109 Dresden
Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 7958 38 35
email: svb-dresden@stahn-thomas.de

Bewertungsobjekt:

bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit)

Anschrift / Lage

Am Hausberg 5b
01796 Pirna

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachtenexemplar ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus rechtlichen und datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus insg. 40 Seiten inkl. 4 Anlagen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	6
6.1	Grundstücksmerkmale.....	6
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	6
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	7
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	8
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	8
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV).....	9
6.1.7	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	10
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer.....	14
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	15
7.1	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 470/1.....	16
7.1.1	Bodenwertermittlung.....	17
7.1.2	Sachwertermittlung.....	20
7.1.3	Ertragswertermittlung.....	25
7.1.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	27
7.1.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	27
7.1.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	27
7.1.4.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	28
7.1.4.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	28
7.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 470/2.....	29
7.2.1	Bodenwertermittlung.....	29
7.2.2	Vergleichswertermittlung.....	30
7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
8	Verkehrswert.....	31
8.1	Besonderer Abschlag.....	31
9	Haftungsausschluss.....	33
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	34
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	35
12	Verzeichnis der Anlagen.....	35

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m ²	Quadratmeter
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart: Einfamilienwohnhaus (Stadthaus)

Grundstücksadresse: Am Hausberg 5b
01796 Pirna

Kataster:

Gemarkung:	Pirna
Flurstück:	470/1
Größe (m²):	193
Flurstück:	470/2
Größe:	17

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Ortstermin: 08.08.2022

Wertermittlungstichtag: 08.08.2022

Qualitätsstichtag: 08.08.2022

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag.

Gebäude:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	ca. 1886 (gemäß eingeholten Unterlagen und sachverständiger Schätzung)
Wohnfläche	ca. 65,00 m²
Sachwert, einschl. Bodenwert:	rd. 135.600,00 Euro
Ertragswert, einschl. Bodenwert:	rd. 127.600,00 Euro
darin <u>enthaltener</u> Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-8.500,00 Euro
<u>Zusätzlich:</u> besonderer Abschlag (sh. Punkt 9.1 des Verkehrswertgutachtens)	-33.400,00 Euro
Besonderheiten	<u>Das Bewertungsobjekt konnte nur durch eine sehr stark eingeschränkte Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus auf der Straßenseite begutachtet werden.</u>
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.538,50 Euro/m² Wohnfläche
Verkehrswert	rd. 100.000,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück
Objektadresse:	Am Hausberg 5b in 01796 Pirna
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pirna, Blatt 1385, lfd. Nr. 2, Gemarkung Nossen, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 470/1 mit 193 m ² Flurstück 470/2 mit 17 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	08.08.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	• die Hilfskraft des Sachverständigen und • der Sachverständige aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 08.04.2022. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • planrechtliche Auskünfte der Stadtverwaltung Pirna vom 20.07.2022; • Kopien aus der Bauakte von 1986 und 2004 vom Archivverbund Sachen des Landratsamtes Pirna; • Auskunft Altlasten vom Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 19.07.2022; • Auskunft Baulasten der Stadt Pirna vom 21.07.2022; • Auskunft Erschließungsbeiträge und Leitungsauskünfte der Stadtwerke Pirna vom 22.08.2022; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.07.2022; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris-sachsen.de bzw. über das geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Mietspiegel Pirna, Internetrecherchen zu Mietpreisen/Kaufpreisen über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienplattformen); • Kartenmaterial über www.on-geo.de

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung der Ortstermine.

Maßgaben des Auftraggebers:

Durch den Auftraggeber wurde die **Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB** beauftragt.

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:

08.08.2022

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Pirna wird dem Demografiety Typ 2 zugeordnet, dieser steht für alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen. Insgesamt sind diesem Typ 217 Kommunen zugeordnet. Es handelt sich dabei überwiegend um Städte und Gemeinden mittlerer Größe. Diese leicht schrumpfenden Kommunen haben einen Trend zur Alterung, die Kommunen haben geringstes Einkommen und höchste SGB II-Quoten. Jedoch sind diese Kommunen für das Umland als Arbeitsort von Bedeutung. Kommunen dieses Typs befinden sich schwerpunktmäßig im östlichen Teil von Deutschland, vereinzelt aber auch im westlichen Teil.

	Pirna	LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,20	-0,30
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	1,70	-0,10
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	6,10	-29,60
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	7,50	8,70
Durchschnittsalter (Jahre)	48,50	47,90
Beschäftigtenquote (%)	68,10	68,50
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	41.257	42.880

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:

08.08.2022

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:

baureifes Land; vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV

(„(4) baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort als „Wohnbaufläche“ geführt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich <u>nicht</u> im Bereich eines Bebauungsplanes. <i>Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen.</i>
Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Pirna befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer Baumschutzsatzung. Weiterhin befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich).
Bauordnungsrechtliche Belange:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angeordneten baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt. <i>(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</i>
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht laut Auskunft der Stadt Pirna nicht unter Denkmalschutz.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. <i>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Pirna keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</i>

6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	Dem Sachverständigen wurde ein Auszug aus dem Grundbuch vom 08.04.2022 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Pirna, Blatt 1385 folgende Eintragungen: <u>lfd.Nr. 1:</u> gelöscht Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert. <i>(Anmerkung: Die evtl. doch vorhandenen Lasten und Rechte gem. Abt. II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
-----------------------------------	---

