



Amtsgericht Dresden  
Zwangsversteigerung  
Roßbachstraße 6

**01069 Dresden**

## MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück,  
bestehend aus einem Wohngebäude, einem Nebengebäude  
sowie einem ehem. Wohn-/Stallgebäude

**in 01665 Klipphausen OT Seeligstadt, Burkhardswalder Straße 29**



Der Marktwert des Wohngrundstückes, beschrieben im Grundbuch des  
Amtsgerichtes Meißen von Taubenheim, Blatt 252 unter BVNr. 5  
wurde zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag 24.01.2025  
unter Berücksichtigung der lediglich äußerlichen Inaugenscheinnahme und  
ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Dienstbarkeiten

ermittelt mit rd. **236.000,00 €**.

**Aktenzeichen:** AG Dresden, 525 K 91/23  
**Ausfertigung:** Nr. 1

**Ausfertigungsdatum:** 12. Mai 2025

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 53 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei 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**

<b>Übersicht wichtiger Objektdaten</b>	
<b>Grundbuch- und Katasterangaben:</b>	<p>Grundbuchamt Meißen Grundbuch von Taubenheim, Blatt 252, BVNr. 5</p> <p>Gemarkung Seeligstadt, Flurstück 101/1 (2.748 m<sup>2</sup>) (Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Burkhardswalder Straße 29)</p>
<b>Anschrift:</b>	Burkhardswalder Straße 29 01665 Klipphausen OT Seeligstadt
<b>Objektart:</b>	Hofstelle, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude sowie einem ehem. Wohn- /Stallgebäude
<b>Wohnlage:</b>	durchschnittliche Wohnlage
<b>Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:</b>	Eigennutzung (lt. schriftlicher Auskunft keine Miet-/Pachtverhältnisse vorhanden)
<b>Kurzbeschreibung der Hofstelle:</b>	<p><u>Ein-/oder Zweifamilienhaus</u> zweigeschossiges, freistehendes EFH/ZFH in Mas- sivbauweise mit vermutlich ausgebautem Satteldach (Bj. unbekannt, vermutlich zwischen 1950 – 1980); Gebäude voll unterkellert; seitlicher zweigeschossiger Anbau nebst vorgelagertem Vorhaus mit Dachterras- se; Gebäude augenscheinlich teilsaniert; vermutlich mittlere Wohnraumausstattung; Zentralheizung; Ener- gieträger Luft-Wärmepumpe sowie Heizungsunter- stützung durch Solaranlage; äußerlich erkennbarer Instandhaltungsrückstau am Vorhaus</p> <p><u>Nebengebäude</u> eingeschossiges Gebäude in Flachbauweise mit An- bau in L-Form (Bj. um 1900); augenscheinlich keine Unterkellerung; Massivbauweise (Bruchstein); Bitu- men- und Welleterniteindeckung; Wirtschaftsräume und Garagenstellplatz/-plätze; installierte netzgekop- pelte Photovoltaikanlage (16 Module mit ca. 6 kWp) für den Eigenverbrauch zur Versorgung des Wohnge- bäudes mit Überschusseinspeisung sowie installiertes kleines Windrad zur Stromerzeugung; äußerlich er- kennbarer Instandhaltungsrückstau an Fassade und Dacheindeckung</p>

<p><b>Kurzbeschreibung der Hofstelle:</b></p>	<p><u>ehem. Wohn-/Stallgebäude:</u> eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise (Bj. unbekannt, vermutlich um 1900); nicht ausgebautes Satteldach (Kaltboden/Heuboden); vermutlich keine Unterkellerung; baujahrestypischer Ausstattungsgrad; zu DDR-Zeiten aufgebraute Welleterniteindeckung; äußerlich erkennbarer Instandhaltungsrückstau an Fassade und Dacheindeckung; augenscheinliche Nutzung zu Lagerzwecken bzw. Leerstand</p> <p><u>Außenanlagen der Hofstelle:</u> einfache Gestaltung; teils ungepflegter Zustand; Hofstelle umfassend eingefriedet; Brunnenanlage auf dem Innenhof; Hofbefestigung mit Kies/Schotter tlw. Asphalt</p> <p><u>Sonstige Außenanlagen:</u> mit Asphalt / Schotter / Schotterrasen befestigte Wegfläche zur Erschließung der Hofstelle und der benachbarten Wohngrundstücke</p>
<p><b>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs</b> (Grundbuch von Taubenheim, Blatt 252, Auszug vom 14.11.2024)</p>	<p><u>Abt. II/4:</u> <i>bzgl. Flst. 101/1</i> Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998 Gleichrang mit II/5,6,7</p> <p><u>Abt. II/5:</u> <i>bzgl. Flst. 101/1</i> Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2 (Blatt 806); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998 Gleichrang mit II/4,6,7</p> <p><u>Abt. II/6:</u> <i>bzgl. Flst. 101/1</i> Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998 Gleichrang mit II/4,5,7</p> <p><u>Abt. II/7:</u> <i>bzgl. Flst. 101/1</i> Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998 Gleichrang mit II/4,5,6</p> <p><u>Abt. II/8:</u> <i>bzgl. Flst. 101/1</i> Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt</p>

	<p>des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 22.12.1997; URNr. 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/9</p> <p><u>Abt. II/9:</u> <i>bzgl. Flst. 101/1</i> Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1592/95, 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/8</p> <p><u>Abt. II/14:</u> Zwangsvorsteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 16.11.2023</p> <p><b>Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II/4, 6, 8 des Grundbuchs (Geh- und Fahrrechte)</b> bei tatsächlicher Berücksichtigung: <b>rd. -28.000,00 €</b></p> <p><b>Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II/5, 7, 9 des Grundbuchs (Leitungsrechte)</b> bei tatsächlicher Berücksichtigung: <b>rd. -3.000 €</b></p>
<b>Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:</b>	nicht erkennbar
<b>Sonstige Informationen:</b>	<p><u>kein</u> Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG <u>keine</u> Altlasteintragung <u>keine</u> Baulasteintragung <u>keine</u> Bauzeichnungen in den Archiven gelistet</p> <p>Lage des Grundstücks im Einzugsgebiet des Oberflächenwasserkörpers (entsprechend WRRL): Triebisch-2</p>
<b>Übersicht der Wertermittlungsergebnisse</b>	
<b>Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:</b>	24.01.2025
<b>Basis der Wertermittlung:</b>	<b>Außenbesichtigung</b>
<b>Marktwert</b> (i.S.d. § 194 BauGB) unter Berücksichtigung des Risikos der äußerlichen Inaugenscheinahme	<b>rd. 236.000,00 €</b>

