

I
Dipl.-Ing. **Anett Helff**
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte
u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4
Telefon: 0351 / 1 6068671
Mobil: 0173 / 73 44 444

Diplombauingenieurin
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)
für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
UST-ID: DE220664154
Email: info@immobilienbewertung-helff.de

W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2024 – 31)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 73,25/100 Miteigentumsanteils (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 in

Lage des Objektes: 01844 Neustadt OT Oberottendorf, Bischofswerdaer Str. 307 / 309

Gemarkung: Oberottendorf **Flurstücke** 867 mit 1.938 m² u. 868 mit 477 m²

Wohnungsgrundbuch: von Berthelsdorf, Blatt 1136, lfd.-Nr.1

Eigentümer: -----

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden

Wertermittlungstichtag: 2025-02-05

Aktenzeichen (AZ): 525 K 117 / 24

Verkehrswert: **313.000,00 €**

Objektansicht:



Gutachtenzusammenfassung

| | |
|---|---|
| Aktenzeichen: | 525 K 117-24 |
| Wohnungsgrundbuch: | von Berthelsdorf, Blatt 1136, lfd.-Nr. 1 |
| Beschreibung: | BVNr.1: 73,25/100 MEA an dem Grundstück Flurstücke 867 zu 1.938 m ² und 868 zu 477 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.1 gelegen im linken Teilgebäude (A) zzgl. Wintergarten (E), zzgl. Schwimmbad (D) zzgl. Abstellraum im Nebengebäude - im ATP mit Nr. NG 8 bezeichnet |
| postalische Adresse: | Bischofswerdaer Straße 307 / 309 in 01844 Neustadt OT Oberottendorf |
| Objektart: | Wohneigentum |
| Wohn- / Nutzfläche: | Hauptgebäude: 182,24 m ² ; Nebengebäude: 53 m ² (lt. Teilungserklärung) |
| Baujahr: | 2000 |
| Sanierung/Modernisierung: | - |
| Denkmalschutz: | - |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 2025-02-05 |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 2025-02-05 |
| Verkehrswert: | 3 1 3 . 0 0 0 , 0 0 € |
| Wertermittlungsverfahren: | Sachwertverfahren nach §§ 35-39 ImmoWertV 2021 |
| WEG – Verwaltung: | keine |
| Vermietungsstand: | vermietet |
| Gebäudeversicherung: | keine (nach Auskunft des Mieters) |
| Zubehör: | - |
| Sondernutzungsrechte: | an dem im Lageplan (siehe Anlage 10.7.1) grün schraffierten Flächen |
| Energieausweis: | Energieverbrauchsausweis mit Gültigkeit bis 2033 vorhanden, Endenergieverbrauch 122,2 kWh/(m ² *a); Primärenergieverbrauch 134,5 kWh/(m ² *a) |
| Kurzbeschreibung des Objektes: | <ul style="list-style-type: none"> - derzeit vermietete Wohneinheit in einem freistehenden nicht unterkellerten Zweifamilienwohnhaus in dörflicher Umgebung. - Zum Wohnungseigentum gehört die vollständige linke Gebäudeseite vom Erd- über das Dachgeschoss bis zum Dachspitz; die Wohneinheit besitzt einen separaten Eingang. Rückwärtig wurde ein Wintergarten angebaut. Des weiteren gehört noch ein Swimmingpool zum Bestand sowie das Nebengebäude mit G bezeichnet. Dort befindet sich im Obergeschoss eine kleine sanierungsbedürftige Ferienwohnung mit separaten äußerem Zugang, im Erdgeschoss eine Doppelgarage sowie ein kleiner Lager- oder Büroraum. |