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<u>Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückszustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.</u> Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.07.2022 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück keine wertbeeinflussenden Eintragungen (Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen) bestehen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen im Ortstermin mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen. Beim Landkreis Meißen wurde eine schriftliche Anfrage zu evtl. bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdacht gestellt. Laut Auskunft vom 19.07.2022 bestehen für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster nach derzeitigem Erkenntnisstand erfasst sind. <i>(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Ortstermin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)</i>

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:	Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Stadt Pirna und der Stadtwerke Pirna keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.
------------------------------------	--

6.1.5 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Landeshauptstadt:	Dresden ca. 20 km entfernt (bis Mitte Zentrum)
Kreis:	Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge
Ort:	Pirna selbst hat ca. 40.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u> Dresden ca. 20 km entfernt, Prag ca. 135 km entfernt <u>Bundesstraßen:</u> Die nächste Bundesstraße ist die B 172, die Zufahrt befindet sich in ca. 250 m Entfernung (Schandauer Straße) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 17 - die Zufahrt erfolgt in ca. 7 km Entfernung über die Autobahnauffahrt Pirna; <u>Bahnhof:</u> in Pirna gibt es einen Bahnhof, hier Halten die Regionalbahnen RB71, RE20 und RE50, sowie die S-Bahnlinie 2,

	der ZOB (zentralen Omnibusbahnhof) befindet sich in der Nähe des Bahnhofes befindet <u>Flughafen:</u> Dresden ca. 30 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 143 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 208 km entfernt
Straßenart:	die Straße Am Hausberg ist eine Gemeindestraße und endet als Sackgasse kurz vor dem Gelände des Schlosses Sonnenstein, hier ist die Durchfahrt durch Poller blockiert, eingeschränkte Wendemöglichkeit
Straßenausbau:	die Straße Am Hausberg ist ausgebaut, sie ist mit Natursteinpflaster befestigt, besitzt keine Gehwege, Parkbuchten sind nicht vorhanden, das Parken ist auf der Fahrbahn nur stark eingeschränkt möglich (geringe Straßenbreite)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasser, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung getrennt über öffentliche Kanalisation, Elektrizität, Erdgas, Fernwärme besteht nicht
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (innerhalb einer historischen Häuserzeilenbebauung)
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	In der Umgebung des Bewertungsobjekts ist fast ausschließlich historisch gewachsene Wohnbebauung vorhanden. In ca. 70 m Entfernung befindet sich das Gelände des Schlosses Sonnenstein mit Schlosspark. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, etc. sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden, jedoch ab 500 m Entfernung und mehr. In Pirna gibt es 4 Grundschulen, 4 Oberschulen, 3 Förderschulen und 3 Gymnasien, sowie mehrere kommunale Kitas und Horteinrichtungen. einfache Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Straßenbereich, in dem eine wohnliche Bebauung (überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) in offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise vorhanden ist
Umwelteinflüsse:	geringe Geräuschemissionen

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wurde als Wohnhaus errichtet und wird durch den Miteigentümer wohnlich eigen genutzt.
Topografie:	Hanglage
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	<u>Flurstück 470/1</u> Straßenfront: ca. 10,5 m mittlere Tiefe: ca. 16,0 m Grundstücksgröße: 193 m²

	<u>Bemerkungen:</u> sehr unregelmäßige, L-förmige Grundstücksform <u>Flurstück 470/2</u> mittlere Breite: ca. 8,0 m mittlere Tiefe: ca. 2,5 m Grundstücksgröße: 17 m² <u>Bemerkungen:</u> sehr klein, fast rechteckige Grundstücksform, keine Anbindung an den öffentlichen Raum, sog. Insellage
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch Seite 9 des Gutachtens unter dem Punkt – Schutzbereiche)
	<i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten nie von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

6.1.7 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen – soweit auf Grund der sehr stark eingeschränkten, rein äußeren Inaugenscheinnahmen möglich

Vorbemerkungen zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der **Ortsbesichtigungen in Form einer sehr stark eingeschränkten äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus**, eigenen Recherchen sowie den vorgefundenen Sachverhalten während des Ortstermins. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und möglich war. 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 Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Über die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) kann keine Angabe gemacht werden. Die Funktionsfähigkeit wird hier auf der Grundlage der Auskünfte im Ortstermin fiktiv unterstellt.

(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein 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. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Sachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)

Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	Das Wohngebäude besitzt augenscheinlich ein Erd- und ein Obergeschoss und einen nicht ausgebauten Dachraum. Laut eingesehenen Bauunterlagen ist noch ein Teiluntergeschoss vorhanden, welches sich in Hanglage befindet und zum Gartenbereich hin laut Unterlagen ebenerdig in den Garten führt
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr ca. 1886 (gemäß eingesehenen Unterlagen aus dem Bauarchiv und sachverständiger Schätzung)
Energetische Eigenschaften des Gebäudes, Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt, bzw. über das Vorhandensein eines solchen wurde keine Auskunft durch die Eigentümer erteilt. Zum Primärenergiebedarf kann keine Einschätzung abgegeben werden. Fiktiv wird unterstellt, dass die Bauteile den Mindestanforderungen entsprechen.
Modernisierungen – <u>nur die Außenhülle betreffend:</u>	Augenscheinlich wurden in der näheren Vergangenheit zumindest auf der Straßenseite neue Fenster eingebaut. Weitere Modernisierungen sind auf der Straßenseite nicht erkennbar. Laut Bauunterlagen aus dem Bauarchiv wurde in ca. 1986 eine grundlegende Modernisierung (Kernsanierung) durchgeführt und in ca. 2004 ein Balkon im EG (Hanglage) auf der Gebäuderückseite angebaut. Diese Maßnahmen konnten jedoch nicht Inaugenschein genommen werden und es wurden auch durch die Eigentümer keine Angaben gemacht oder Unterlagen zur Verfügung gestellt.
Außenansicht – <u>nur die Straßenseite betreffend:</u>	Das Gebäude besitzt eine einfache, schlichte Putzfassade ohne Anstrich, der Putz ist aus den Jahren vor 1990. Der Sockelbereich ist mit Riemchen bekleidet und hebt sich somit optisch von der Fassade ab. Um die Hauseingangstür wurde ein massives Vordach mit Seitenteilen errichtet und schützt diesen vor Witterung. Die Fensteröffnungen sind baujahrestypisch sehr klein gehalten. Insgesamt hinterlässt die Gebäudehülle, soweit vom öffentlichen Raum aus erkennbar, einen Eindruck von leicht erhöhtem Unterhaltungsstau (Verfärbungen vom Traufgesims/Dachrinne über den Außenputz erkennbar, Dachrinnenanlage überaltert, Riemchen tlw. ab, etc.).