<b>relativer Marktwert:</b> (bezogen auf ca. 160 m <sup>2</sup> Wfl.)	1.787,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. (vorl. Verfahrenswert rd. 286.000 € / 160 m <sup>2</sup> Wfl.)
<b>Wertermittlungsverfahren:</b>	Sachwertverfahren (i.S.d. §§ 35 -39 ImmoWertV)
<b>Standortqualität:</b> <b>Objektqualität:</b> <b>Drittverwendung / Vermietbarkeit:</b> <b>Verkäuflichkeit:</b> <b>Preisniveau:</b>	<b>durchschnittlich</b> <b>einfach</b> <b>gegeben</b> <b>gegeben</b> <b>unterdurchschnittlich</b>
<b>SWOT – Analyse</b>	
<b>Positive Standortmerkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ ruhige Wohnlage am Ortsrand in durchgrünter Umgebung</li> <li>❖ gepflegtes Wohnumfeld</li> </ul>
<b>Negative Standortmerkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ unterdurchschnittliche soziale Infrastruktur</li> <li>❖ schlechte Anbindung an den ÖPNV</li> <li>❖ Anwohner auf den PKW angewiesen</li> <li>❖ Nähe zu mehreren Windkraftanlagen (Entfernung ca. 800 m)</li> </ul>
<b>Positive Objektmerkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ zweigeschossiges, freistehendes großes EFH mit Unterkellerung und vermutlich ausgebautem Satteldach (Bj. unbekannt, vermutlich um 1950-1980) in teilsaniertes Gebäudezustand; ca. 160 m<sup>2</sup> Wfl.</li> <li>❖ energetische Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Installation einer netzgekoppelten Photovoltaikanlage zum Eigenverbrauch im Wohnhaus und Überschusseinspeisung sowie installiertem kleinen Windrad zur Stromerzeugung und installierter Solaranlage und Luft-Wärmepumpe zur Heizungsunterstützung</li> <li>❖ viel Nebengelass in Form eines Nebengebäudes mit Wirtschaftsräumen / Garagenstellplätze - stellplätze (nicht einsehbar) sowie ehem. Wohn-/Stallgebäude</li> </ul>
<b>Negative Objektmerkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ verwehrte Grundstücksbesichtigung / verwehrte Innenbesichtigung der Gebäude</li> <li>❖ zum Wertermittlungsstichtag keine vorliegenden Informationen über Raumaufteilung, Raumnutzung und den baulichen Zustand im Innern der Gebäude</li> <li>❖ sichtbarer Instandhaltungsrückstau an allen 3 Gebäuden</li> <li>❖ Eigennutzung der Hofstelle zum Wertermittlungsstichtag</li> </ul>

	❖ über das Grundstück verlaufende Erschließungsstraße mit Zufahrt zur Hofstelle sowie Erschließung der benachbarten Wohngrundstücke (grundbuchlich eingetragene Geh-/Fahrt- und Leitungsrechte)
<b>Nutzungsmöglichkeiten:</b>	❖ vorzugsweise Eigennutzung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung .....	8
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	8
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	8
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung .....	8
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten .....	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	10
2.1	Lage .....	10
2.1.1	Makrolage .....	10
2.1.2	Mikrolage .....	11
2.2	Gestalt / Form / Topographie .....	12
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc. ....	12
2.4	Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung / Miet- und Pachtverträge .....	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
2.5.2	Bodenordnung .....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	14
2.5.4	Bauplanungsrecht .....	14
2.5.5	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken .....	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	15
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....	16
3.1	Wohnhaus .....	16
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Modernisierungszustand .....	16
3.1.2	Raumaufteilung / Wohnfläche .....	16
3.1.3	Gebäudekonstruktionen (Wände, Dach, Decken, Fenster, Türen) .....	16
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattungen .....	17
3.1.5	Wohnraumausstattung .....	17
3.1.6	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen .....	17
3.1.7	Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen, Energieeffizienz .....	17
3.1.8	Baulicher Zustand des Gebäudes .....	18
3.2	Nebengebäude .....	18
3.3	Ehem. Wohn-/Stallgebäude .....	18
3.4	Wesentliche Außenanlagen .....	18
3.5	Zeitwertermittlung der installierten Photovoltaikanlage .....	19
4	Marktwertermittlung .....	21
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	21
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	21
4.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren .....	22
4.2	Bodenwertermittlung .....	23
4.3	Sachwertermittlung .....	25
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.3.3	Sachwertberechnung .....	28
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	28
4.4	Plausibilisierung / Marktwert .....	35
5	Wertigkeit der in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Eintragungen bei tatsächlicher Berücksichtigung .....	36
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	40

## 1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäude und ehem. Wohn-Stallgebäude
Objektadresse:	Burkhardswalder Straße 29 01665 Klipphausen OT Seeligstadt
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Meißen Grundbuch von Taubenheim, Blatt 252, BVNr. 5 Gemarkung Seeligstadt, Flurstück 101/1 (2.748 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden  (Beschluss vom 24.04.2024)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

### 1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	24.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	24.01.2025
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 05.12.2024 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (17.01.2025, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Mit Schreiben vom 06.01.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten über eine notwendige Terminverschiebung auf den 24.01.2025 um 10 Uhr schriftlich informiert. Der Ortstermin fand fristgerecht statt. Keiner der Verfahrensbeteiligten nahm am Besichtigungstermin teil.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.11.2024</li></ul> Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• schriftliche Information zur Nutzung des Grundstücks</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)</li><li>• Auszug aus der Katasterkarte vom 29.11.2024 (vgl. Anlage 2)</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Meißen vom 06.12.2024 (vgl. Anlage 3)</li></ul>

- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Meißen vom 29.11.2024 (vgl. Anlage 4)
- (Negativ)Recherche zu Bauunterlagen bei den zuständigen Bauarchiven der Gemeinde Klipphausen und dem Kreisarchiv Meißen

#### **Hinzugezogene Onlineportale / Geoinformationssysteme**

- 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/>)
- RAPIS Bauleitplanung Sachsen (<https://rapis.ipm-gis.de/client/> )
- Rohstoffdatenbank des Freistaates Sachsen (<https://www.rohstoffdaten.sachsen.de>)
- Geoportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (<https://www.umwelt.sachsen.de> )
- GIS-Immorisk Naturgefahren (<https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/immorisk.html> )
- Immobilienscout24 (<https://www.immobilienscout24.de/> )

#### **Hinzugezogene regionale Auswertungen**

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022
- Marktinformation des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen 2024
- Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2023
- 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Gemeinde Klipphausen
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen 2023

#### **Hinzugezogene überregionale Auswertungen:**

- MB-Research – internationale Marktdaten (<https://mb-research.de/>)
- Prognos Zukunftsatlas ® 2022
- vdp Index Q3/2024

### **1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten**

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten soweit wie möglich alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern. Aufgrund der Außenbesichtigung wurden im Rahmen der Marktwertermittlung Annahmen getroffen, welche von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

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 Marktwertermittlung 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 i.d.R. zu berechnen und auszuweisen (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5).

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: **Klipphausen**

Die Gemeinde Klipphausen bestehend aus 43 Ortsteilen mit ca. 10.300 Einwohnern liegt im südlichen Teil des Landkreises Meißen in Speckgürtellage vor den Toren der Landeshauptstadt Dresden. Das Gemeindegebiet befindet sich linkselbisch im Meißner Hochland und verfügt über eine gute verkehrstechnische Infrastruktur mit Anschluss an die Bundesstraße B 6, die Staatsstraße S 177 sowie über eine unmittelbare Nähe zur A 4 mit der Anschlussstelle Wilsdruff. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden beträgt ca. 20 km.

Das Gemeindegebiet verfügt über eine gute soziale Infrastruktur mit mehreren Grundschulen und Kindertageseinrichtungen sowie einer evangelischen Oberschule. Weiterführende Schulen können in Wilsdruff oder Meißen besucht werden. Kleine und mittelständische Unternehmen haben sich unmittelbar in den Gewerbegebieten Klipphausen, Röhrsdorf, Grotzsch und Riemsdorf angesiedelt. Der ÖPNV wird durch Busverbindungen abgedeckt.

Das Wohngrundstück befindet sich in der Ortslage Seeligstadt, inmitten des Meißner Hochlandes, ca. 5 km nordwestlich der Ortslage Klipphausen. In ca. 5 km Entfernung verläuft die Wilsdruffer Chaussee als Autobahnzubringer zur A4 bzw. als überörtliche Verbindungsstraße in die Mittelzentren Meißen, Wilsdruff und Freiberg.

