



**STAHN + THOMAS PartG mbB**  
Beratende Ingenieure - Sachverständige

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (**Marktwert**) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden **bebauten** Grundstücks, gelegen in 01819 Bahretal, Göppersdorfer Str. 11c



**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Dresden**  
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden

**Az: 525 K 116/24**

**Auftragnehmer:**

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

**Zubehör gem. § 97 BGB:**

Wurde nicht vorgefunden.

**Verkehrswert (Marktwert):**

**95.000,00 €**

**Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte.  
Es besteht aus 50 Seiten inkl. 4 Anlagen.

## 1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4,6 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (3) ImmoWertV).....	8
6.1.5	Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV).....	9
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV).....	10
6.1.7	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	11
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer.....	19
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	22
7.1	Bodenwertermittlung.....	23
7.2	Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes.....	27
8	Verkehrswert.....	36
9	Haftungsausschluss.....	38
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	39
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	40
12	Verzeichnis der Anlagen.....	40

## 2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

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

### 3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

<b>Objektart:</b>	<b>bebautes Grundstück im Außenbereich</b>	
<b>Grundstücksadresse:</b>	Göppersdorfer Stra. 11c 01819 Bahretal	
<b>Kataster:</b>	Gemarkung:	Göppersdorf
	Flurstück:	141a
	Größe (m <sup>2</sup> ):	600 m <sup>2</sup>
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>	
<b>Ortstermin:</b>	<b>21.10.2024</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>21.10.2024</b>	
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>21.10.2024</b>	

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag.

Grundstück:	bebautes Grundstück (Wohnhaus und Nebengebäude) im Außenbereich
BGF Wohnhaus:	ca. 280,50 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1890 (gemäß sachverständiger Schätzung und Angabe im Ortstermin)
<b>Bodenwert:</b>	14.300,00 €
<b>Sachwert, einschl. Bodenwert:</b>	rd. 135.000,00 Euro
darin bereits enthaltener Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-23.200,00 Euro
<b>Zusätzlich: besonderer <u>Abschlag</u>/Zuschlag, sh. Punkt 9.1:</b>	-40.500,00 Euro
<b>Besonderheiten</b>	<b><u>Das Bewertungsobjekt konnte nur durch eine stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme besichtigt werden.</u></b> <b><u>Ein mit Betonwänden eingefasster Dorfbach (Wingendorfer Bach) führt augenscheinlich über das Grundstück, dieser ist in der Liegenschaftskarte nicht eingezeichnet.</u></b>
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>rd. 95.000,00 Euro</b>

## 4 Allgemeine Angaben

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück im Außenbereich
Objektadresse:	Göppersdorfer Str. 11c in 01819 Bahretal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Göppersdorf, Blatt 45, lfd. Nr. 1, Gemarkung Göppersdorf, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Flurstück 141 a mit 600 m <sup>2</sup>

### 4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	21.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Miteigentümerin u. eine Bekannte der Miteigentümerin*,</li> <li>• die Hilfskraft des Sachverständigen* und</li> <li>• der Sachverständige</li> </ul> <p>* aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 23.05.2024</li> </ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• planrechtliche Auskünfte der Stadt Bad Gottleuba - Berggießhübel vom 11.10.2024 und mündlichen Angaben zum Dorfbach vom 04.11.2024 sowie Auskunft zur Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich schriftlich vom Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge und hier durch die Bauaufsicht vom 28.11.2024;</li> <li>• Auskunft Altlasten des Landratsamtes Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 26.09.2024;</li> <li>• Auskunft Baulasten des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 26.09.2024;</li> <li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.09.2024;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert über <a href="http://www.boris.sachsen.de">www.boris.sachsen.de</a>;</li> <li>• Auskünfte zur demografischen Entwicklung über <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>, zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2024 und Internetrecherchen zu Kaufpreisen über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienplattformen);</li> <li>• Kartenmaterial über <a href="http://www.on-geo.de">www.on-geo.de</a></li> </ul>

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.

Maßgaben des Auftraggebers:

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

*In Abt. II des Grundbuches sind keine dinglichen Rechte und Lasten vorhanden.*

## 5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:

21.10.2024

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Die nächste Stadt, zu der Angaben zum Demografietytpe auf-rufbar sind, ist Bad Gottleuba-Berggießhübel in ca. 10 km Ent-fernung.

Bad Gottleuba-Berggießhübel wird dem Demografietytpe Typ 3 zugeordnet, dieser steht für kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung.

Insgesamt sind diesem Typ 501 Kommunen zugeordnet, in diesen sind stabile, eher ländliche Gemeinden vorhanden, die Gemeinden haben eine leichte Tendenz von Schrumpfung und Alterung, eine durchschnittliche Kaufkraft und unterdurchschnittliche Armutslagen.

Kommunen des Typ 3 haben nur eine sehr geringen Einwoh-nerdichte, Die Gemeinden sind im gesamten Bundesgebiet verteilt mit Schwerpunkt im Nordwesten.

	Bad Gottleuba-Berggießhübel	Landkreis Sächsi-sche Schweiz-Osterzgebirge
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-3,50	0,00
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-1,80	0,30
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-62,40	-32,50
Arbeitsplatzentwicklung ver-gangene 5 Jahre (%)	-14,10	3,70
Durchschnittsalter (Jahre)	49,20	47,90
Beschäftigtenquote (%)	70,50	69,50
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.

\*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 05.11.2024

## 6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	21.10.2024
--------------------	------------

### 6.1 Grundstücksmerkmale

#### 6.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:	<p><b>Flächen der Land- und Forstwirtschaft;</b> vgl. § 3 (1) ImmoWertV                  („(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.“)</p>
--	---

#### 6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und ist dort als „Mischgebiet“ festgelegt.
---------------------------------------	---

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Flurstück befindet sich <u>nicht</u> im Bereich eines Bebauungsplanes.
---------------------------------	--

Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich von Ortssatzungen laut Auskunft der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel.
-------------------------------	--

Bauordnungsrechtliche Belange:	<p><b>Das Grundstück befindet sich laut Auskunft des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge - Bauaufsicht, im Außenbereich (Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend gem. § 35 BauGB zu beurteilen). Es handelt sich laut Auskunft um einen Siedlungssplitter im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.</b></p> <p>Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angebotenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.</p> <p><i>(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</i></p>
--------------------------------	--

Denkmalschutz:	Besteht nicht laut Auskunft der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel.
----------------	--

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens.