Raumaufteilung, Nutzungseinheiten

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

In den Bauakten von 1986 dem Archiv wurde nur der Vermerk eruiert, dass sich im Untergeschoss ein Heizungsraum befindet, im Erdgeschoss ein Bad/WC, ein Treppenflur, ein Wohnraum, ein Balkon und im OG befinden sich ein Treppenflur und 3 Wohnräume.

Für diese Angaben kann keine Garantie auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort übernommen werden, da der Zugang in das Gebäude nicht ermöglicht wurde.

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

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau mit einer Teilunterkellerung
Fundamente:	verm. Streifenfundamente, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend ausgeführt
Umfassungswände:	augenscheinlich einschaliges Mauerwerk
Kellerwände:	Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich massiv (laut eingeholten Bauunterlagen)
Geschossdecke:	der Keller- bzw. Untergeschossbereich besitzt laut eingeholten Bauunterlagen eine Gewölbedecke in einer baujahrestypischen Ausführung und vermutlich Holzbalkendecken in den oberen Geschossen
Treppen:	Über die Art und Ausführung kann keine Angabe gemacht werden.
Eingangsbereiche:	Das Wohnhaus betritt man von der Straße aus über eine einfache, einflügelige Tür aus dem Altbestand. Ein Vordach mit 2 Seitenteilen (alles massiv) schützt den Eingangsbereich. Weitere Eingangsbereiche auf der Rückseite konnten nicht in Augenschein genommen werden.
Dach:	<u>Dachkonstruktion / Dachform:</u> Satteldach, vermutlich Holztragkonstruktion, augenscheinlich ohne Dachaufbauten, Eindeckung aus Dachsteinen, Dachrinnenanlagen aus PVC mit Anstrich; das kleine Vordach über der Hauseingangstür ist mit Bitumenschindeln belegt, keine Rinnenanlage vorhanden

Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Deckenbekleidung:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Bodenbeläge:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Wasserinstallationen:	Trinkwasser liegt an, über die Ausstattung im Inneren des Gebäudes kann keine Angabe gemacht werden
Abwasserinstallationen:	die öffentliche Abwasserkanalisation liegt in der Straße Am Hausberg an
Sanitäre Ausstattung:	über die Art und Ausstattung kann keine Angabe gemacht werden
Elektroinstallation:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Lüftung:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden

Heizung:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Warmwasserversorgung:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	soweit vom öffentlichen Raum aus erkennbar – neuere Fenster mit Isolierverglasung und Sprosseneinteilung, keine Rollläden, Fensterbänke aus Naturstein
Türen:	Außentür: einflügelige Haustür aus dem Altbestand, einfacher Beschlag Innentüren: hierzu kann keine Angabe gemacht werden

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsvorbau; Balkon auf der Gebäuderückseite laut Bauunterlagen
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt bzw. ersichtlich
Zubehör:	konnte nicht erkannt werden bzw. wurde nicht aufgezeigt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Grundrissgestaltung:	über die tatsächliche Grundrissgestaltung können keine genauen Angaben gemacht werden
Bauschäden / Baumängel / Unregelmäßigkeiten – <u>nur die straßenseitige Gebäudehülle betreffend:</u>	- <u>Dachrinnenanlage überaltert;</u> - <u>Schäden im Sockelbereich;</u> - <u>Fassade mit Unterhaltungsstau;</u> - <u>Dacheindeckung des Vordaches tlw. schadhaft, sichtbare Holzverschalung mit erhöhtem Unterhaltungsstau (Anstrich);</u> - <u>Putz am Ortgang schadhaft.</u>
<u>Allgemeinbeurteilung der straßenseitigen Gebäudehülle, soweit augenscheinlich erkennbar:</u>	Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand der Gebäudehülle wird insgesamt als befriedigend eingeschätzt.

Nebengebäude

Waren auf Grund der äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus, nicht erkennbar.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektro, Trinkwasser, Schmutzwasser dezentral) liegen ortsüblich im öffentlichen Raum an, über vorhandene Medienanschlüsse im Inneren des Gebäudes kann keine Angabe gemacht werden. Das Wohnhaus steht straßenseitig auf der Grenze, somit ist kein Vorgarten vorhanden. Das Vordach und die Eingangsstufe befinden sich auf öffentlichem Raum. Über die Gartengestaltung kann keine Angabe gemacht werden. Jedoch ist vom Luftbild aus Begrünung (Bäume, Gehölze, etc.) erkennbar.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Diese ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird gem. WertR für Einfamilienwohnhäuser mit 60-80 Jahren abgeleitet, für Garage 30 - 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile, abhängig.