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

Nächstgelegene Mittelzentren:

Wilsdruff (ca. 10 km entfernt)

Nossen (ca. 14 km entfernt)

Meißen (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden-Zentrum (ca. 30 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen (innerorts):

B 101 (Freiberg - Meißen - Elsterwerda, ca. 8 km entfernt)

B 6 (Leipzig - Dresden - Görlitz, ca. 10 km entfernt)

Nächstgelegene Autobahnzufahrten:

AA Wilsdruff auf A 4 (ca. 10 km entfernt)

AA Nossen auf A 14 (ca. 10 km entfernt)

Bahnhof:

Cossebaude (Regionalverkehr nach Coswig, Dresden, Elsterwerda), ca. 18 km entfernt

Flughafen:

Dresden-Klotzsche (ca. 35 km entfernt)

## Einwohnerentwicklung:

Prognose lt. Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen:

Gemeinde Klipphausen, Variante 1:

Bevölkerung 2021: 10.329

2021-2025: +0,9 %

2021-2030: -0,1 %

2021-2035: -1,6 %

2021-2040: -3,3 %

(Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Gemeinde Klipphausen)

## Kaufkraftentwicklung:

MB-Research: Kaufkraft 2023 in Deutschland

Landkreis Meißen

Kaufkraftindex 2023 (D = 100) → 91,9

Kaufkraftindex 2024 (D = 100) → 92,7

Wachstumsrate 2023 → 2024 in Euro/Kopf: +3,6 %

## Zukunftsatlas ® 2022:

Landkreis Meißen:

insgesamt ausgeglichene Chancen/Risiken

Rang 267 von insgesamt 400 Kreisen / kreisfreien Städten

Klasse	Rang	Code	Kreis/Stadt	Demo- grafie	Arbeits- markt	Wettbewerb & Innovation	Wohlstand & soziale Lage	Stärke- rang	Dynamik- rang
5	264	05962	Märkischer Kreis	260	300	151	297	201	394
5	265	05113	Essen, Stadt	159	118	149	388	291	93
5	266	05120	Remscheid, Stadt	92	214	173	368	265	209
5	267	14627	Landkreis Meißen	367	137	373	151	243	310
5	268	14729	Landkreis Leipzig	320	255	303	152	277	155

(Quelle: Prognos Zukunftsatlas ® 2022, Seite 20)

**2.1.2 Mikrolage**

(vgl. Anlage 1)

Das Wohngrundstück Burkhardswalder Str. 29 ist in Ortsrandlage von Seeligstadt gelegen. Die umgebende Bebauung ist geprägt von Einfamilienhäusern in offener, 1-2geschossiger Bauweise.

An das Bewertungsgrundstück schließen sich in südlicher und westlicher Richtung Grünland- und Ackerflächen an. Der Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Alten Vieweg. Dieser zweigt von der Burkhardswalder Straße ab und erschließt das Grundstück über eine schmale Nebenstraße kurz vor dem Ortsausgang in Richtung Bayerhöhe. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage im Grünen, jedoch in der Nähe zu mehreren Windkraftanlagen nahe der Bayerhöhe in nur ca. 800 m Entfernung zum Grundstück. Immissionen durch Infraschall sind aufgrund der Nähe zu den Windrädern nicht auszuschließen.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in weitläufiger Entfernung in einem Umkreis von ca. 5-10 km. Eine Bushaltestelle der Linien 414 und 446 mit Anbindung nach Tanneberg und Schmiedewalde, nebst Schulbusverkehr befindet sich nur wenige Meter entfernt. Die Anwohner sind auf den PKW angewiesen.

### Zusammenfassende Lageeinschätzung: durchschnittliche Wohnlage

#### 2.2 Gestalt / Form / Topographie

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

Abmaße der Hofstelle:  
Mittlere Breite: ca. 30 m  
mittlere Tiefe: ca. 32 m

Gesamtgrundstücksgröße: 2.748 m<sup>2</sup>  
mittlere Breite: ca. 75 m  
mittlere Tiefe: ca. 32 m  
unregelmäßige Grundstücksform  
Topographie: leichte Hanglage

#### 2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc.

Straßenseitige Erschließung:

Nebenstraße zum Alten Viehweg → Flst. 93/8  
(beschränkt öffentlicher Weg im Eigentum des Eigentümers der Hofstelle Burkhardswalder Str. 29 (Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Dresden, Az. 525 K 90/23); nur Anliegerverkehr; schmale Fahrbahn aus Bitumen; im Randbereich verlegte Leitungen; grundbuchlich gesicherte Geh-/Fahrt- und Leitungsrechte für Anliegergrundstücke betreffs der Flst. 93/8 und 101/1)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung/

##### Versorgung:

- ❖ Strom mit eigenem Hausanschluss
- ❖ Trinkwasser mit eigenem Hausanschluss
- ❖ Glasfaser (ohne Hausanschluss, liegt in der Straße an)

##### Entsorgung:

- ❖ zentraler Abwasserkanal (eigener Hausanschluss)

Grenzverhältnisse:

- ❖ einseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes
- ❖ keine Grenzbebauung durch Nachbargebäude
- ❖ keine Überbauten
- ❖ Hofstelle mit südlich angrenzender Gartenfläche umfassend eingefriedet
- ❖ entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück verlaufende private Wegefläche mit Erschließung der Hofstelle und den Anliegergrundstücken Flst. 101/4, 101/3 und 101/2; Einbindung in den beschränkt öffentlichen Weg Flst. 93/8 (Ausläufer des Alten Viehweges) mit gesicherten Geh-/Fahrt- und Leitungsrechten; in der Örtlichkeit zusätzliche fußläufige Verbindung des Privatweges zur Burkardswalder Straße

Grundwasser / Baugrund:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

normaler Grundwasserspiegel; normal tragfähiger Baugrund

Altlasten/ Kontaminierungen:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Meißen vom 29.11.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst (vgl. Anlage 4).

## 2.4 Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung / Miet- und Pachtverträge

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Taubenheim, Blatt 252 betreffs des Grundstücks folgende Eintragungen:

### Abt. II/4:

*bzgl. Flst. 101/1*

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998  
Gleichrang mit II/5,6,7

### Abt. II/5:

*bzgl. Flst. 101/1*

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2 (Blatt 806); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998  
Gleichrang mit II/4,6,7

### Abt. II/6:

*bzgl. Flst. 101/1*

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998  
Gleichrang mit II/4,5,7

### Abt. II/7:

*bzgl. Flst. 101/1*

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998  
Gleichrang mit II/4,5,6

### Abt. II/8:

*bzgl. Flst. 101/1*

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 22.12.1997; URNr. 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/9

### Abt. II/9:

*bzgl. Flst. 101/1*

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1592/95, 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/8

### Abt. II/14:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 16.11.2023

**Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II/4, 6, 8 des Grundbuchs (Geh- und Fahrrechte)** bei tatsächlicher Berücksichtigung: **rd. -28.000,00 €**

**Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II/5, 7, 9 des Grundbuchs (Leitungsrechte)** bei tatsächlicher Berücksichtigung: **rd. -3.000 €**

**(vgl. Berechnungen im Abschnitt 5)**

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

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

Nachbarschaftsrechtliche Besonderheiten:

Es waren zum Wertermittlungsstichtag keine nachbarschaftlichen Besonderheiten in der Örtlichkeit erkennbar.