*(Anmerkung:*

*Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel (Bauamt) keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein weiteres Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)*

### 6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen:

Dem Sachverständigen wurde ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 23.05.2024 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Göppersdorf, Blatt 45 folgende Eintragung:

lfd.Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Weitere Rechte und Lasten wurden nicht eruiert.

*(Anmerkung: **Die evtl. doch vorhandenen Lasten und Rechte gem. Abt. II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.***

**Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückzustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.09.2024 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Pacht- / Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen.

*(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Ortsstermin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)*

### 6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.

### 6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Ort:	Ortsteil Göppersdorf mit ca. 202 Einwohnern
Landeshauptstadt:	Dresden ca. 37 km entfernt (bis Zentrum)
Kreis:	Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u>            Bad Gottleuba-Berggießhübel ca. 10 km entfernt, Pirna ca. 15 km entfernt, Dippoldiswalde ca. 28 km entfernt, Dresden ca. 37 km entfernt, Prag ca. 121 km entfernt</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> in nächster Nähe verlaufen keine Bundesstraßen</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 17 (Dreieck Wilsdruff – Grenzübergang Tschechien) die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Bad Gottleuba in ca. 4,0 km Entfernung</p> <p><u>Bahnhof:</u> ist im Gemeindeteil nicht vorhanden</p> <p><u>Flughafen:</u> Dresden ca. 47 km entfernt, Leipzig-Halle ca. 149 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 213 km entfernt</p>
Straßenart:	die Göppersdorfer Straße ist eine Kreisstraße (K 8757), von hier erfolgt die Zufahrt auf das Bewertungsgrundstück
Straßenausbau:	die Göppersdorfer Straße ist mit Bitumen befestigt, es sind keine Gehwege oder Parkbuchten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasseranschluss und Elektrizität (über Freileitung) liegen ortsüblich an, Schmutzwasserentsorgung zentral in öffentliche Kanalisation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Vor Ort im Ortstermin wurde augenscheinlich festgestellt, dass der Dorfbach mit einer beidseitigen Begrenzung aus Betonwänden in Teilbereichen über das Bewertungsgrundstück führt, obwohl in der Liegenschaftskarte ein solches Bauwerk nicht vermerkt bzw. eingezeichnet ist. Auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung Bad Gottleuba-Berggießhübel handelt es sich bei dem Gewässer um den Dorfbach (Gewässer 2. Ordnung). Die seitliche Betoneinfassung/Uferbefestigung wurde in der Historie errichtet, über das Baujahr und den Errichter ist nichts bekannt. Er führt zwischen dem nachbarlichen Nebengebäude und dem Nebengebäude des Bewertungsobjektes hindurch bzw. verläuft direkt an jeweils einer Gebäudeecke der beiden Nebengebäude vorbei.
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Rand von Göppersdorf. In Göppersdorf gibt es eine Handwerksfirma. Jedoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Dienstleistungsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, etc. nur in umliegenden Gemeinden und Städten vorhanden.

	<p>Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in Göppersdorf vorhanden (es befindet sich in ca. 10 m Entfernung eine Bushaltestelle direkt gegenüber dem Bewertungsobjekt) erreichbar.</p> <p>Kindergärten, eine Grundschule und eine Oberschule sind nur in den umliegenden Gemeindeteilen vorhanden.</p> <p>einfache Wohnlage, als Geschäftslage nur stark eingeschränkt geeignet bzw. möglich</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	offene, tlw. sehr aufgelockerte dörfliche Wohnbebauung, überwiegend in der Historie gewachsen
Umwelteinflüsse:	geringe Geräuschmissionen

### 6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Gebäude wird laut Angabe im Ortstermin wohnlich durch den Miteigentümer genutzt.
Topografie:	leichte Hanglage
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	<p>Straßenlänge: ca. 36,0 m</p> <p>mittlere Tiefe: ca. 22,0 m</p> <p>Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup></p> <p><u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige, fast trapezförmige Grundstücksform</p>
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	<p>Laut Veröffentlichung (Karte) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet sich das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> in einem Radonvorsorgegebiet.</p> <p>Eine Altlastenauskunft beim Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 26.09.2024 ergab keine Eintragung als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfläche.</p> <p>Grundsätzlich kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>n</u>ie von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i></p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 6.1.7 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

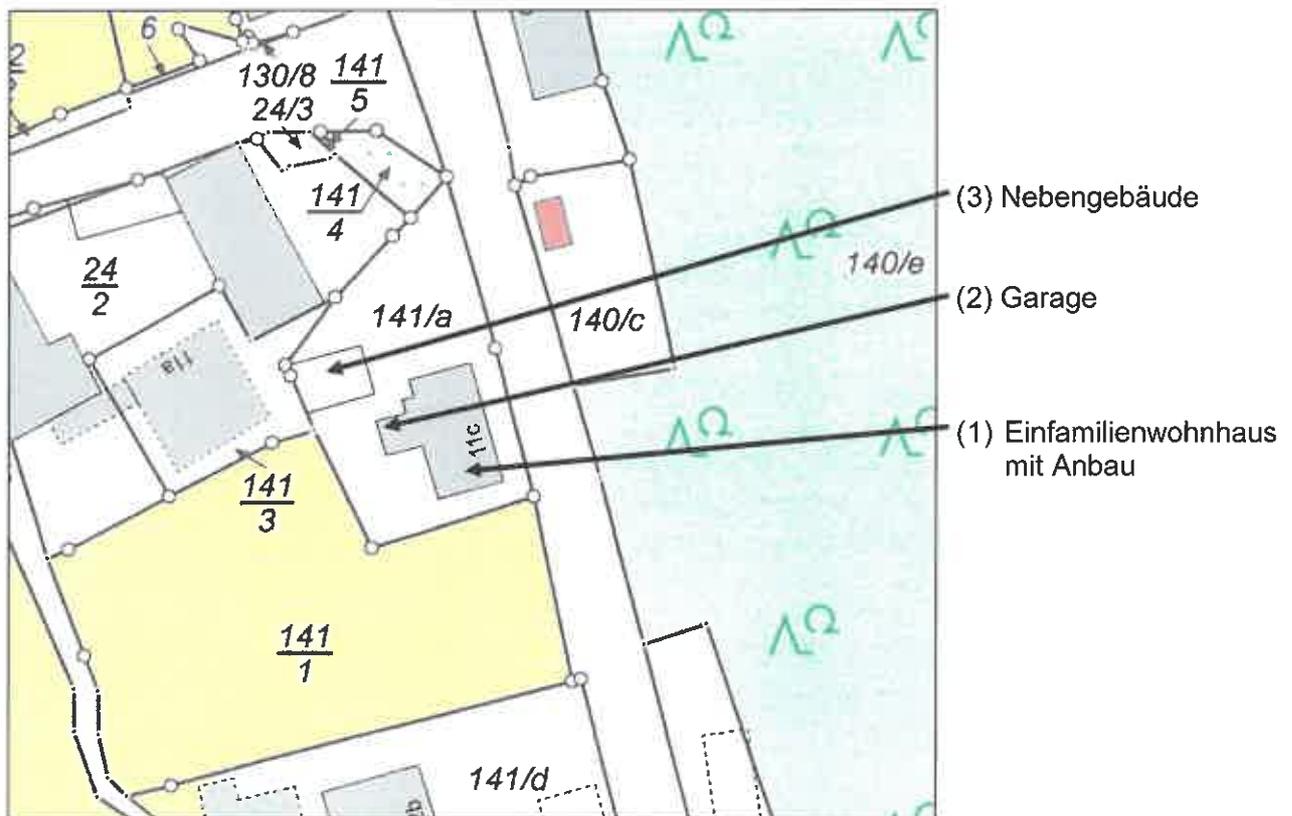
### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in **Form einer stark eingeschränkten, rein äußeren Inaugenscheinnahme**.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