(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 Unterhaltungsstaus, etc., sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits fiktiv durchgeführt unterstellt werden.)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude **(Punktrastermethode, Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie)**

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Baujahr:	1886
Bewertungstichtag:	2022
Gebäudealter:	172 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	-102 Jahre

Im Jahr 1988 erfolgte laut den eingesehenen Bauakten eine Kernsanierung, diese wird hier fiktiv unterstellt.

Modernisierungselemente – hier bereits durchgeführte (in den letzten 15 Jahren) und fiktiv unterstellte Modernisierungen:

Bezeichnung	maximal	Ansatz
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	3 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	0 Punkte
Außenwände/Fassade	1 Punkt	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	2 Punkte

Modernisierungsgrad in Punkten: 8 von 20, das entspricht dem Modernisierungsgrad: „teilweise modernisiert“ (bei 9-17 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer: 40 Jahre

7 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück (wirtschaftliche Einheit) in 01796 Pirna, Am Hausberg 5b zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pirna	1385	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pirna		470/1 c	193 m²
		470/2	17 m²
Fläche insgesamt:			210 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Bebauung/Nutzung	Fläche
Flurstück 470/1	bebaut, Einfamilienhaus	193 m ²
Flurstück 470/2	Unbebaut, Garten	17 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		210 m²

Unter Beachtung des Wertermittlungsstichtages erfolgt die nachfolgende Wertermittlung noch unter der Berücksichtigung der ImmoWertV 2010, da die diesem Verkehrswertgutachten zur Verfügung stehenden Marktdaten (Sachwertfaktoren, etc.) des Grundstücksmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschusses (aktuell Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) auf der Grundlage des vorherigen Modells abgeleitet worden sind. Da gem. der ab dem 01.01.2022 neu geltenden ImmoWertV 2021 jedoch zwingend die Modellkonformität vorgeschrieben ist, wird hier der Verkehrswert entsprechend abgeleitet. In der Fachliteratur (z.B. Kleiber, ImmoWertV (2021) Reguvis Verlag) wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund dieser Übergangsleitung bis zum Vorliegen modellkonformer neuer Daten zur ImmoWertV 2021, zur Abweichung der Berechnung der Verkehrswertermittlung kommen kann.

7 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 470/1

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.1.1 Bodenwertermittlung

**Aufteilung in Teilflächen /
nach Grundstücksqualität:**

nein

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

Nach Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechender vergleichbarer Qualität und Quantität ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage veröffentlichter Bodenrichtwerte ermittelt.*

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen.

*) Bodenrichtwerte über geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und www.boris.sachsen mit Stand vom 01.01.2022

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **121,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung zur Nutzung	=	EFH
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossfläche	=	II
Grundstücksfläche	=	300 m ²
Lage 2	=	k.A.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2022
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung zur Nutzung	=	EFH
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossfläche	=	II
Grundstücksfläche	=	193 m ²
Lage 2	=	Osten

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	121,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.08.2022	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	121,00 €/m ²
Fläche (m ²)	300	193	× 1,08	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Lage	mittlere	mittlere	× 1,00	
Lage II	k.A.	Westen	× 1,05	E04
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	137,21 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	137,21 €/m²

Abgabefreier relativer Bodenwert	=	137,21 €/m²	
Fläche	×	193,00 m²	
abgabefreier Bodenwert	=	26.481,53 €	
	rd.	26.500,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 08.08.2022 insgesamt geschätzt auf

26.500,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertrags- und im Sachwertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und anstehenden Beiträge eruiert. Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.

E02

Erkundigungen zu evtl. Auswirkungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage dieses Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen hinsichtlich der relativen Bodenwertentwicklung.

E03

8%iger Zuschlag (durch Interpolation ermittelt) auf Grund der kleineren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstücks. (Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren Bodenwert (€/m²) zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.)

E04

Bei Wohngrundstücken sollte als Lage 2 die Orientierung des Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt werden, hier Süden im Falle des Bewertungsgrundstücks. Diese Lage (wert)unterschiede in der Bodenwertermittlung werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. (S = 1,05; **W = 1,00/1,05**; N = 0,95; O = 1,00)

7.1.2 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus (gereihtes Stadthaus)
unterstellte Folgenutzung	Einfamilienwohnhaus (gereihtes Stadthaus)
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	154,00 m²
Baupreisindex (BPI) 28.02.2022 (2010 = 100)	163,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	660,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.078,44 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	166.079,76 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	17.500,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	183.579,76 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
• prozentual	43,00 %
• Betrag	78.939,30 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	104.640,46 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	104.640,46 €

Gebäudesachwerte insgesamt		104.640,46 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.232,02 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	109.872,48 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	26.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	136.372,48 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	143.191,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	8.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	134.691,10 €
	rd.	135.000,00 €

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf der Grundlage der eingeholten und zur Verfügung stehenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Der Herstellungswert stellt sich im Wertermittlungsmodell als Produkt der Größen Brutto-Grundfläche, Baupreisindex und Normalherstellungskosten (NHK) dar. Die NHK werden nach Ausführungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihemittelhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, n. ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	505,00	0,0	0,00
2	560,00	0,0	0,00
3	640,00	85,0	544,00
4	775,00	15,0	116,25
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 660,25 gewogener Standard = 3,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 660,25 €/m² BGF
 rd. 660,00 €/m² BGF