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| TEIL I | 4 |
| 1. VORBEMERKUNGEN | 4 |
| 2. ALLGEMEINE ANGABEN | 5 |
| TEIL II | 7 |
| 3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE | 7 |
| 3.1. Tatsächliche Eigenschaften | 7 |
| 3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück..... | 9 |
| 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG | 11 |
| 4.1. Allgemeines | 11 |
| 4.2. Ausführung / Ausstattung..... | 12 |
| 4.3. Außen- / Nebenanlagen..... | 13 |
| 4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 1 | 14 |
| TEIL III | 17 |
| 5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES | 17 |
| 5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren..... | 17 |
| 5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 18 |
| 5.2. Bodenwertermittlung..... | 18 |
| 5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes..... | 18 |
| 5.3. Sachwertermittlung | 22 |
| 5.3.1. Ausgangsparameter..... | 22 |
| 5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes | 26 |
| 6. ERGEBNIS / WERTUNG | 28 |
| 8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS | 29 |
| 9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 30 |
| 10. ANLAGEN..... | 31 |
| 10.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.)..... | 31 |
| 10.2. Übersichtsplan OT (o. M.)..... | 32 |
| 10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)..... | 33 |
| 10.4. Lageplan (o. M.)..... | 34 |
| 10.5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis | 35 |
| 10.6. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis..... | 36 |
| 10.7. Aufteilungsplan (auszugsweise)..... | 37 |
| 10.7.1. Sondernutzungsrechte | 37 |
| 10.7.2. Grundriss Erdgeschoss – WE 1 | 38 |
| 10.7.3. Grundriss Dachgeschoss – WE 1..... | 39 |
| 10.7.4. Grundriss Spitzboden – WE 1 | 40 |
| 10.7.5. Grundriss Schwimmbad – D..... | 41 |
| 10.7.6. Grundriss Nebengebäude – G | 42 |
| 10.8. Abteilung II - beschränkt persönliche Dienstbarkeit | 43 |
| 10.9. Fotodokumentation | 44 |

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe (Fläche) der tatsächlichen entspricht. Der Wert des vorhandenen Aufwuchses an Großgrün und Sträuchern wird mit dem Bodenwert erfasst.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten ist ausschließlich zum Zwecke der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Daher wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks insbesondere unter Nichtbeachtung der in Abteilung II eingetragenen Rechte ermittelt.

Besichtigt wurden sämtliche dem Bewertungsgegenstand zugehörnde Räumlichkeiten. Das Fertigen von Innenaufnahmen und deren Veröffentlichung im Internet wurden nicht gestattet.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Das Gutachten enthält insgesamt 48 Seiten, davon 9 Anlagen mit 18 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

| | |
|---|--|
| Grundstück: | Bischofswerdaer Str. 309 / 307 in 01844 Neustadt / Sa. Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge |
| Wohnungsgrundbuch: | von Berthelsdorf, Blatt 1136, lfd.-Nr.1 |
| Gemarkung / Flurstück / Flurstücksgröße: | Oberottendorf / 867 mit 1.938 m ² und 868 mit 477 m ² |
| Nutzung: | wohnwirtschaftlich |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden |
| Eigentümer: | ----- |
| Verwaltung: | |
| • nach WEG: | keine |
| • Mietsonderverwaltung: | keine |
| • Zwangsverwaltung: | keine |
| Mietsituation / Mietverträge: | derzeit vermietet an den Alteigentümer mit Rückkaufs- verpflichtung |
| Auftrag vom: | 2024-11-08, bei der Sachverständigen eingegangen am 2024-11-11 |
| Grund der Bewertung: | Zwangsversteigerung |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 2025-02-05 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | - für den Antragsteller: - - für den Antragsgegner: - - für die WEG- Verwaltung: - - der Mieter - die Sachverständige Frau Helff |
| Herangezogene Unterlagen: | - vom AG zur Verfügung gestellt: → unbeglaubigter GB – Auszug vom 2024-07-09 → Mietvertrag vom 2011-09-01 mit Nachtrag vom 2021-12-22 sowie Rückkaufsverpflichtung (undat.) - vom Mieter zur Verfügung gestellt: → Energieausweis |
| Einsichtnahme in Grundbuch: | 2025-01-16 |
| Von der Sachverständigen eingeholte bzw. herangezogene Unterlagen: | • Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses • Auszug aus der Liegenschaftskarte |

- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Neustadt / Sa.
- Protokoll der Ortsbesichtigung sowie gefertigte Fotos
- Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung

Gutachterausschuss:

dienstansässig beim:
Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Vermessungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Postfach 10 0 2 53/54, 01782 Pirna)

Bauaufsichtsamt:

dienstansässig bei dem:
Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Bauaufsichtsbehörde