*(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Bausachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)*

### Darstellung der Lage der Gebäude



(1) **Einfamilienwohnhaus – es erfolgte nur eine stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme**

Gebäudeart:

zweigeschossiges Wohnhaus bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauter, sehr flach geneigter Dachboden und einem kleinen, eingeschossigen Anbau, Teilunterkellerung laut Angabe im Ortstermin vorhanden

Baujahr:

ursprünglich ca. 1890 (gemäß Auskunft im Ortstermin und sachverständiger Schätzung)

Modernisierungen:

Es erfolgten bis dato folgende Modernisierungen lt. Angabe im Ortstermin:

- ca. 2010 wurde die Dacheindeckung erneuert;
- ca. 2014 wurden tlw. die Fenster und die Haustür erneuert;
- bis ca. 2017 wurde der Wohnbereich innen nur zu 1/3 modernisiert, es konnte nicht eruiert werden, ob danach die Modernisierung abgeschlossen wurde.

Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:

Ein Energieausweis wurde durch die Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Ob ein solcher vorliegt, darüber wurde dem Sachverständigen keine Information erteilt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren noch tlw. überalterte Fenster vorhanden, die Fassade war nicht fertiggestellt, etc..

**Hier ist zu beachten, das energetische Defizite durch einen Käufer nach erfolgtem Kauf zweckgebunden laut rechtlichen Vorgaben umzusetzen sind, sollten die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden.**

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:

Es wird hier eine weitere Nutzung als EFH unterstellt. Auf Grund der Lage im Außenbereich ist hier eine möglich Drittverwendung nur sehr stark eingeschränkt möglich.

Barrierefreiheit:

Über die Ausstattung im Innenbereich kann keine Angabe gemacht werden, auch nicht über eine mögliche Barrierefreiheit.

Barrierefreiheit wird als Ausstattungs- und Qualitätsmerkmal gem. § 2, Abs. 3 Nr. 10 in der neuen ImmoWertV gefordert. Eine fehlende Barrierefreiheit muss nicht zwingend wertmindernd sein, wenn die Nachfrage danach nicht oder kaum besteht. Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat keinen Bezug zu einer Barrierefreiheit bei Ein-/Zweifamilienwohnhäusern hergestellt bzw. ausgewiesen im Grundstücksmarktbericht.

Außenansicht:

Das Gebäude besitzt eine einfache, tlw. überalterte Strukturputzfassade ohne Anstrich. Die Dachfläche wird durch zwei Satteldächer mit unterschiedlicher Firsthöhe geprägt.

## Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

### Teilunterkellerung:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

### Erdgeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

### Obergeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

### Dachboden:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, augenscheinlich jedoch nicht ausgebaut.

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich dem Baujahr entsprechend als Streifenfundamente
Keller:	Teilunterkellerung vorhanden, über die Größe kann keine Angabe gemacht werden
Umfassungswände:	massiv, Mauerwerk
Innenwände:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Geschossdecke/Zwischendecke:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Treppen:	Außentreppe zum EG: gerade Metallholmtreppe mit Natursteinstufen und Podest, beidseitiges Edelstahlgeländer
Eingang(sbereiche):	Die Hauseingangstür besteht aus einer einflügeligen PVC-Tür mit Lichtausschnitt in Holzoptik Auf der rechten Giebelseite bestand ursprünglich ein Eingang, welcher jedoch nunmehr zugemauert wurde. Auf der Gebäuderückseite befindet sich im Anbaubereich eine weitere Türöffnung.
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> 2 flachgeneigte Satteldächer mit unterschiedlichen Firsthöhen, Dachziegeleindeckung, keine Dachaufbauten, Schornsteinkopf aus Klinkermauerwerk, Dachrinnen aus Titanzinkblech, Ortgang mit Schindeln bekleidet, hofseitig Laufgitteranlage für den Schornsteinfeger  <i>Anbau und Erkervorbau auf der Hofseite</i> Flachdächer, Bitumeneindeckung, Dachrinnenanlage
Fenster:	tlw. PVC-Fenster (ca. 2014), tlw. Holzkastenfenster mit einfacher Verglasung, tlw. Holzverbundfenster aus dem Altbestand, keine Rollläden

## Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Deckenbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Bodenbeläge:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Wasserinstallation:	laut planrechtlicher Auskunft der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel liegt Trinkwasser an, über die Ausstattung im Innenbereich kann keine Angabe gemacht werden
Abwasserinstallationen:	Schmutzwasser wird zentral über öffentliche Kanalisation entsorgt laut Auskunft der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel
Elektroinstallation:	Hausanschluss über Freileitung, über die Ausstattung im Innenbereich kann keine Angabe gemacht werden.
Sanitär:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Heizung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden. Laut Auskunft im Ortstermin durch die Miteigentümerin wurden bis 2017 nur mit Einzelöfen die Wohnräume beheizt.
Warmwasserversorgung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

## Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile:	Teilunterkellerung, Außentreppe
besondere Einrichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Grundrissgestaltung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, da keine Unterlagen durch die Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden.
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, etc., <u>nur die Gebäudehülle betreffend:</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Allg. Gebäudehülle (Fassade) überaltert mit Rissbildungen, Unterhaltungs- und Reparaturstau;</b></li> <li>- <b>tlw. überalterte Fenster.</b></li> </ul>
<u>Allgemeinbeurteilung des Gebäudes - hier nur der Gebäudehülle:</u>	Der bauliche Zustand der Gebäudehülle ist insg. mit <b>befriedigend</b> einzuschätzen.