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 Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (Stand Mai 2022) mit 163,4 abgeleitet und angesetzt.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den 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.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Besondere Bauteile	Herstellungskosten
Balkon	15.000,00 €
Eingangsüberdachung, massiv	2.500,00 €
Summe	17.500,00 €

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.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (104.640,46 €)	5.232,02 €
Summe	5.232,02 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses in Abhängigkeit von Baujahr, der Lage, der Sachwerte und auf der Grundlage eigener Recherchen und Ableitungen (Kaufnachfrage, Objektart, Lage, etc.) mit **1,05** bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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. 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>fiktiv unterstellte</u> Beseitigung des Reparatur- und Unterhaltungsstaus (Berechnungsansätze nach Baukosten sirados Altbau 2022 und Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel) nach Wohnfläche von ca. 65 m² und nach Einzelpositionen aus Baukosten berechnet)	-8.500,00 €
- Vordach: Anbringung Dachrinne und Dacheindeckung reparieren, sichtbare Holzteile streichen, einschl. Gerüstarbeiten -2.500,00 € - Fassade Unterhaltungsstau beseitigen und Anstrich aufbringen, inkl. Sockel reparieren -3.500,00 € - Dachentwässerung auf der Straßenseite neu und Ortgang reparieren und instand setzen -2.500,00 €	
<i><u>Die oben genannten Angaben sind Schätzungen und wurden nach und mit sachverständigem Ermessen auf der Grundlage der vorgefundenen und angenommenen Zustände, geschätzt.</u></i>	
Summe	-8.500,00 €

7.1.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung einer fiktiv unterstellten, zeitnah durchgeführten Behebung des Unterhaltungsstaus

Dem Sachverständigen wurde durch den Miteigentümer mitgeteilt, dass das Wohnhaus zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung allein wohnlich genutzt wird. (die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Bruttogeschossfläche abzgl. Mauerwerksanteil, geschätzt)

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete nach fiktiv unterstellter, stichtagsnaher Behebung des Unterhaltungsstaus, durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	65,00		7,00	455,00	5.460,00
Summe			65,00			455,00	5.460,00

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wurde aus Rechercheergebnissen (Internetrecherchen, Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge, Mietspiegel der Stadt Pirna, Marktdaten über on-geo, etc. in der Mikrolage, abgeleitet).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.460,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.146,60 €
jährlicher Reinertrag	= 4.313,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 26.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 477,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.836,40 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,38
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 108.877,03 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 135.377,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 8.500,00 €
Ertragswert	= 126.877,03 €
	rd. 127.500,00 €

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese wurden wie oben unter *) angegeben, abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen,

die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung mit 1,8 % bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Vgl. Punkt 6.1.8

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Sh. Sachwertverfahren

7.1.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

7.1.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Wahl der Wertermittlungsverfahren*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

7.1.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

7.1.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **135.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **127.000,00 €** ermittelt.

7.1.4.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszureliability** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[135.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 127.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = 132.714,29 \text{ €} = \text{rd. } \underline{\underline{133.000,00 \text{ €}}}$.

7.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 470/2

Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

7.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks Flurstück 470/2

Bei dem Teilgrundstück Flurstück 470/2 handelt es sich um ein als Hausgarten genutztes Grundstück. Es wird hier fiktiv unterstellt, dass das Teilgrundstück gärtnerisch angelegt ist.

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge sind zu Hausgärten bzw. zu hausnahe Gartenland in Pirna 10 Kauffälle registriert. Bodenrichtwerte wurden extra hierfür nicht abgeleitet. Es wurde hier im Marktbericht aufgeführt, dass bei diesen 10 Kauffällen in Pirna Kaufpreisspannen von 4,00 - 33,09 €/m² mit einem Medianwert von 10,50 €/m² und einem Mittelwert von 11,94 €/m² registriert wurden.

Unter Einbeziehung der Größe, der Lage und des Zuschnittes des Teilgrundstücks, wird in diesem Bewertungsfall hier ein Bodenrichtwert von **30,00 €/m²** herangezogen.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	30,00 €/m ²	
Fläche	×	17,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	510,00 €	
	<u>rd.</u>	<u>510,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 08.08.2022 insgesamt geschätzt auf

510,00 €.

7.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereiches B sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		510,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	100,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	610,00 €
Vergleichswert	=	610,00 €
	rd.	600,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

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

Außenanlagen	frei geschätzter Zeitwert (inkl. BNK)
Außenanlagen	100,00 €
Summe	100,00 €

7.3 Zusammenstellung der Teilgrundstücke

Bezeichnung des Teilgrundstücks	Bebauung	Nutzung	Wert
Flurstück 470/1	bebaut	EFH	133.000,00 €
Flurstück 470/2	unbebaut	Garten	600,00 €
Summe			133.600,00 €

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

8.1 Besonderer Abschlag

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird auf Grund der sehr stark eingeschränkten, nur äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus, ein Abschlag in Höhe von 25 % für Unvorhersehbares.

$133.600,00 \text{ €} - 25 \% (33.400,00 \text{ €}) = 100.200,00 \text{ €} = \text{rd. } 100.000,00 \text{ €}$

gewählt.

Dieser Abschlag kann erst an dieser Stelle erfolgen, da bei der Verkehrswertermittlung auf eine modellkonforme Einhaltung der Ermittlung (gem. ImmoWerV) beim jeweiligen Verfahren zu achten ist.

Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird **Verkehrswertes** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück (wirtschaftliche Einheit) in 01796 Pirna, Am Hausberg 5b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pirna	1385	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pirna		470/1 und 470/2 c

zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2022 mit rd.

100.000,00 €

in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Dresden, den 24.08.2022

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

9 Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

COVID-Pandemie und Immobilienmarkt:

Die COVID-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.07.1987, zuletzt geändert und Inkraft getreten am 01. November 2020

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Entwicklung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, Inkrafttreten der letzten Änderung vom 13. Mai 2017, letzte Änderung durch Art. 2 G vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

WertR 2006:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, vom 01. März 2006

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 30. März 2021)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 – Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, Peter J. Fröhlich, Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 17. Auflage 2018

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021

Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und Ewärmeg):

Gültig seit 01.11.2020

Bischoff – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

Kröll/Hausmann/Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

Dröge – „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, Luchterhand Verlag, 2004

Simon, Reinhold, Simon – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.)
Baukosten 2020

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020

Fischer, Lorenz (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger-
verlag, 2. Auflage 2013

Kleiber, ImmoWertV (2021), 13. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

11 Verwendete objektbezogene Unterlagen

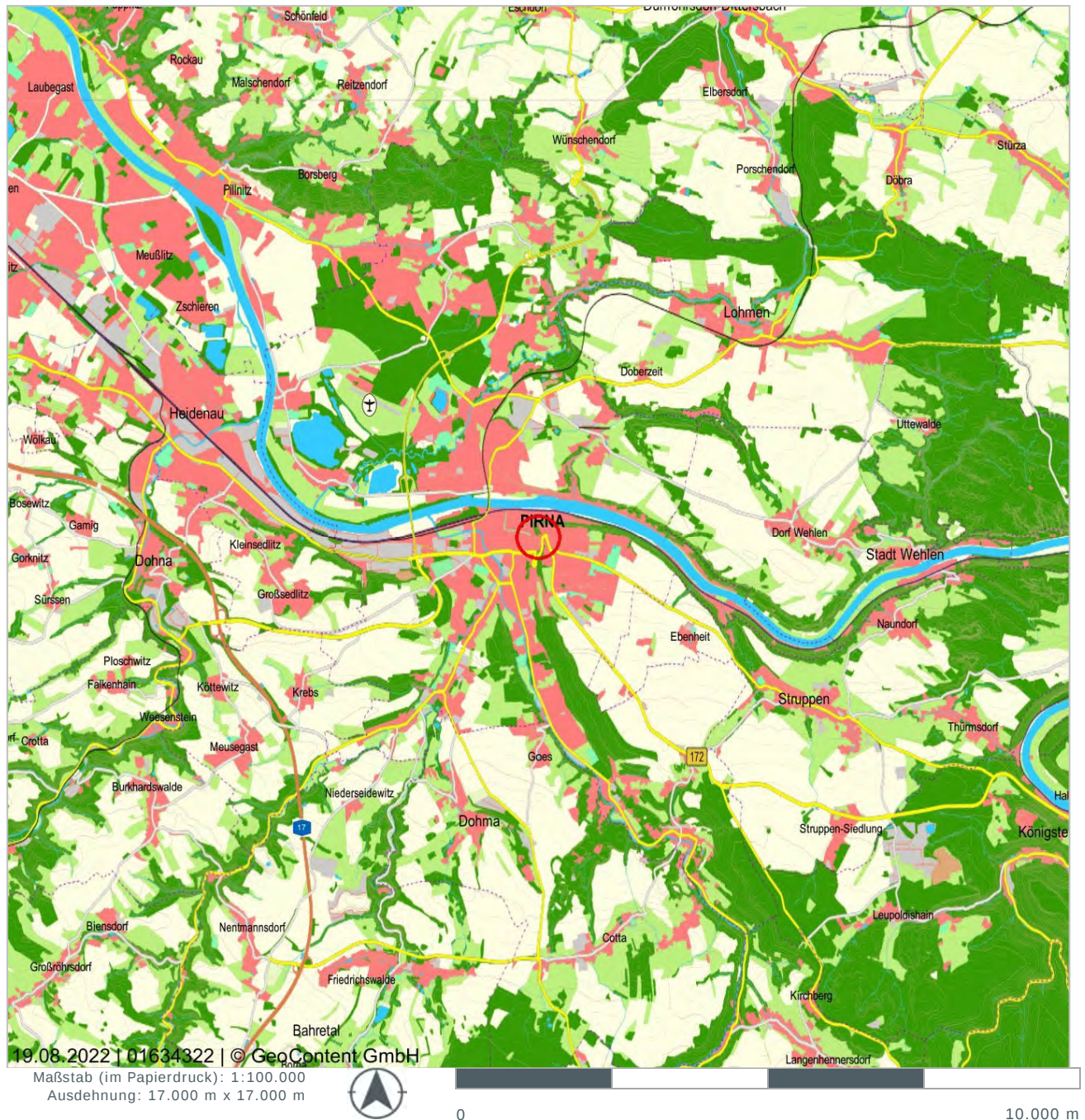
- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 08. April 2022
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen,
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 19. Juli 2022
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Pirna vom 19. Juli 2022
- [U4] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 21. Juli
2022
- [U5] Leitungsauskünfte und Auskunft zu offenen Erschließungsbeiträgen von den Stadtwerken
Pirna vom 22.08.2022;
- [U6] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Meißen vom 19. Juli 2022
- [U7] Kopien von Bauzeichnungen und Teilen aus den Bauakten aus dem Archivverbund Pirna
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Mietpreisrecherchen: über on-geo
- (Q) Einholung von Auskünften zur Radonbelastung Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie vom 18. Juli 2022;
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der
Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de und dem geoportal des Land-
kreises Sächssiche Schweiz-Osterzgebirge – Stand 01.01.2022