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 2025-02-05 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Die **Stadt Neustadt in Sachsen** mit den Ortsteilen Berthelsdorf, Krumhermsdorf, Langburkersdorf, Niederottendorf, **Oberottendorf**, Polenz, Rückersdorf und Rugiswalde mit ihrer fast 690-jährigen Geschichte liegt zentral zwischen der Kunst- und Kulturstadt Dresden, dem Nationalpark Sächsische Schweiz und dem Landschaftsgebiet Oberlausitzer Bergland. Mit seiner dynamischen Wirtschaft, gut ausgebauter Infrastruktur und Angeboten für die ganze Familie ist Neustadt ein idealer Wohn- und Arbeitsort. In Zentrumsnähe oder dörflicher Idylle - Wohnen in Neustadt bedeutet hohe Lebensqualität zu bezahlbaren Preisen. Altes und Neues liegen eng zusammen: der historische Stadtkern, alte Bürgerhäuser, Jahrhunderte alte Tradition, eine hoch entwickelte Infrastruktur, vollständig erschlossene Gewerbegebiete und Eigenheimstandorte mit hohem Wohnkomfort. Die Stadt bietet beste Einkaufsmöglichkeiten und abwechslungsreiche Gastronomie. Im Gegensatz dazu befindet sich im Stadtzentrum die moderne Neustadthalle, die mittlerweile zu einem Wahrzeichen der Stadt und Treffpunkt für Kultur, Geselligkeit und Unterhaltung geworden ist. Auch die sportliche Aktivität kommt mit dem vielfältigen Freizeitmöglichkeiten nicht zu kurz. Neben einem gut ausgebauten Rad- und Wanderwegenetz besitzt die Stadt das größte Freizeit- und Erlebnisbad Ostsachsens, ein wirkliches Sauna- und Badeparadies.

Oberottendorf ist ein Ortsteil von Neustadt in Sachsen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und liegt östlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden im Übergangsbereich von Lausitzer Bergland und Sächsischer Schweiz. Es befindet sich im Norden der Stadt Neustadt in Sachsen und damit im Nordosten des Landkreises. Das Ortsbild des Waldhufendorfes, wird von zahlreichen Dreiseithöfen bestimmt. Die wichtigste Straße auf der Oberottendorfer Flur ist die Staatsstraße 156 von Bischofswerda nach Neustadt in Sachsen, die den Ort westlich umgeht. Oberottendorf selbst wird vorwiegend durch die Bischofswerdaer Straße erschlossen.

| | |
|---------------------------------|--|
| Ort und Einwohnerzahl: | Neustadt in Sachsen ca. 11.900 Einwohner (12 / 2023) OT Oberottendorf ca. 500 EW |
| Verkehrslage des Ortsteiles: | westliche Umfahrung durch die S 156 <u>Entfernungen:</u> <ul style="list-style-type: none">• Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 40 km über die B6• Bautzen ca. 38 km• Bischofswerda ca. 9 km• Kernstadt Neustadt i.S. ca. 6 km <u>Verkehrsanbindung:</u> <ul style="list-style-type: none">• Umgehungsstraße S 156 ca. 800 m• BAB 4; AST Burkau über die B 98 ca. 14 km in nördlicher Richtung; |
| Verkehrslage des Grundstücks: | unmittelbar an der durch den Ortsteil führenden Hauptverkehrsstraße (Bischofswerdaer Str.) |
| Entfernung zum Ortsteilzentrum: | ca. 300 m |