(2) **Garagenanbau – es erfolgte nur eine stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme**

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	ca. 1980 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierungen:	augenscheinlich keine erkennbar
Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	für diese Gebäudeart nicht notwendig
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:	es wird eine weitere Nutzung als Garage weiterhin unterstellt
Außenansicht:	einfache Putzfassade ohne Anstrich, überaltert

**Nutzungseinheit**

Erdgeschoss: Vermutlich ein Raum.

**Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)**

Konstruktionsart:	massiv, Mauerwerk
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente in einer dem ursprünglichen Baujahr entsprechenden Ausführung
Keller:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	Sh. Konstruktionsart
Innenwände:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Geschossdecke/Zwischendecke:	die Dachhaut ist der obere Raumabschluss
Treppen:	keine
Eingang(sbereiche):	hofseitig ist eine Garagentoröffnung erkennbar
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> Flachdach mit Asbestwellplatten als Eindeckung, Dachrinnenanlage stark überaltert und aus PVC
Fenster:	einfaches Holzfenster mit einfacher Verglasung aus dem Altbestand

## Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Deckenbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Bodenbeläge:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Wasserinstallation:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Abwasserinstallationen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Elektroinstallation:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Sanitär:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Heizung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Warmwasserversorgung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

## Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Besonnung und Belichtung:	auf die ursprüngliche Nutzung ausgelegt
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, nur die Gebäudehülle betreffend:	<b>Allg. erhöhter Unterhaltungsstau an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Türen/Tor, Dach).</b>
<u>Allgemeinbeurteilung nur die Gebäudehülle betreffend:</u>	Der bauliche Zustand der Gebäudehülle ist insg. mit <b>befriedigend</b> einzuschätzen.

### (3) Nebengebäude – es erfolgte eine stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme

Gebäudeart:	Nebengebäude, augenscheinlich zu Abstell-/Lagerzwecken genutzt
Baujahr:	ca. 1890 (gemäß sachverständiger Schätzung und Angaben im Ortstermin durch die Miteigentümerin)
Modernisierungen:	Schornsteinkopf erneuert, weitere nicht erkennbar

Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:

für diese Gebäudeart nicht notwendig

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:

es wird eine weitere Nutzung als Abstell-/Lagergebäude unterstellt

Außenansicht:

einfache Putzfassade mit Anstrich im EG, OG-Fassade mit überalterter Holzverschalung bekleidet

### **Nutzungseinheit**

#### Erdgeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

#### Obergeschoss/Dachgeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)**

Konstruktionsart:

EG - massiv, Mauerwerk  
OG/DG – vermutlich Holztragkonstruktion

Fundamente:

vermutlich Streifenfundamente in einer dem ursprünglichen Baujahr entsprechenden Ausführung

Keller:

augenscheinlich nicht vorhanden

Umfassungswände:

Sh. Konstruktionsart

Innenwände:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden

Geschossdecke/Zwischendecke:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Treppen:

Außentreppe  
sehr einfache Holzstiegentreppe mit Podest vor Eingangstür m OG/DG, nur Trittstufen

Eingang(sbereiche):

EG - giebelseitig ist eine überalterte einflügelige Tür aus dem Altbestand vorhanden

OG/DG – einfache Holztür aus dem Altbestand

Dach:

#### Dachform/Dacheindeckung:

Satteldach, Bitumenbahneneindeckung, Dachrinnenanlage vorhanden

Fenster:

einfache Holzfenster mit einfacher Verglasung aus dem Altbestand

## Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Deckenbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Bodenbeläge:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Wasserinstallation:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Abwasserinstallationen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Elektroinstallation:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Sanitär:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Heizung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Warmwasserversorgung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

## Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Besonnung und Belichtung:	auf die ursprüngliche Nutzung ausgelegt
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, die Gebäudehülle betreffend:	<b>Allg. erhöhter Unterhaltungsstau an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Türen).</b>
<u>Allgemeinbeurteilung der Gebäudehülle:</u>	Der bauliche Zustand der Gebäudehülle ist insg. mit <b>befriedigend</b> einzuschätzen.

## Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich noch ein weiteres Nebengebäude, vermutlich ein ehem. Hundezwinger. Dieser ist in Holzbauweise (Fachwerk) errichtet worden. Er hat eine tlw. Ausfachung aus Holzschalung und tlw. aus Metallgitterstäben. Das flach geneigte Satteldach ist mit Bitumenbahn eingedeckt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung diente das Nebengebäude augenscheinlich zu Abstellzwecken.

## Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen ortsüblich an.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht vollständig eingefriedet. Der Vorgartenbereich an der Kreisstraße besitzt keine gärtnerisch angelegten Bereiche und hinterlässt einen unfertigen Eindruck. Vor der Eingangstreppe ist eine kleine Fläche mit Natursteinpflaster befestigt, neben der Eingangstreppe lagerten Baureststoffe (Betonplatten, u.ä.). Die rechts neben dem Wohnhaus befindliche Zufahrt ist mit Splitt einfach befestigt und tlw. mit Rasen bewachsen.

Die Hoffläche ist unbefestigt und sehr einfach gärtnerisch angelegt. Vielfach lagern hier Baurestoffe, Sperrmüll und Restmüll.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und direkt hinter dem Nebengebäude verläuft ein Bach, welcher beidseitig mit Betonwänden eingefasst ist. Der Bach verläuft tlw. augenscheinlich (ohne vermessungstechnische Prüfung) entlang des Grenzverlaufes und direkt neben dem Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück entlang. Auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung von Bad Gottleuba – Berggießhübel ist nichts darüber bekannt, wann die Bacheinfassung errichtet wurde und von wem. Sie ist in der Historie entstanden und nicht in der Katasterkarte verzeichnet. Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen unfertigen, leicht vernachlässigten Eindruck.