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 12.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 36
Anlage 12.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 37
Anlage 12.3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	Seite 38
Anlage 12.4:	Fotodokumentation	Seite 39 -40

Anlage 12.1

Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

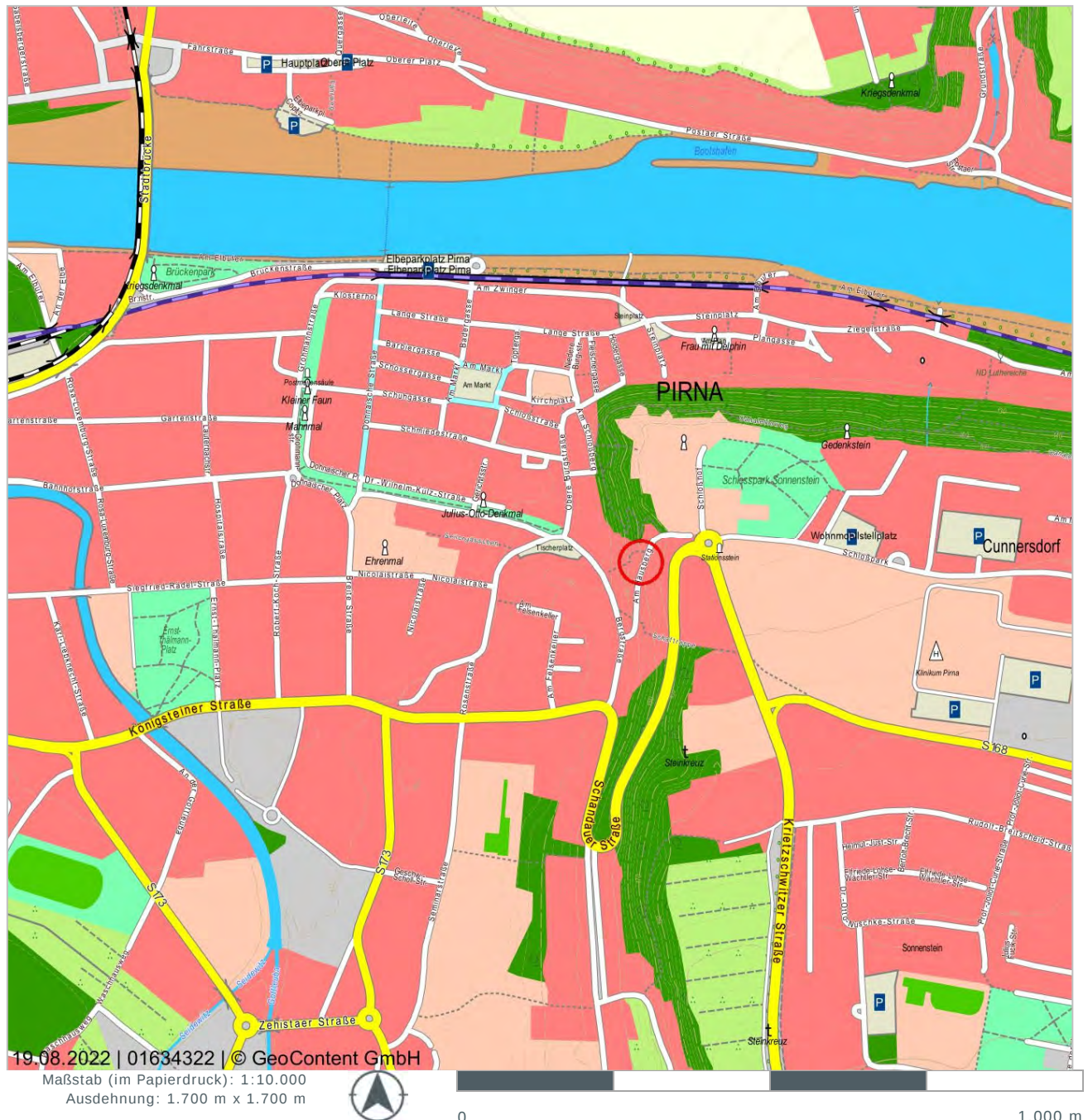
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2022