| | |
|--|---|
| Vorhandene Infrastruktur: | <p>im OT Oberottendorf einige wenige Einrichtungen des täglichen Bedarfs: 1 Grundschule ca. 300 m entfernt Weitere in Neustadt / Sachsen in für eine 11.900 EW umfassende Stadt ausreichendem Maße vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none">• mehrere soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung (2 Kindertagesstätten, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheke)• Bildungseinrichtungen (Grundschule, Förderschule, staatliche Mittel- und Realschule; Gymnasium in Bischofswerda)• Versorgung (Supermärkte bzw. Discounter, Einzelhandel - Fleischerei, Bäcker; Drogerie; Post)• Gastronomie / Tourismus (mehrere Gaststätten, kleinere Hotels, Pensionen; Fremdenzimmer, Ferienwohnungen) |
| Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs: | in unmittelbarer Nähe (bis ca. 200 m entfernt) |
| Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Bahn: | ca. 6 km (Anschluss RB 71) Neustadt ca. 6 km (Anschluss RB 61 / Re 2) Neukirch |
| Bus: | ca. 380 m (Linien 263, 264) |
| Flughafen: | ca. 40 km (Dresden – Klotzsche) ca. 170 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen) |
| Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen: | einige wenige bis ca. 500 m entfernt |
| Geschäfts-, Gewerbelage: | einfach |
| Wohnlage: | gut |
| Art der Umgebungsbebauung: | offene I – II geschossige Bauweise (überwiegend Dreiseithöfe, untermischt von einzelnen Neubauten; ausgewiesen als gemischte Baufläche ohne nähere Spezifizierung) |
| Nachbarbebauung: | <p>das Grundstück grenzt an:</p> <ul style="list-style-type: none">• im Norden Wohnbebauung• im Osten Wohnbebauung bzw. öffentliche Verkehrsfläche• im Süden Grünfläche• im Westen Grünfläche |
| Gestalt / Form: | Das Grundstück besteht aus zwei hintereinander liegenden Flurstücken. Beide Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden durch den Oberottendorfer Bach getrennt. |

Flurstück 868 - unregelmäßige (dreieckige) Form
Straßenfrontlänge: ca. 30 m
Grundstückstiefe: i. M. 20 m
Flurstück 867 – unregelmäßige Form
Grundstückstiefe: bis ca. 60 m
Grundstücksbreite:
- im bebauten Grundstücksbereich bis ca. 30 m
- im unbebauten Grundstücksbereich bis ca. 40 m

Immissionen: keine

Topographische Lage: relativ eben

Erschließungszustand:

a) Straßenart: Durchgangsstraße mit normalem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau: zweispurig Asphalt; keine Gehwege
c) Beleuchtung: vorhanden
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße: etwa gleichhoch

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

a) Trinkwasser: vorhanden
b) Elektroenergie: vorhanden
c) Erdgas: -
d) Telefon: vorhanden
e) Schmutzwasser: vorhanden
f) Löschwasser: vorhanden

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:

augenscheinlich keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Flurstücke erkennbar

Baugrund - und Grundwasserverhältnisse: normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2024-07-09 mit folgender Bezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Berthelsdorf; Blatt 1136:
Bestandsverzeichnis: lfd.-Nr. 1
Miteigentumsanteil: 73,25/100
Gemarkung: Oberottendorf
Flurstück: 867 mit 1.938 m²
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche
Lage: Bischofswerdaer Straße 309, 307
Flurstück: 868 mit 477 m²

Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche
Lage: Bischofswerdaer Straße
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im ATP mit Nr. 1 gelegen im linken Teilgebäude
(gekennzeichnet mit ‚A‘) - (Erdgeschoss, Dachgeschoss
und ausgebauter Spitzboden sowie gekennzeichnet mit
‚E‘ Wintergarten sowie ‚D‘ Schwimmbad sowie
Nebengebäude mit ‚G‘ gekennzeichnet

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II:
Ifd.-Nr.1:
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zum Bau und
Betrieb eines Regenwassersammlers für die Gemeinde
Hohwald; eingetragen am 15.08.2012
Ifd.-Nr.2:
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zum Bau und
Betrieb eines Abwassersammlers für die Gemeinde
Hohwald; eingetragen am 15.08.2012
Genauer Wortlaut Anlage 10.8.

Anmerkung:

Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten können als wertneutral betrachtet werden. Eine bauliche Einschränkung des Bewertungsgrundstücks ist nicht gegeben, da das Grundstück abschließend bebaut ist und eine weitere Bebauung lt. Planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Neustadt derzeit nicht gegeben ist.