Grundstücksnutzung/  
Bestehende Miet-/Pachtverträge:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäude und ehem. Wohn-/Stallgebäude bebaut. Das Grundstück ist eigengenutzt. Es bestehen keine Miet-/Pachtverhältnisse.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Meißen vom 06.12.2024 keine Baulasteneintragung (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Lt. Onlineportal der Denkmalpflege des Freistaates Sachsen (<https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>) bestehen betreffs des Grundstücks keine denkmalrechtlichen Belange. Auch befindet sich das Grundstück nicht in Sichtweite eines Kulturdenkmals i.S.d. § 2 SächsDSchG.

### 2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht:

Die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen (Baugenehmigung etw.) wurden nicht vorgelegt noch bei der Kommune eingesehen. Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass die Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurden.

### 2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan/  
Bebauungsplan:

Die Hofstelle mit nordwestlich angrenzender Freifläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Es existiert kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist mit dieser Teilfläche somit bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gelegen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bemisst sich hier nach § 34 BauGB.

Die südöstlich, hinter dem ehem. Wohn-/Stallgebäude sich erstreckende Gartenfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bemisst

Sonstige Satzungen: sich nach § 35 BauGB.  
Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich sonstiger Satzungen.

### 2.5.5 Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken

Immissionsschutz: Betreffs des Grundstücks bestehen die der Nutzung entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange.

Umweltschutz: Das Grundstück ist im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserkörper (entspr. WRRL) Triebisch 2 gelegen.

Betreffs des Grundstücks bestehen keine sonstigen umweltschutzrechtlichen Belange.

Naturschutz: Betreffs des Grundstücks bestehen keine naturschutzrechtlichen Belange.

Naturrisiken: Für das Grundstück besteht lt. Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen (<https://www.umwelt.sachsen.de/>) keine Hochwassergefahr.

Der Standortsteckbrief des Onlineportals GIS-Immorisik Naturgefahren weist für das Grundstück folgende Naturgefahren aus:

Sturm: mittlere Gefährdung  
Hagel: mittlere Gefährdung  
Hitze: geringe Gefährdung  
Starkregen: mittlere Gefährdung  
Waldbrand: keine Gefährdung  
Blitzschlag: erhöhte Gefährdung

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Mischbaufläche  
baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV)  
Garten  
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.

### 3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

#### Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte im Rahmen des Ortstermins nicht erfolgen. Die Innenausstattung ist der Sachverständigen nicht bekannt. Die Annahmen zur Innenausstattung werden aus dem äußerlichen Erscheinungsbild der Gebäude abgeleitet. Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten können nicht ausgeschlossen werden.

#### 3.1 Wohnhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Modernisierungszustand

Gebäudeart:	zweigeschossiges, freistehendes Wohngebäude mit vermutlich ausgebautem Satteldach; zweigeschossiger seitlicher Anbau hofseitig mit angegliedertem eingeschossigen Vorhausanbau mit Dachterrasse; Gebäude vermutlich komplett unterkellert
Baujahr:	unbekannt (Errichtung vermutlich im Zeitraum 1930-1950)
Modernisierungsgrad:	augenscheinlich teilsaniert
Bruttogrundfläche:	303,50 m <sup>2</sup>

##### 3.1.2 Raumaufteilung / Wohnfläche

Grundrisszeichnungen zum Gebäude liegen dem Bauarchiv der Gemeinde Klipphausen als auch dem Kreisarchiv Meißen nicht vor. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte im Rahmen des Ortstermins nicht erfolgen. Es sind somit keine Informationen zur Raumaufteilung und Raumnutzung im Gebäude bekannt. Die Wohnfläche kann entsprechend auch nur überschlägig abgeleitet werden.

Unter Anwendung eines Nutzflächenfaktors wurde die Wohnfläche des Gebäudes mit unterstelltem Dachgeschossausbau überschlägig mit **ca. 160 m<sup>2</sup>** ermittelt (vgl. Anlage 9).

Zur Raumaufteilung im Gebäude können keine Aussagen getroffen werden.

##### 3.1.3 Gebäudekonstruktionen (Wände, Dach, Decken, Fenster, Türen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	(vermutlich) Ziegelmauerwerk; keine zusätzliche Wärmedämmung; Putzfassade mit hellgrünem Anstrich, Fenstereinfassungen farblich abgesetzt; Sockel hofseitig mit Klinkerplatten verblendet, ansonsten verputzt und ohne Anstrich
Innenwände:	(vermutlich) Ziegelmauerwerk
Treppen:	unbekannt (vermutlich) einfache Beton- oder Holztreppe
Fenster:	(vermutlich) isolierverglaste Holzfenster als Dreh- und Kippflügel aus DDR-Zeiten; nachgerüstete Außenjalousien aus Kunststoff
Außentüren:	Vorhaus mit ebenerdigem Hauseingang; isolierverglaste Kunststofftür mit Sicherheitsbeschlag
Dach:	Satteldach ohne Aufbauten; Holzbalkendachstuhl aus dem Baujahr; Betonsteindeckung; 2 in die Dachhaut integrierte Solarplatten; Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech oder PVC

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattungen

Wasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz; Alter und Installationsart des Leitungsnetzes im Gebäude unbekannt
Abwasserinstallationen:	zentraler Anschluss an das örtliche Abwassernetz; Alter und Installationsart des Leitungsnetzes im Gebäude unbekannt
Elektroinstallation:	(vermutlich) teilmodernisierte Elektroinstallation; Leitungen vermutlich umfassend unter Putz verlegt; keine Blitzschutzanlage; TV via Satellit
Sonstige Installationen:	Stromversorgung teils über netzgekoppelte Photovoltaikanlage mit Überschusseinspeisung (Standort der Anlage auf dem Nebengebäude, 16 Module mit ca. 6 kWp) → Wert der Photovoltaikanlage vgl. Berechnungen im Abschnitt 3.5
Heizung / Warmwasser:	Zentralheizung; (vermutlich) zentrale Warmwasserbereitung; Heizungsunterstützung durch Luft-Wärme-Pumpe und Solaranlage

### 3.1.5 Wohnraumausstattung

Fußbodenbeläge:	unbekannt (vermutlich einfache-mittlere Ausstattung mit Textilbelag, PVC, Laminat oder einfachen Fliesen)
Wandbekleidungen:	unbekannt (vermutlich einfache-mittlere Ausstattung mit Tapeten/Raufasertapeten, einfachen Fliesen)
Deckenbekleidungen:	unbekannt (vermutlich einfache Ausstattung mit Raufasertapeten oder Putz mit Anstrich oder einfachen Deckenbekleidungen)
Sanitäre Installationen:	unbekannt (vermutlich einfache – mittlere Ausstattung)
Innentüren:	unbekannt (vermutlich einfache Türen aus Holzwerkstoffen)

### 3.1.6 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Dachterrasse auf dem Vorhaus mit einfacher Holzbrüstung und Überdachung als Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Polycarbonatplatten
Besondere Einrichtungen:	unbekannt

### 3.1.7 Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen, Energieeffizienz

Grundrissgestaltung:	unbekannt
Belichtung:	gut
Besonnung:	gut
Wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Energieeffizienz:	unterdurchschnittlich (Energieausweis nicht vorliegend)
	Im Hinblick auf die unterstellte bzw. äußerlich erkennbare Gebäudeausstattung wird entsprechend der Energieklassifizierung von Wohnimmobilien nach HypZert die Energieeffizienz des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag in die Energieeffizienzklasse C-E (90-150 kWh/(m <sup>2</sup> a) eingestuft.

### 3.1.8 Baulicher Zustand des Gebäudes

Das Einfamilienwohnhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem normalen Instandhaltungszustand. Es verfügt allem Anschein nach über eine vorrangig mittlere Gebäudeausstattung. Instandhaltungsrückstau besteht im Bereich der Terrassenabdichtung oder Entwässerung. Hier ist ein deutlicher Nässeschaden über dem Hauseingang erkennbar.