Anlage 12.2

Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

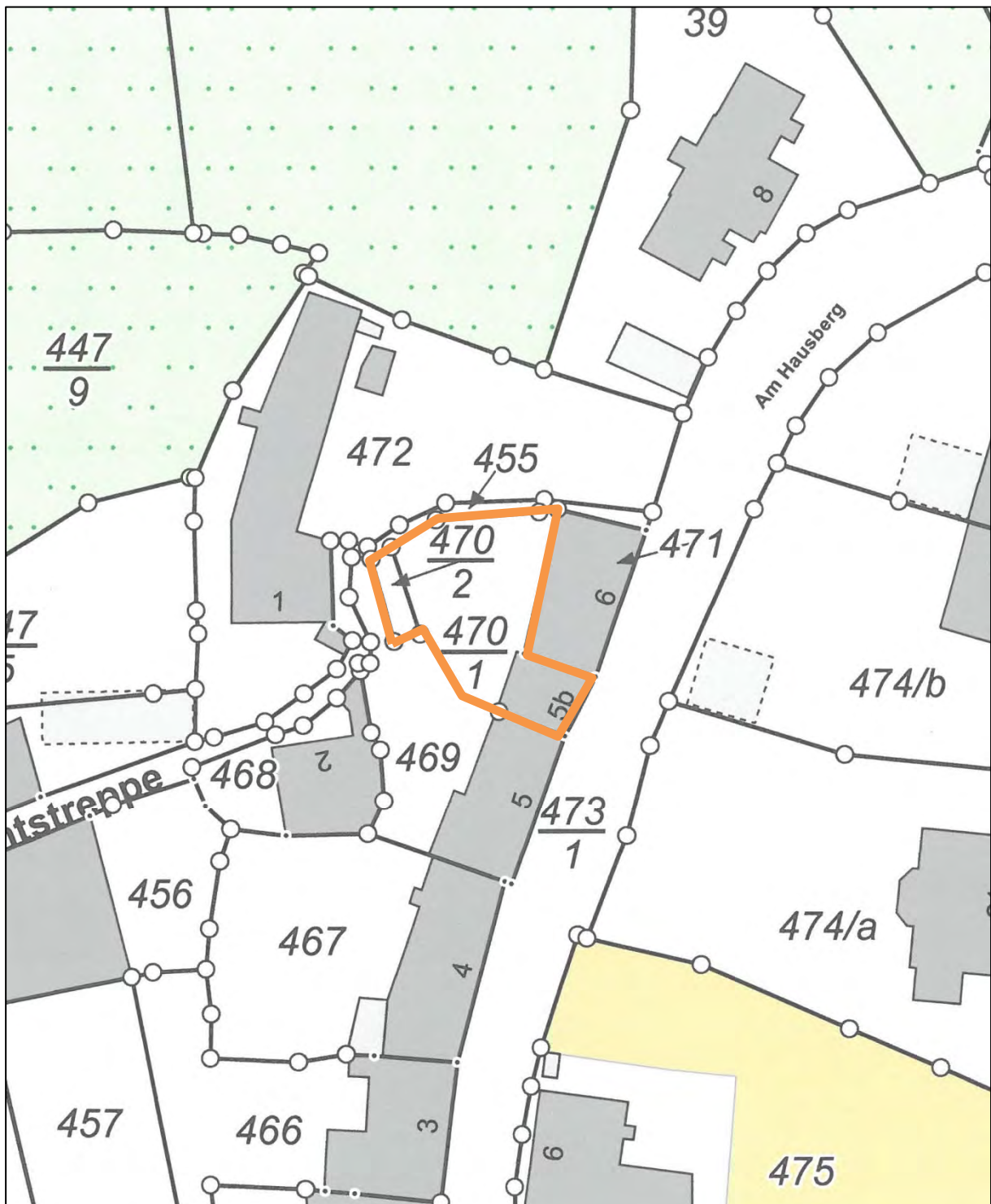
Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2022

Anlage 12.3

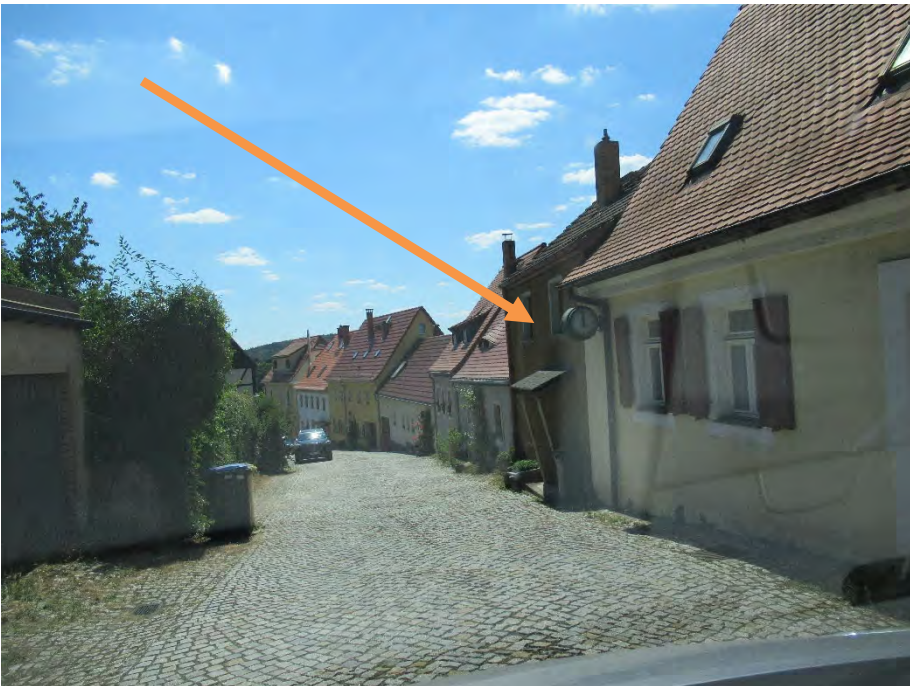
Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anlage 12.4 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages. **Es konnte nur eine sehr stark eingeschränkte Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus erfolgen.**

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		Straßenansicht

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(2)		Blick am Bewertungsobjekt vorbei und in Richtung Süden, die Straße am Hausberg entlang
(3)		Blick nach Norden, die Straße Am Hausberg in Richtung Schloss Sonnenstein und zum Ende der Straße hinter der Kurve

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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.