Ifd.-Nr.5:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 2024-06-28

Abtlg III: nicht wertrelevant

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen i. S. d. § 83 Abs.5 SächsBauO vorhanden (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2024-12-17)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 2, Abs. 5 u. 6 BBodSchG im Sächsischen Altlastenkataster
(Quelle: schriftliche Auskunft vom 2024-12-16)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt

Rechtmäßiges Eigentum Dritter:

keines bekannt

Grundstücksbezogene Versicherungen:

nach Aussage des Mieters hat dieser keine Kenntnis über einen bestehenden Versicherungsschutz

Anmerkung:

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

| | |
|--|--|
| Umlegungs-, Flurbereinigungs-, verfahren: | das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Gemeinde, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | als Mischbaufläche ohne nähere Spezifizierung |
| Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan: | kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB - Bauen im Innenbereich zu beurteilen. |
| Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität: | Bauland (baureifes Land) |
| Sanierungsverfahren / Denkmalschutz: | nicht zutreffend |
| Naturschutz: | nicht zutreffend |

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Das Grundstück, auf dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im linken Gebäudeteil, erstreckt sich vom Erdgeschoss über das Dachgeschoss bis in den ausgebauten Dachspitz. Die Wohneinheit ist mit Nr. 1 gekennzeichnet und besitzt einen separaten Eingang.

Des Weiteren gehört zum Bewertungsobjekt das Nebengebäude, welches im Erdgeschoss zwei Garagen sowie im Obergeschoss eine kleine Ferienwohnung beherbergt.

Die Beschreibung erfolgt so, wie es für die Datenherleitung zur Wertermittlung erforderlich ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe oder Eigenschaften des Grund und Bodens eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern bzw. Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Die folgende Beschreibung basiert auf der Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie auf den Angaben aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Angaben wurden vor Ort so weit als möglich überprüft und für die Wertermittlung als richtig unterstellt.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

| | |
|-------------------|---|
| Art des Gebäudes: | nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss, zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss zzgl. Dachspitz |
| Baujahr: | 2000 |

Zeitraum / Art und Umfang der
 Sanierung / Modernisierung: keine

Tabelle 1: Bruttogrundflächenermittlung:

| Gebäude | Anzahl der Geschosse | Grundfläche in m² | BGF in m² | NHK - Typ |
|---------------------|----------------------|-------------------|-----------|-----------|
| Wohnhaus | 2,0 (EG, DG) | 97,50 | 195,00 | |
| | 1,0 (Spitzboden) | 68,96 | 68,96 | |
| | | | 263,96 | 1.31 |
| Wintergarten | 1,0 (EG) | 24,80 | 24,80 | |
| Nebengebäude | 2,0 (EG, OG) | 60,4 | 120,80 | 1.33 |

Wohneinheiten: 2

Vermietungsrate: WE 1 vermietet; WE 2 keine Angaben

4.2. Ausführung / Ausstattung

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart: Massivbau
 Gründung / Fundamente: Streifenfundamente aus Beton
 Umfassungswände: Poroton-Mauerwerk
 Dachform, -konstruktion: steiles Satteldach in Holzkonstruktion ausgebildet als Pfettenkonstruktion; DN 48°; jeweils traufseitig Spitzgauben bzw. Zwerchgiebel
 Dacheindeckung: Tonziegeleindeckung – Frankfurter Pflanne, ebenso die Gauben; diese zusätzlich mit Schindelverkleidung; Schneefangrollen
 Dachdämmung: vorhanden
 Dachentwässerung: vorgehangene Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
 Schornsteine: mit Schindeln verkleidet
 Außenbekleidung
 - Fassade: eingefärbter Dämmputz
 - Balkone / Terrasse: Balkon rückseitig in Stahlbetonkonstruktion (Kragplatte) mit Metallgeländer; erdgeschossseitig Wintergarten

• Gebäudeausbau

Innenwände: PB – Mauerwerk
 Geschossdecken: EG / DG: Stahlbetonmassivdecke
 DG / Spitzbd.: Holzbalkendecken mit Sparschalung und Dämmung
 Treppen: offene einläufige Massivtreppe mit Tritt- und ohne Setzstufen; ½ gewandelt
 Fußböden: schwimmender Estrich mit verschiedenen Belägen (Nassbereiche mit Fliesen, Wohnbereiche mit Fliesen, bzw. Teppichboden)