### 3.2 Nebengebäude

#### Kurzcharakteristik:

- eingeschossiges Wirtschaftsgebäude in Flachbauweise mit Anbau in L-Form (Bj. um 1900 und später); errichtetes hofseitiges Holzvordach am Anbau in einfacher Bauweise
- Maße: 15,5 m x 5,5 m; Anbau: 7,0 m x 3,5 m; Bruttogrundfläche: ca. 109,75 m<sup>2</sup>
- Außenwände vorrangig Bruchstein, teils Ziegel; Putzfassade, hofseitig mit Anstrich
- Dachkonstruktion aus Holz mit Holzschalung und Bitumen-/Welleterniteindeckung
- einfache Holztüren / Holztore
- Elektroinstallation vorhanden
- 1 Feuerstelle im Anbau (Ziegelschornstein)
- Nutzbarkeit als Nebengelass bzw. Gargenstellplatz
- installierte netzgekoppelte Photovoltaikanlage mit Überschusseinspeisung (vgl. Erläuterung und Berechnung im Abschnitt 3.5) mit Aufständigung auf dem Nebengebäude und dem Vordach des Anbaus sowie 1 Reihe als Wandinstallation am Nebengebäude
- installiertes kleines Windrad zur Stromerzeugung

Die Gebäude befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem weitestgehend instandgehaltenen Zustand. In einzelnen Bereichen war Instandhaltungsrückstau erkennbar.

### 3.3 Ehem. Wohn-/Stallgebäude

#### Kurzcharakteristik:

- eingeschossiges freistehendes ehem. Wohn-/Stallgebäude (Bj. vor 1900)
- 19,5 m x 8,0 m; Bruttogrundfläche: ca. 312,00 m<sup>2</sup>
- augenscheinlich keine Unterkellerung
- Satteldach ohne Aufbauten mit Holzbalkendachstuhl und Welleterniteindeckung
- Holzbalkenzwischendecke bzw. im Stallbereich vermutlich Ziegelkappengewölbe
- Außenmauerwerk: Bruchstein mit Putzfassade, hofseitig mit Anstrich
- einfachverglaste Holzfenster
- einfache Holztür als Rundbogentür mit Sandsteinportal fast mittig zur Hofseite
- Elektroinstallation vorhanden
- Nutzung zu einfachen Lager- und Abstellzwecken

Das Gebäude befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem unsanierten Gebäudezustand. Instandhaltungsrückstau war in mehreren Bereichen erkennbar.

### 3.4 Wesentliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofbefestigung mit Kies/Schotter, tlw. Asphalt
- zweiflügliges Stahltor aus DDR-Zeiten im Zufahrtsbereich
- Einfriedung aus Maschendrahtzaun/Wildzaun bzw. Stahlrohrzaun bzw. Betonwabensteine
- diverser Baumbestand, teils als Heckenausbildung
- Brunnen im Innenhof
- einfaches kleines Gartengewächshaus

Die Außenanlagen des Grundstücks sind einfach gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem teils ungepflegten Zustand.

### 3.5 Zeitwertermittlung der installierten Photovoltaikanlage

Netzgekoppelte **Photovoltaikanlage** mit elektrischen Verbrauchern und Überschusseinspeisung

Eckdaten lt. äußerlicher Inaugenscheinnahme:

- 16 PV-Module a' ca. 1,1 x 1,7 m (in Summe rd. 30 m<sup>2</sup>)
- Baujahr der Anlage unbekannt (lt. Luftbildaufnahmen nach 2005, Annahme: 01.08.2020)
- 1 m<sup>2</sup> PV-Anlage erzeugt unter idealen Bedingungen im Durchschnitt 0,2 kWp, d.h. 200 Wp
- PV-Generatorenergie bei 30 m<sup>2</sup> ca. 6 kWp, d.h. ca. 6.000 kWh/Jahr

Der Sachverständigen wurden im Rahmen des ZV-Verfahrens keine Jahresendabrechnungen zur Verfügung gestellt. Die Stromleistung der PV-Anlage kann daher nur anhand von Durchschnittswerten aus der Fachliteratur kalkuliert werden.

Beim Eigenverbrauch errechnet sich die Stromersparnis üblicherweise aus den üblichen externen Stromkosten für Privatkunden (durchschnittlich aktuell 0,33 €/kWh) abzgl. der Stromgestehungskosten (lt. aktueller Studienlage 0,08 €/kWh) der PV-Anlage. Der Eigenverbrauchsabgabe nach EEG 2014 wurde gestrichen. Der Eigenverbrauchsanteil einer EFH-Dachanlage beträgt zwischen 25-35 %, im Mittel 30 %, d.h. hier 1.800 kWh.

Stromersparnis:

- 0,33 €/kWh (netto) - 0,08 €/kWh = 0,25 €/kWh.

Die Einspeisevergütung für den Überschuss beträgt bei einem unterstellten Installationszeitpunkt 01.08.2020 für PV-Anlagen mit Eigenverbrauch (bis 10 kWp) 8,90 ct/kWh. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich hier nur um eine grobe Schätzung handeln kann, da der Inbetriebnahmezeitpunkt der Anlage der Sachverständigen nicht bekannt ist.

Der Zeitwert der PV-Anlage ergibt sich aus:

- dem Barwert der Einspeisevergütungen bzw. Einsparungen beim Eigenverbrauch (Eigenbetrieb der Anlage)
- Rückbau- und Entsorgungskosten (ggf. abgezinst auf den WST)
- +/- sonstige wertbeeinflussende Umstände (soweit noch nicht berücksichtigt)

Der Barwert der Energieeinspeisevergütung bzw. Einsparungen beim Eigenverbrauch berechnen sich wie folgt:

- Anteil der Jahresenergieleistung (Eigenverbrauch) in kWh
- x Stromersparnis in €/kWh
- + Anteil der Jahresenergieleistung (Netzeinspeisung) in kWh
- x Einspeisevergütung in €/kWh
- = Jahresertrag (JE)
- Bewirtschaftungskosten
- = jährlicher Reinertrag der PV-Anlage
- x Vervielfältiger (RND, Zinssatz)
- = Barwert der Einspeisevergütung / Stromeinsparung
  
- 1.800 kWh (30 % von 6.000 kWh)
- x 0,25 in €/kWh
- = 450 € (JE Eigenverbrauch)
  
- 4.200 kWh (70 % von 6.000 kWh)
- x 0,0890 in €/kWh (angenommener Inbetriebnahmezeitpunkt 01.08.2020)
- = 373,80 €, rd. 370 € (JE Einspeisung)
  
- = 820 € (JE gesamt aus Eigenverbrauch und Einspeisung)
- rd. 82 (10 % f. Wartung, Versicherung, Reinigung)
- = 738 €

$$\begin{array}{rcl} x & 14,2124 & (20 \text{ Jahre, } 3,5 \%) \\ = & 10.488,75 \text{ €} & \underline{\text{rd. } 10.500,00 \text{ €}} \end{array}$$

Die abgezinsten Rückbau- und Entsorgungskosten wären vom ermittelten Barwert im Regelfall abzuziehen. Auf die Minderung des Barwertes um die Rückbau- und Entsorgungskosten wird aktuell jedoch nach sachverständiger Einschätzung verzichtet. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Energiemarkt mit absehbaren weiteren Preissteigerungen der regulären Stromkosten wird sich der Zeitwert dieser Anlage entweder weiter erhöhen oder sie wird in ihrer Wertigkeit weiter stabil bleiben. Diese positive Perspektive von Stromerzeugungsanlagen macht den Abzug von Rückbau- und Entsorgungskosten entbehrlich, da sie im normalen Geschäftsverehr keine Berücksichtigung finden.