### 6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

#### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV)**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1).

Die Immo WertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen ist.

#### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Sanierungen oder wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen die unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung für die Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden.

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei Modernisierungen von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden ebenso entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV)**

**Gebäude: (1) Einfamilienwohnhaus mit Anbau**

Baujahr:	1890
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	134 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>-54 Jahre</b>

**Modernisierungselemente (fiktiv unterstellte und/oder bereits durchgeführte):**

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	3 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Verbesserung/Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Einbau/Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	0 Punkte
Fassade Sanieren/Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern/WC's etc.	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkte
Änderung / Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte

**Modernisierungsgrad in Punkten: 6 von 20 Punkten entspricht dem Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“**

Hier beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer = 27 Jahre = **rd. 30 Jahre**

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
(Modell der Anlage 1 der ImmoWertV)**

**Gebäude: (2) Garage**

Baujahr:	1980
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>16 Jahre</b>

**Auf Grund der vorgefundenen Bausubstanz wird hier eine abweichende Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren für die Nutzung als Garage und Abstellgebäude sachverständig geschätzt.**

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV)**

**Gebäude: (3) Nebengebäude**

Baujahr:	1890
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	134 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>-94 Jahre</b>

**Modernisierungselemente (*fiktiv unterstellte und/oder bereits durchgeführte*):**

<b>Bezeichnung</b>	<b>maximal</b>	<b>Ansatz</b>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkte
Verbesserung/Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Einbau/Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	0 Punkte
Fassade Sanieren/Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern/WC`s etc.	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	0 Punkte
Änderung / Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte

**Modernisierungsgrad in Punkten: 4 von 20 Punkten entspricht dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“**

Hier beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer 11 Jahre = rd. **15 Jahre**

## 7 Ermittlung des Verkehrswerts

### Verkehrswert / Definition

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

### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten*, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück im Außenbereich in 01819 Bahretal, Göppersdorfer Str. 11c zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göppersdorf	45	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Göppersdorf		141a	600 m <sup>2</sup>

## Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung des Vergleichswertverfahrens, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Sachwertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

*Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden im Außenbereich, das zum Wohnen genutzt wird. Auf der Grundlage von Recherchen, Angebot und Nachfragesituation, wird hier die Nutzung als Einfamilienwohnhaus weiterhin durch einen privaten Marktteilnehmer, fiktiv unterstellt und als nachhaltig angesehen. Bei diesen Objekten steht nicht die Erzielung von Renditen im Vordergrund. Obgleich dies nicht den möglichen Erwerb als Renditeobjekt grundsätzlich ausschließt. Da auf Grund der rein äußerlichen Inaugenscheinnahme, nicht vorhandenen Bauunterlagen sowie fehlenden Angaben durch die Eigentümer zur Wohnfläche, hier keine sachverständig fundierte Angabe zur Wohnfläche (welche für die Ermittlung im Ertragswertverfahren benötigt wird) gemacht werden kann, wird hier alleinig das Sachwertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes angesetzt.*

Der Sachwert wird hier auf der Grundlage des vorgefundenen baulichen und ausstattungsbezogenen Zustandes (soweit erkennbar) unter Berücksichtigung von fiktiv unterstellten Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

### 7.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet und ermittelt\*.

(\*Bodenrichtwerte aus [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) (Internetportal des Freistaates Sachsen) - Stand 01.01.2024)

### Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bewertungsteilbereich ist als bebaute Fläche im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen. Laut Grundstücksmarktbericht wurden zum Stichtag 01.01.2024 keine Bodenrichtwerte für diese Flächen ermittelt. Es gibt für diese Nutzungsart jedoch ein entfernungsabhängiges Modell, das als Orientierung zur Bodenwertableitung empfohlen wird.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **26,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Ergänzung:	=	--
Bauweise	=	offen
Grundflächenzahl	=	--
Geschossflächenzahl	=	--
Grundstücksfläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	21.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land im Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 26,00 €/m <sup>2</sup>	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.10.2024	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BZW am Wertermittlungsstichtag			= 26,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	600	× 1,02	E03
Anbauart	--	freistehend	× 1,00	
WGFZ	--	--	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baurechtlicher Außenbereich	× 0,90	E04
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)	Wohnbaufläche (W)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 23,87 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet</b>			<b>= 2,87 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			× 600,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>			<b>= 14.322,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 21.10.2024 insgesamt geschätzt auf

**14.300,00 €.**

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung****E01**

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

### **E02**

Erkundigungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen.

### **E03**

**2%iger Zuschlag** (über Flächenumrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge ermittelt) auf Grund der kleineren Größe des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstücks. Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) zur Folge hat. D.h., der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

### **E04**

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge 2024 wird ein entfernungsabhängiges Modell zur Bodenwertableitung als Orientierung empfohlen. Hier wird bei einer Entfernung von 0 – 100 m zur Ortslage ein Abschlag vom Bodenrichtwert der nächst gelegenen Ortslage in Höhe von – 10 % empfohlen. In diesem Bewertungsfall beträgt der Abstand zur Ortslage mit einem Bodenrichtwert von 26,00 €/m<sup>2</sup> ca. 100 m. Auf Grund dessen, unter Berücksichtigung der flächenmäßigen Konstellation der bestehenden Ortslage, wird ein Abschlag in Höhe von -10 % (Faktor 0,90) gewählt.

## 7.2 Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben.

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6 Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze - geregelt in den §§ 1-11 der ImmoWertV - zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40-43, ermittelt.

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilgrundstücke gesondert zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Altersminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes - gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück, inklusive der aufstehenden Gebäude, die Außenanlagen und die fest dazugehörigen Bestandteile, gemeint.