| | |
|--|--|
| Wand- und Deckenflächenbehandlung: | Putz mit Anstrich, tlw. Tapete, Nassbereiche mit Fliesenbehang; Decken überwiegend mit Holzvertäfelung bzw. Paneele |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Außenjalousien; im DG zusätzlich liegende Dachflächenfenster; Wintergarten mit Schiebelelemente |
| Fensterbänke: | innen und außen: Granit |
| Türen: | Hauseingangstür: 1 flügelige Aluminiumtür mit Lichtausschnitt; Innentüren: Vollholz mit Lichtausschnitten; überwiegend 1 flügelig, Wohnzimmer 2 flügelig |
| • Haustechnik | |
| Elektroinstallation: | Unterputzinstallation, 220 V, reichliche Ausstattung (VDE – Norm gerecht) |
| Sanitärinstallation: | KW - / WW – und WM - Anschluss in Küche und Bädern; Bäder mit HWT, WC, Dusche und Whirlpool; Gäste WC mit HWT |
| Heizung: | Zentralheizung; Energieträger Öl, Baujahr 2000, Fabrikat De Dietrich; Plattenheizkörper mit Thermostatregelung; Hauptwohnflächen, Bad und Wintergarten zusätzlich mit Fußbodenheizung; Bad zusätzlich mit Handtuchheizkörper; die Heizanlage befindet sich im rechten Gebäudeteil und ist von außen separat zugänglich |
| Warmwasserversorgung: | über Heizung |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen: | keine |
| Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: | keine |
| Energetische Situation: | Energieverbrauchsausweis mit Endenergieverbrauch 122,2 kWh/(m ² *a) und einem Primärenergieverbrauch von 134,5 kWh/(m ² *a) |

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von der Sachverständigen nicht durchgeführt.

4.3. Außen- / Nebenanlagen

| | |
|--------------|---|
| Freiflächen: | mit Natursteinpflaster befestigte Zuwegung zu den Gebäuden bzw. umlaufend um die Gebäude, tlw. als Terrasse ausgebildet; die übrigen Flächen als Rasen mit vereinzeltem Baum- und Heckenbewuchs; Hoffläche zwischen den Gebäuden ebenfalls mit Natursteinpflaster |
|--------------|---|

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 867 und 868, beide werden durch den Ottendorfer Bach getrennt, welcher als Regenwasser- bzw. Schmutzwassersammler der Gemeinde dient. Die dingliche Sicherung hierfür ist erfolgt. Über eventuelle Entschädigungszahlungen ist nichts bekannt.

Das Brückenbauwerk über den Regenwasser- und Schmutzwassersammler wurde durch den derzeitigen Mieter errichtet und gehört nicht zum Bewertungsgegenstand.

Einfriedung: straßenseitig: offene Grenzgestaltung
rückwärtig: Metallzaun
seitlich: tlw. Grenzbebauung

Nebengebäude¹: Nebengebäude 1:
an südlicher Grundstücksgrenze Grenzbebauung zweigeschossiger Massivbau mit flachem Pultdach; im Erdgeschoss Doppelgarage sowie ein Werkstatt- / Büroraum; offene außenliegende Metalltreppe ins Obergeschoss mit kleiner Ferienwohnung, bestehend aus 2 Wohnräumen, Küche und Bad (ca. 53 m² Wohnfläche)
Nebengebäude 2:
Swimmingpool: Außenmaße ca. 4,00 m * 11,00 m = 44 m² (ohne Überdachung) mit erheblichen Putzabplatzungen; Innenmaße: ca. 22 m² Nutzfläche
Nebengebäude 3:
Überdachter Grillplatz mit flachem Satteldach in Tonziegeleindeckung

4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 1

Lage im Objekt: im linken Hauseingang (EG, DG, Spitzboden)

Bezeichnung: Sondereigentum Wohnung Nr. 1

Größe:

| | |
|---------------------|----------------------|
| <u>Erdgeschoss:</u> | |
| Wohnen | 41,96 m ² |
| Kochen / Essen | 13,64 m ² |
| Abstellrum | 06,20 m ² |
| Diele | 06,26 m ² |
| Windfang | 04,38 m ² |
| WC | 02,85 m ² |
| Zwischensumme: | 75,29 m ² |

¹ Nebengebäude 2 und 3 (Swimmingpool und Grillplatz) werden nicht separat bewertet, sondern pauschal in den Außen- / Nebenanlagen mit erfasst.