## 4 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einer Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäude und ehem. Wohn-/Stallgebäude bebaute Grundstück in 01665 Klipphausen OT Seeligstadt, Burkhardswalder Straße 29 zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.01.2025 ohne die in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Eintragungen ermittelt.

Grundbuchamt Meißen

<b>Grundbuch</b> <i>Taubenheim</i>	<b>Blatt</b> <i>252</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>5</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Seeligstadt</i>	<b>Flurstück</b> <i>101/1</i>	<b>Fläche</b> <i>2.748 m<sup>2</sup></i>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1 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).

#### 4.1.2 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.

### 4.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

#### **Bewertung des Gesamtgrundstücks**

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.

#### **Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung**

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).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bildung von Bewertungsteilbereichen für die Bodenwertermittlung

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche <sup>1</sup>
A Hofstelle	Wohnhaus, Nebengebäude, ehem. Wohn-Stallgebäude	2.000 m <sup>2</sup>
B Garten	Gewächshaus	748 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.748 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Hofstelle)

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **88,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-III
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.748 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 2.000 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (lt. Bodenrichtwertkarte 2024 des Landkreises Meißen) (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>88,00 €/m<sup>2</sup></b>	
--	---	------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.01.2025	× 1,000	keine konjunkturelle Veränderung im Zeitraum

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 88,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1000	2.000	× 0,894	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-III	II	× 1,000	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 0,970	pauschal -3%

<sup>1</sup> Die Zuordnung der Flächengrößen zu den Bewertungsteilbereichen erfolgt auf der Basis des digitalen Luftbildes. Es handelt sich um eine überschlägige Flächenzuordnung, welche für die Ermittlung des Marktwertes der Immobilie hinreichend geeignet ist.

<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>76,31 €/m<sup>2</sup></b>	
---	---	------------------------------	--

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>76,31 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	2.000 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>152.620,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>rd. 152.600,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 insgesamt **152.600,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Der örtliche Gutachterausschuss des Landkreises Meißen verweist im beschreibenden Teil der Bodenrichtwertkarte 2024 auf die Umrechnungskoeffizienten der VW-RL vom 20.04.2014 zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	500	600	700	800	900	1000	1100	1200
Umrechnungskoeffizienten	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96

*Auszug aus der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.04.2014 Anlage 2*

Grundstücksgrößen > 1.200 m<sup>2</sup> sind in diesem Modell nicht fassbar. Es wird alternativ auf das Modell nach Sprengnetter Bezug genommen, um das vom Richtwert abweichende Grundstücksmerkmal „Größe“ in der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	2.000,00	0,84
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	0,94

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,89**

#### Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Garten)

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>Durchschnittlicher relativer Bodenwert für hausnahe Gartenflächen in der Region 3.2 per 01.01.2024 (lt. Bodenrichtwertkarte 2024 des Landkreises Meißen)</b>	=	<b>4,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	748 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>2.992,00 €</b>
		<b>rd. 3.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 insgesamt **3.000,00 €**.

#### Summe der Bewertungsteilbereiche A + B – Gesamtbodenwert

Bewertungsteilbereich A (Mischbaufläche): 152.600,00 €

Bewertungsteilbereich B (Garten): 3.000,00 €

**Gesamtbodenwert: 155.600,00 €, rd. 156.000,00 €**

### 4.3 Sachwertermittlung

#### 4.3.1 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).

#### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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, Eingangstreppen 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 Genehmigung“ 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.

### 4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude	ehem. Wohn-/Stallgebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	823,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	303,50 m <sup>2</sup>	109,75 m <sup>2</sup>	312,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	249.780,50 €	53.228,75 €	109.200,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 24.01.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	461.344,58 €	98.313,50 €	201.692,40 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	461.344,58 €	98.313,50 €	201.692,40 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	12 Jahre	6 Jahre
• prozentual		73,75 %	80,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2625	0,2	0,15
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	121.102,95 €	19.662,70 €	30.253,86 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>171.019,51 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>5.130,59 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>176.150,10 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>156.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>332.150,10 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,86</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>57.129,82 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>228.519,27 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>7.500,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>236.019,27 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>236.000,00 €</b>

### 4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### **Berechnungsbasis**

Die Bruttogrundflächen wurden überschlägig anhand der Katasterkarte ermittelt, da Grundrisszeichnungen zu den Gebäuden nicht vorliegen und ein örtliches Aufmaß zum Termin nicht möglich war. Die Berechnungen sind in der Anlage 9 des Gutachtens dargestellt.

#### **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Es sind die NHK 2010 anzusetzen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
Einfamilienhaus

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	46,0 %	45,0 %	0,0 %	9,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	46,0	333,50
3	835,00	45,0	375,75
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	9,0	113,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,9			= 822,65

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 822,65 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 823,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: ehem. Wohn-/Stallgebäude

Nutzungsgruppe: Lagergebäude  
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> 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 gewogener Standard = 3,0			= 350,00

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

**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 üblicherweise getrennt erfasst (vgl. Abschnitt 3.8) und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Üblicherweise liegt die Wertigkeit in einer Spanne von 2-8 % der Gebäudezeitwerte. Im Bewertungsfall ordnet sich die Wertigkeit der Außenanlagen insgesamt im unteren Bereich der benannten Bandbreite ein.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (171.019,51 €)	5.130,59 €
Summe	5.130,59 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Wohngebäude = 80 Jahre

Garagen = 60 Jahre

Lagergebäude = 40 Jahre

**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 Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das 1950 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,5	vor > 20 Jahren
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	vor > 20 Jahren
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	vor > 20 Jahren
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	vor > 20 Jahren
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	nein
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	vor > 20 Jahren
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	vor > 20 Jahren
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	nein
Summe		0,0	3,5	

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude

Das 1900 errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	vor > 20 Jahren
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,5	vor > 20 Jahren
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	tlw. nach 2005
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	nein
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	nein
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	nein
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	nein
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	nein
Summe		0,0	2,5	

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: ehem. Wohn-/Stallgebäude

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

#### **Alterswertminderung**

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

#### **Sachwertfaktor**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen konnte bis zum Wertermittlungsstichtag keine Sachwertfaktoren nach ImmoWertV ableiten. Es stehen regionale Sachwertfaktoren für Höfe per 01.01.2022 zur Verfügung, welche auf der Basis der SW-RL abgeleitet wurden, jedoch unter Beachtung der Modellkonformität i.S.d. § 10 Abs. 1 ImmoWertV nicht anwendbar sind. Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2024 lag zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vor.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wurde alternativ auf der Grundlage

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal für EFH/ZFH zum Stichtag 01.01.2025  
→ Sachwertfaktor 0,91 (Spanne 0,87 – 0,94)
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der Objektart Hofstelle sowie der konjunkturellen Entwicklung am örtlichen Grundstücksmarkt bis zum Wertermittlungsstichtag

nach sachverständiger Ableitung mit 0,80 bestimmt und angesetzt.