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

**Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Garage	Nebengebäude
Fiktiv unterstellte Folgenutzung	Einfamilienwohnhaus	Garage	Nebengebäude
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	280,50 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>	85,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) 21.10.2024 (2010 = 100)	184,0	184,0	184,0
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	749,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Regionalfaktors 1,0	1.378,16 €/m <sup>2</sup> BGF	450,80 €/m <sup>2</sup> BGF	450,80 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	386.573,88 €	6.762,00 €	38.318,00 €
• Zu-/Abschläge	--		
• besondere Bauteile	14.000,00 €	--	3.000,00 €
• besondere Einrichtungen	--		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	<b>400.573,88 €</b>	<b>6.762,00 €</b>	<b>41.318,00 €</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
• prozentual	63,00 %	83,00 %	63,00 %
• Betrag	252.361,54 €	5.612,46 €	26.030,34 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)			
• besondere Bauteile	--		
• besondere Einrichtungen	--		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	<b>148.212,34 €</b>	<b>1.149,54 €</b>	<b>15.287,66 €</b>

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>164.649,54 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 6.585,98 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 171.235,52 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 14.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 185.535,52 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,85</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 157.705,19 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 23.200,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 134.505,19 €</b>
	<b>rd. 135.000,00 €</b>

## Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. eingeholten Unterlagen, durchgeführt.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungskosten / Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben (hier 1.33) zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkrete absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist - als vom örtlich zuständigen GAA festgelegter Modellparameter - ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll. Dieser beträgt laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge hier **1,0**.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### (1) Einfamilienhaus mit Anbau

#### Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, OG, Dachgeschoss n. ausgeb.

#### Gebäudestandards:

#### Gebäudemix : Gebäudeteil 1

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

#### Gebäudestandards:

Kostengruppe:	Außenwände
Wägungsanteil:	23 %
NHK:	158,70 Euro
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 143,25 Euro**  
 NHK: 955,00 Euro (Standardstufe 4)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 81,40 Euro**  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 86,90 Euro**  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 75,90 Euro**  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 37,00 Euro**  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 62,10 Euro**  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 55,80 Euro**  
 NHK: 620,00 Euro (Standardstufe 1)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**  
**Wägungsanteil: 6 %**  
**NHK: 41,40 Euro**  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 1,00

<b>Standardstufe, interpoliert:</b>	<b>2,5</b>
<b>NHK errechnet:</b>	<b>742,45 Euro</b>
<b>Regionalfaktor Landkreis SOE</b>	<b>1,00</b>
<b>NHK gewählt:</b>	<b>742,45 Euro/m<sup>2</sup></b>
<b>Gewichtung:</b>	<b>97,00 % des Gesamtgebäudes</b>

**Gebäudeteil 2**

Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

EG, n. unterkellert, Flachdach

**Gebäudemix : Gebäudeteil 2****Gebäudestandards:**

<b>Kostengruppe:</b>	<b>Außenwände</b>	
<b>Wägungsanteil:</b>	<b>23 %</b>	
<b>NHK:</b>	<b>211,60 Euro</b>	
	NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 1)
	Anteil:	1,00
<b>Kostengruppe:</b>	<b>Dach</b>	
<b>Wägungsanteil:</b>	<b>15 %</b>	
<b>NHK:</b>	<b>138,00 Euro</b>	
	NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 1)
	Anteil:	1,00
<b>Kostengruppe:</b>	<b>Fenster und Außentüren</b>	
<b>Wägungsanteil:</b>	<b>11 %</b>	
<b>NHK:</b>	<b>112,75 Euro</b>	
	NHK:	1.025,00 Euro (Standardstufe 2)
	Anteil:	1,00
<b>Kostengruppe:</b>	<b>Innenwände und -türen</b>	
<b>Wägungsanteil:</b>	<b>11 %</b>	
<b>NHK:</b>	<b>112,75 Euro</b>	
	NHK:	1.025,00 Euro (Standardstufe 2)
	Anteil:	1,00
<b>Kostengruppe:</b>	<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
<b>Wägungsanteil:</b>	<b>11 %</b>	
<b>NHK:</b>	<b>112,75 Euro</b>	
	NHK:	1.025,00 Euro (Standardstufe 2)
	Anteil:	1,00
<b>Kostengruppe:</b>	<b>Fußböden</b>	
<b>Wägungsanteil:</b>	<b>5 %</b>	
<b>NHK:</b>	<b>51,25 Euro</b>	
	NHK:	1.025,00 Euro (Standardstufe 2)
	Anteil:	1,00
<b>Kostengruppe:</b>	<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
<b>Wägungsanteil:</b>	<b>9 %</b>	
<b>NHK:</b>	<b>92,25 Euro</b>	
	NHK:	1.025,00 Euro (Standardstufe 2)
	Anteil:	1,00
<b>Kostengruppe:</b>	<b>Heizung</b>	
<b>Wägungsanteil:</b>	<b>9 %</b>	
<b>NHK:</b>	<b>82,80 Euro</b>	
	NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 1)
	Anteil:	1,00
<b>Kostengruppe:</b>	<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
<b>Wägungsanteil:</b>	<b>6 %</b>	
<b>NHK:</b>	<b>55,20 Euro</b>	
	NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 1)
	Anteil:	1,00

Standardstufe, interpoliert:	1,5
NHK errechnet:	969,35 Euro
Regionalfaktor Landkreis SOE	1,00
NHK gewählt:	969,35 Euro/m <sup>2</sup>
Gewichtung:	3,00 % des Gesamtgebäudes

NHK aus Gebäudemix für Gesamtgebäude: 749,00 Euro/m<sup>2</sup>

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: (2) Garage

Nutzungsgruppe/Typ: Einzelgaragen

#### Gebäudestandards:

Standardstufe, gewählt:	3
NHK gewählt:	245,00 Euro
Regionalfaktor Landkreis SOE	1,00
NHK gewählt:	245,00 Euro/m <sup>2</sup>

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: (3) Nebengebäude

Nutzungsgruppe/Typ: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

#### Gebäudestandards:

Standardstufe, gewählt:	3
NHK gewählt:	245,00 Euro
Regionalfaktor Landkreis SOE	1,00
NHK gewählt:	245,00 Euro/m <sup>2</sup>

### Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (III. Quartal 2024) mit 184,0 abgeleitet und angesetzt.

### Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

### Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile und besonders zu veranschlagende Bauteile (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Sie sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Gebäude: (1) Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Außentreppe zum EG	4.000,00 €
Teilunterkellerung	10.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>14.000,00 €</b>

Gebäude: (3) Nebengebäude

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Außentreppe zum OG mit Podest	3.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>3.000,00 €</b>

### Nebengebäude

Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude, etc. die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Die Wertermittlung erfolgt analog der „nicht erfassten Bauteile“.

### Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen (§ 36 Abs. (2) ImmoWertV)

Dies sind innerhalb der Gebäude vorhandenen Ausstattungen, die mit dem Gebäude fest verbunden sind und üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, etc.).

Befinden sich solche Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, nennt man diese „besondere Betriebseinrichtungen“ (z.B. Hochregallager, Kranbahn, etc.). Von den NHK nicht erfasste werthaltige Einrichtungen oder Vorrichtungen sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende besonderen Einrichtungen oder Vorrichtungen zum Wertermittlungstichtag vorhanden:

### Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (164.649,54 €) laut Grundstücksmarktbericht wurden 3 - 5 % für die Außenanlagen in den Modellparametern angegeben, hier sind evtl. Nebengebäude ohne eigenständigen Wert (z.B. Schuppen, oder hier Hundezwinger) enthalten	6.585,98 €
<b>Summe</b>	<b>6.585,98 €</b>

### Regionalfaktor (§ 36 (1) und (3) ImmoWertV)

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen - die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA (Entwurfassung 12/2021) soll der vom jeweiligen GAA zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundedurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen GAA (hier vom Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge) festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde mit **1,00** vom zuständigen GAA festgelegt und hier angesetzt.

### Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden.

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

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage der mathematischen Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors aus Erhebungen des GAA laut Grundstücksmarktberichts und auf der Grundlage eigener Recherchen und Ableitungen (Kaufnachfrage, Objektart, etc.) mit **0,85** bestimmt und angesetzt.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertA (derzeit noch in der Entwurfassung 12/2021) verwiesen. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, die als fiktiv stichtagsnah behoben unterstellt werden (Berechnungsansätze nach Baukosten BKI und sirados 2024) nur die auf der Grundlage der rein äußeren Inaugenscheinnahme sichtbaren Sachverhalte	-16.200,00 €
* <u>Garage</u> <span style="float: right;"><b>-5.200,00 €</b></span>	
- Tor erneuern bzw. instand setzen <span style="float: right;">-700,00 €</span>	
- Dacheindeckung erneuern, inkl. fachgerechte Entsorgung Asbestwellplatten <span style="float: right;">-4.500,00 €</span>	
* <u>Wohnhaus mit Anbau</u> <span style="float: right;"><b>-11.000,00 €</b></span>	
- Putz instand setzen (an den Stellen, wo das Mauerwerk sichtbar ist, wie zugemauerte Fenster- und Türöffnungen) und Abdichtung im Sockelbereich des ehem. seitlichen Einganges <span style="float: right;">-1.000,00 €</span>	
- überalterte Fenster ersetzen <span style="float: right;">-10.000,00 €</span>	
* <u>Nebengebäude</u> <span style="float: right;"><b>-5.000,00 €</b></span>	-5.000,00 €
- Fenster und Türen instand setzen bzw. überarbeiten <span style="float: right;">-1.500,00 €</span>	
- Unterhaltungsstau Holzbauteile (Fassadenschalung und Holzterrasse) beheben, Anstrich erneuern, etc. <span style="float: right;">-3.500,00 €</span>	
<b>Sonstiges</b>	
* <u>Außenanlagen</u> <span style="float: right;"><b>-2.000,00 €</b></span>	-2.000,00 €
Beräumung der Außenanlagen (Holzpaletten, Baustoffe, u.ä.)	
<b>Summe</b>	<b>-23.200,00 €</b>
<b>Summe, gerundet</b>	<b>-23.200,00 €</b>

## 8 Verkehrswert

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

### 8.1 Abschlag auf Grund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird ein weiterer, zusätzlicher *Abschlag auf Grund der rein äußerlich vom öffentlichen Raum aus erfolgten Inaugenscheinnahme, vorgenommen.*

Aufgrund nicht einschätzbarer Risiken (Ausbau- und Ausstattungszustand im Innenbereich, etc.) wird hier nach sachverständiger Schätzung ein Abschlag in Höhe von 30 % des vorläufigen Verkehrswertes, vorgenommen.

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

30 % von 135.000,00 € = 40.500,00 € = 40.500,00 € (Höhe des Abschlages)

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 *unter Berücksichtigung des besonderen Abschlages* von rd. 40.500,00 € geschätzt auf:

135.000,00 € abzgl. 40.500,00 € = 94.500,00 € = **rd. 95.000,00 €**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück im Außenbereich in 01819 Bahretal, Göppersdorfer Str. 11c

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Göppersdorf	45	1
Gemarkung	Flurstück	Größe
Göppersdorf	141a	600 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 mit rd.

**95.000,00 €**

**in Worten: fünfundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Dresden, den 10.12.2024

---

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

## 9 Haftungsausschluss

### **Baumängel:**

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

### **Baubeschreibung:**

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

### **Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:**

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

### **GEG 2024 (Wertermittlungsstichtag ab 01.01.2024)**

Alle Neufestlegungen (Pflichten für die Erneuerung und Modernisierung von Wohngebäuden). Welche aus dem 01.01.2024 in kraft getretenen Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) resultieren, bleiben bei der Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) unberücksichtigt. Bei einem evtl. Verkauf der Immobilie ist eine „Energieberatung für Wohngebäude“ zwingend vorgeschrieben.

### **Verwendungszweck:**

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

### **Urheberrecht:**

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

### **Haftung gegenüber Dritten:**

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

## 10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### **BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023

### **ImmoWertV:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, letzte Änderung vom 03. Juli 2023

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 23. Oktober 2024

### **WoFIV:**

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

### **DIN 283:**

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

### **DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:**

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

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021, zuletzt geändert am 24.10.2024