Medianwert nach Sprengnetter per 01.01.2025		0,91
Anpassung Hofstelle (Anpassung unter Berücksichtigung des für die Region 3.2 relativ hohen Bodenwertniveaus nach Markteinschätzung der Sachverständigen)		-0,05
Konjunkturelle Entwicklung vom 01.01.2025 bis zum WST 24.01.2025		0,00
objektspezifischer Sachwertfaktor zum WST:		0,86

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die Begehung des Grundstücks und die Innenbesichtigung der Gebäude wurden im Rahmen des Ortstermins verwehrt. Die Marktwertermittlung konnte somit ausschließlich nur anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen erfolgen. Es besteht ein Restrisiko, dass Abweichungen zwischen tatsächlichem und angenommenem Ausbau- und Unterhaltungszustand vorhanden sind. Auch liegen keine Informationen zur Raumaufteilung/Raumnutzung der Gebäude vor. Diese Risiken werden am Grundstücksmarkt eingepreist, wobei das Gesamtrisiko seitens der Sachverständigen als erhöht eingeschätzt wird. Ein Teil der Risiken wurde im unterstellten Ausbauzustand bereits eingepreist. Es erfolgt die Berücksichtigung des Restrisikos beim Kauf der Immobilie mit einem Marktabschlag i.H.v. -10 %.

Zusätzlich ist die Nähe zu mehreren Windkraftanlagen in ca. 800 m Entfernung (am Grundstücksmarkt spürbare Sensibilität im Hinblick auf Infraschall und Gesundheit) Rechnung getragen. Auch hier wird nach sachverständigem Ermessen ein pauschaler Abschlag von -10 % für marktüblich eingeschätzt.

Der Gesamtabschlag am vorläufigen Verfahrenswert beläuft sich somit auf -20 %.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (285.649,09 €)	-57.129,82 €
Summe	-57.129,82 €

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>	-3.000,00 €
Instandsetzung der Abdichtung der Dachterrasse (pauschal)	-3.000,00 €
<b>Weitere Besonderheiten</b>	10.500,00 €
Zeitwert der Photovoltaikanlage (vgl. Abschnitt 3.5)	10.500,00 €
Zeitwert der kleinen Windkraftanlage <sup>2</sup>	
Summe	7.500,00 €

<sup>2</sup> Der Zeitwert der Windkraftanlage wird mit 0,00 € eingepreist. Es geht eine Lärmimmission von der Windkraftanlage aus, welche am Tag der Besichtigung deutlich zu hören war. Es liegen keine Informationen zu Genehmigung und Funktionalität vor. Es wird vermutet, dass keine Genehmigung für diese kleine Windkraftanlage besteht.

#### 4.4 Plausibilisierung / Marktwert

BJK	Anzahl	WF+NF	GF 1	GF 2	BGF	GF 3	GF 4	REF	RND
bis 1918	16	212	867	236	471	295	104	16	20
Min - Max		82 - 350	279 - 2175	14 - 1584	294 - 917	121 - 1469	6 - 1070	9 - 37	20 - 45
1919-1945	2	365	417	234	716	212	119	14	23
Min - Max		230 - 500	400 - 435	208 - 261	456 - 975	205 - 219	107 - 132	13 - 16	20 - 25
alle	18	217	685	235	471	267	107	16	20
Min - Max		82 - 500	279 - 2175	14 - 1584	294 - 975	121 - 1469	6 - 1070	9 - 37	20 - 45

*Tabelle 50 - Gebäude- und Ertragsfaktoren für Drei- und Vierseithöfe im Landkreis Meißen*

(Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2022)

**Gebäundefaktor 1 (GF 1):** Verhältnis von Kaufpreis zu Wohn- und Nutzfläche in €/m<sup>2</sup>. Kaufpreis enthält den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

**Gebäundefaktor 3 (GF 3):** Verhältnis von Kaufpreis zu Bruttogrundfläche in €/m<sup>2</sup>. Kaufpreis enthält den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Die Auswertungsdaten des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen für Drei- und Vierseithöfe stammen aus dem Zeitraum 2020/2021. Trotz der Zinswende im Jahr 2022, welche mit einem Preisverfall bei den Immobilien einher ging, hat sich das Preisgefüge für die Hofstellen kaum geändert. Vielmehr sind die Preise für Hofstellen im Mittel leicht angestiegen. Die meisten Hofstellen befinden sich in den ländlichen Gebieten der Region 3.2 (Lommatzcher und Großenhainer Pflege abseits der Mittelzentren). Hier liegt i.d.R. auch ein geringeres Bodenwertniveau < 50 €/m<sup>2</sup> vor.

Die Ortslage Seeligstadt der Gemeinde Klipphausen ist im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen in die Region 3.2 eingeordnet. Das Bodenwertniveau liegt aufgrund der Speckgürtellage zu Dresden jedoch bei 88 €/m<sup>2</sup>, was sich in höheren Kaufpreisen widerspiegelt.

Mit einem ermittelten vorläufigen Sachwert von rd. 286.000 € und einer Wohnfläche des Hauptgebäudes von ca. 160 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Gebäundefaktor 1 von rd. 1.787 €/m<sup>2</sup> Wfl.. Dieser liegt oberhalb des Medianwertes, jedoch innerhalb der Spanne von 279 – 2.175 €/m<sup>2</sup> Wfl..

Mit einem ermittelten vorläufigen Sachwert von rd. 286.000 € und einer Bruttogrundfläche des Hauptgebäudes von ca. 303 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Gebäundefaktor 3 von rd. 944 €/m<sup>2</sup> BGF. Dieser liegt oberhalb des Medianwertes, jedoch innerhalb der Spanne von 121 – 1.469 €/m<sup>2</sup> BGF.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **236.000,00 €** ermittelt und anhand vorliegender Vergleichsfaktoren plausibilisiert. Der Marktwert kann daher allein aus dem Sachwert abgeleitet werden.

Der Marktwert für das mit einer Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäude und ehem. Wohn-/Stallgebäude bebaute Grundstück in 01665 Klipphausen OT Seeligstadt, Burkhardswalder Straße 29

Grundbuchamt Meißen

<b>Grundbuch</b> Taubenheim	<b>Blatt</b> 252	<b>lfd. Nr.</b> 5
<b>Gemarkung</b> Seeligstadt	<b>Flurstück</b> 101/1	<b>Fläche</b> 2.748 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.01.2025 ohne die in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Eintragungen und unter Berücksichtigung der lediglich äußerlichen Inaugenscheinnahme mit rd.

**236.000,00 €**

(in Worten: zweihundertsechunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

## **5 Wertigkeit der in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Eintragungen bei tatsächlicher Berücksichtigung**

### Grundbuch von Taubenheim, Blatt 252:

#### Abt. II/4:

*bzgl. Flst. 101/1*

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998  
Gleichrang mit II/5,6,7

#### Abt. II/5:

*bzgl. Flst. 101/1*

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2 (Blatt 806); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998  
Gleichrang mit II/4,6,7

#### Abt. II/6:

*bzgl. Flst. 101/1*

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998  
Gleichrang mit II/4,5,7

#### Abt. II/7:

*bzgl. Flst. 101/1*

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998  
Gleichrang mit II/4,5,6

#### Abt. II/8:

*bzgl. Flst. 101/1*

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 22.12.1997; URNr. 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/9

#### Abt. II/9:

*bzgl. Flst. 101/1*

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1592/95, 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/8

#### Abt. II/14:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 16.11.2023

### **Die Eintragungsbewilligungen zu den Dienstbarkeiten in Abt. II/4-9 liegen dem Gutachten als Anlage 6-8 in Auszügen bei.**

Demnach dient die Zufahrt zur Hofstelle sowie die sich anschließende Wegefläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze als Erschließung der benachbarten Wohngrundstücke Flst. 101/4, Flst. 101/3 und 101/2.