### **Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EwärmeG):**

Gültig seit 01.11.2020, letzte Änderung in Kraft getreten am 01.01.2023

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

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

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

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

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

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

**BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH** (Hrsg.)  
Baukosten 2024

**Sirados Baupreishandbuch 2024**, WEKA Verlag

**Kleiber**, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2022

**Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023

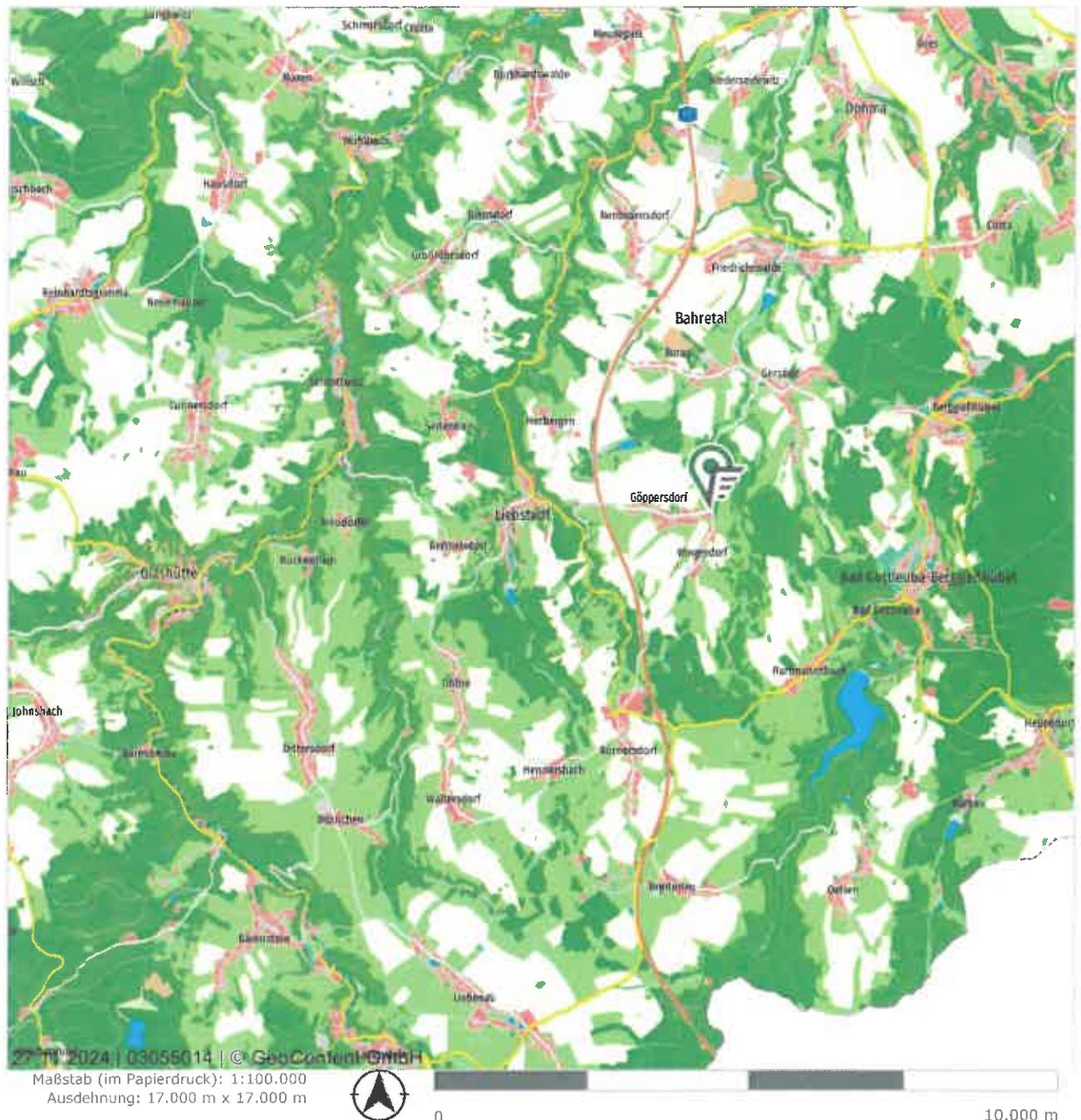
## 11 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 23. Mai 2024
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 29. September 2024
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Bad Gottleuba - Berggießhübel vom 11. Oktober 2024
- [U4] Auskunft vom Landkreis Sächs. Schweiz – Osterzgebirge zur Lage im Innen- oder Außenbereich vom 28. November 2024
- [U5] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 26. September 2024
- [U6] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 26. September 2024
- [U7] Auskünfte zur Radonbelastung über Homepage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und hier aus der Radonvorsorgegebietskarte
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Luftbild: über on-geo
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Marktinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge mit Stand 01.01.2023 und Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge 2024
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)

## 12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 12.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 41
Anlage 12.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 42
Anlage 12.3:	Luftbild (unmaßstäblich)	Seite 43
Anlage 12.4:	Fotodokumentation	Seite 44 – 50

## Anlage 12.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



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

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

### Datenquelle

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2024

## Anlage 12.2      Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



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

Der Straßenplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:2.500 - 1:10.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

### Datenquelle

Straßenplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

## Anlage 12.3 Luftbild (unmaßstäblich)



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

### Datenquelle

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: Aktuell bis 4 Jahre

## Anlage 12.4 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages auf der Grundlage des vorgefundenen Zustandes.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		<p><b>Einfamilienwohnhaus</b></p> <p>Ansicht von der Göppersdorfer Straße</p>
(2)		<p>Blick entlang der Göppersdorfer Straße in Richtung Süden</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		<p>straßenseitige Gebäudehülle mit Ansicht Vorgartenteilbereich</p>
(4)		<p>Gebäudebereich rechts neben der Haustür</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(5)		<p>Blick auf Giebelseite des Wohnhauses und des dahinter befindlichen Nebengebäudes (3), das rechte Nebengebäude (mit Holzfassade) im Bild ist die nachbarliche Bebauung</p>
(6)		<p>Giebelseite im Einfahrtbereich (Nordseite)</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(7)		<p>Westansicht (Hofseite) des Wohnhauses mit Anbau und Garage (im Vordergrund)</p>
(8)		<p>Südgiebel des Wohnhauses</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(9)		<p><b>(3)Nebengebäude</b></p> <p>Nordansicht mit im Vordergrund vorbeifließenden Bach</p>
(10)		<p>Ansicht Ostgiebel / Hofseite</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(11)		<p><b>Außentreppe</b></p>
(12)		<p><b>Außenanlagen</b></p> <p>Bachverlauf zwischen der Bebauung des Bewertungsgrundstück und des nachbarlichen Grundstücks (mit seitlicher Betoneinfassung)</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(13)		<p>vermutlich ehem. Hundezwinger im nördlichen Grundstücksbereich, jetzt Lager-/Abstellmöglichkeit</p>
(14)		

**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.