Die mit Asphalt/Schotter/Rasenschotter befestigte Wegefläche verläuft auf ca. 500 m<sup>2</sup> des Bewertungsgrundstücks. Da der Weg entlang der Grundstücksgrenze verläuft, wird die Bebaubarkeit des dienenden Grundstücks nicht eingeschränkt. Im Weg sind Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt, wo alle herrschenden Grundstücke als auch das dienende Grundstück angeschlossen sind.

Für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen an den Leitungen haben die Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks gleichermaßen aufzukommen.

Das Geh- und Fahrrecht ist für alle herrschenden Grundstücke als unentgeltliches immerwährendes dingliches Recht eingetragen. Es berechtigt zum Begehen und zum Befahren mit Fahrzeugen aller Art und zu

jeder Zeit. Die Rechte des Eigentümers des dienenden Grundstücks die Wegefläche in gleicher Weise zu nutzen, sind nicht eingeschränkt.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Weges tragen die Eigentümer des dienenden Grundstücks und der herrschenden Grundstücke zu gleichen Anteilen. Beräumungs- und Verkehrssicherungspflichten trägt der jeweilige Anlieger in seinem Grundstücksbereich.

Zwischen Weg und Grundstücksgrenze befindet sich ein 2 m breiter Streifen, in welchem die Leitungen verlegt sind. Die herrschenden Grundstücke sind verpflichtet diesen Streifen abseits der Zufahrten kostenlos zu unterhalten.

#### Werteinfluss der Grunddienstbarkeiten bezogen auf das belastete Grundstück

Wertermittlungsstichtag	24.01.2025	
Art der Belastung	Wegerecht	
Ermittlung der von der Grunddienstbarkeit betroffene Fläche (100 m x 3 m)		300 m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert (vgl. Abschnitt 4.2)		76 €/m <sup>2</sup>
Entgeltzahlung für die Dienstbarkeit		0 €
Sonstige mit der Grunddienstbarkeit verbundene Kosten (Instandhaltung der Wegefläche zu gleichen Anteilen)		0 €
Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund des Bestehens der Dienstbarkeit (erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Grundstücksteilfläche)		75%
Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund zusätzlicher Beeinträchtigung das Gesamtgrundstück betreffend		
Geruchs- oder Lärmimmission		nein
verringerte bauliche Nutzbarkeit des Gesamtgrundstücks		nein
sonstige Beeinträchtigungen (z.B. Betretungsrecht zur Instandhaltung)		nein
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2)		-5%
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert		228.519,27 €
<b>wirtschaftlicher Nachteil</b>		
Wegerecht	300 *	76 €/m <sup>2</sup>
Wertminderung der betroffenen Fläche	-75%	-17.100,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks	156.000 €	
Wertminderung des Bodenwertes des Gesamtgrundstücks	0%	0,00 €
<b>wirtschaftlicher Vorteil</b>		
Barwert der Wegerente (unentgeltliche Überlassung)		0,00 €
vorläufiger Verfahrenswert des belasten Grundstücks		211.419,27 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2)	-5%	-10.570,96 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks		200.848,31 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert		228.519,27 €
Werteinfluss der Dienstbarkeit		27.670,96 €
	<b>rd.</b>	<b>28.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	24.01.2025	
Art der Belastung	<b>Leitungsrecht</b>	
Ermittlung der von der Grunddienstbarkeit betroffene Fläche (100 m x 2 m)		200 m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert (vgl. Abschnitt 4.2)		76 €/m <sup>2</sup>
Entgeltzahlung für die Dienstbarkeit		0 €
Sonstige mit der Grunddienstbarkeit verbundene Kosten (Instandhaltung der Wegefläche zu gleichen Anteilen)		0 €
Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund des Bestehens der Dienstbarkeit (unterirdische Leitung mit unwesentlicher Beeinträchtigung)		-20%
Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund zusätzlicher Beeinträchtigung das Gesamtgrundstück betreffend		
Geruchs- oder Lärmimmission		nein
verringerte bauliche Nutzbarkeit des Gesamtgrundstücks		nein
sonstige Beeinträchtigungen (z.B. Betretungsrecht zur Instandhaltung)		nein
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2)		0%
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert		228.519,27 €
<b>wirtschaftlicher Nachteil</b>		
Wegerecht	200 *	76 €/m <sup>2</sup>
Wertminderung der betroffenen Fläche	-20%	-3.040,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks	156.000 €	
Wertminderung des Bodenwertes des Gesamtgrundstücks	0%	0,00 €
<b>wirtschaftlicher Vorteil</b>		
Barwert Entgeltzahlung (unentgeltliche Überlassung)		0,00 €
vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks		225.479,27 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2)	0%	0,00 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks	225.479,27 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	228.519,27 €
Werteinfluss der Dienstbarkeit	3.040,00 €
<b>rd.</b>	<b>3.000,00 €</b>

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

Meißen, den 12. Mai 2025

.....  
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 Schadensersatzansprüche 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**

(in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung)

### **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)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **GEG:**

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

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Statistische Kostenkennwerte Altbau, BKI Baukosteninformationszentrum, 2010

### **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

---

2 Liegenschaftskarte

---

3 Baulastauskunft

---

4 Altlastenauskunft

---

5 Fotodokumentation

---

6 Eintragungsbewilligung  
Leitungs- und Geh-/Fahrtrecht

---

7 Eintragungsbewilligung  
Leitungs- und Geh-/Fahrtrecht

---

8 Eintragungsbewilligung  
Leitungs- und Geh-/Fahrtrecht

---

9 Flächenberechnungen

Der digitalen Fassung des Gutachtens sind aus Datenschutzgründen nur die Anlage 5 und die Anlage 9 beigefügt.

Fotodokumentation vom 24.01.2025

(8 Seiten)

## Fotoaufnahmen vom 24.01.2024

Burkardswalder Straße 29 in 01665 Klipphausen



Bild 1: grundstückseigene Zufahrtsstraße



Bild 2: Hofansicht Burkardswalder Str. 29

## Fotoaufnahmen vom 24.01.2024



Bild 3: Hofansicht von Wohn- und Garagengebäude



Bild 4: Detailansicht der Dacheindeckung des Wohngebäudes mit integrierten Solarmodulen

## Fotoaufnahmen vom 24.01.2024



Bild 5: Hauseingangsbereich mit Nässeschaden an Mauerwerk/Außenputz



Bild 6: Nebengebäude mit Photovoltaikanlage zur Eigennutzung

## Fotoaufnahmen vom 24.01.2024



Bild 7: Nebengebäude / Anbau am Nebengebäude jeweils mit Photovoltaikanlage



Bild 8:  
nordöstliche Rückfront des Anbaus am  
Nebengebäude

## Fotoaufnahmen vom 24.01.2024



Bild 9: Nebengebäude, Detailansicht der Dacheindeckung des Anbaus am Nebengebäude (Holzschalung / Bitumen)



Bild 10: nordwestliche Rückfront des Nebengebäudes

## Fotoaufnahmen vom 24.01.2024



Bild 11: nordwestliche Längsseite des Wohngebäudes / Detailansicht Luftwärmepumpe



Bild 12: Gartenfläche nordwestlich des Wohngebäudes

## Fotoaufnahmen vom 24.01.2024



Bild 13: Blick entlang der westlichen Grundstücksgrenze



Bild 14: ehem. Wohn-/Stallgebäude als südliche Hofabgrenzung

## Fotoaufnahmen vom 24.01.2024



Bild 15: Blick vom Hoftor zum ehem. Wohn-/Stallgebäude als südliche Hofabgrenzung



Bild 16: Brunnenanlage auf dem Hof