Dachgeschoss:

| | |
|--------|----------------------|
| Eltern | 18,99 m ² |
| Kind 1 | 18,07 m ² |
| Kind 2 | 12,90 m ² |
| Bad | 12,18 m ² |
| Diele | 05,14 m ² |
| Balkon | 05,00 m ² |

Zwischensumme: 72,28 m²

Spitzboden:

| | |
|-----------|----------------------|
| Hobbyraum | 32,07 m ² |
| Diele | 02,60 m ² |

Zwischensumme: 34,67 m²

Summe EG/DG/Sp: 182,24 m² (lt. ATP)

| | |
|---|--|
| Raumaufteilung: | siehe Anlage 10.7.2 ff. |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, hell und großzügig |
| Belichtung / Besonnung: | in den Sommermonaten – gut in den Wintermonaten – ausreichend |
| Wohnwert: | gut |
| Hausgeld: | lt. Auskunft des Mieters wurden und werden keine Hausgeldzahlungen geleistet. Ebenso wurde keine WEG – Verwaltung bestellt, es werden auch keine Wirtschaftspläne erstellt. Die Abrechnung der Heizung erfolgt mieterintern. |
| Sondernutzungsrechte: | an den im Aufteilungsplan grün gekennzeichneten Flächen (siehe Anlage 10.7.1) |
| Zubehör: | keines bekannt |
| Erträge aus Gemeinschaftseigentum: | keine bekannt |
| Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel u. / o. Schäden: | <u>Gemeinschaftseigentum:</u> - insgesamt dem Baualter des Gebäudes entsprechend sehr guter baulicher Zustand die Hauptgewerke betreffend, - abnutzungsbedingter leichter Instandhaltungsstau, die äußere Hülle betreffend erkennbar, <u>Sondereigentum WE 1:</u> - insgesamt dem Baualter des Gebäudes zweitemäßer Ausstattungsstandard und gepflegter Zustand die einzelnen Ausbaugewerke betreffend. - altersentsprechender und abnutzungsbedingter Instandhaltungsrückstau (liegende Dachfenster tlw. |

undicht und dadurch tlw. mit Schwarzsimmel überzogen, ebenso die Dachflächen des Wintergartens.

- die Wohnräume im Nebengebäude sind nicht ohne vorherige zumindest malermäßige Instandsetzung nutzbar.
- für die weiterführende Nutzung als modernes Eigenheim mit Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnkomfort sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, zudem ist eine eigenständige Heizungsanlage zu installieren.

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert / Marktwert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder sonstige persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 31 – 34) und Sachwertverfahren (§§ 35 – 39) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) hinreichend übereinstimmen oder durch Zu – oder Abschläge vergleichbar gemacht werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertrag ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere: Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; mietrechtliche Bindungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.)

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind.

Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35 – 39 ImmoWertV wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die wertmäßige Einordnung von Wohneigentum am Immobilienmarkt erfolgt üblicherweise über den relativen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei einer ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen von Eigentumswohnungen, welche hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen, ist das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Hierzu wurden den zuständigen Gutachterausschüssen die Aufträge erteilt, Vergleichsfälle bekannt zu geben.

Für die zu bewertende Wohneinheit konnten für den Zeitraum 01.01.2024 – 05.02.2025 keine repräsentativen Kauffälle mit entsprechender Ausweisung von wertbeeinflussenden Merkmalen ermittelt werden. Somit muss hier auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet werden und die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Sachwertverfahren.

Eine Sachwertermittlung kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentum in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen oder wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Zweifamilienwohnhaus mit einem gemeinsamen Baujahr, welches als wirtschaftliche Einheit errichtet wurde und lediglich im Nachgang in Wohnungseigentum nach WEG aufgeteilt wurde. Eventuelle Wertunterschiede sind somit ausgeschlossen.

5.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichem

gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ **Grundstücksanpassung:**

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ **Basis:**

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf www.boris-sachsen.de, bestätigt durch telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge

Die Flurstücke 867 und 868 befinden sich in der BRW – Zone 62803560. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

| | |
|-------------------------------|--|
| Bodenrichtwertzone: | 62803560 |
| Stichtag: | 01.01.2024 |
| Flurstücke: | 867 und 868 |
| Wert (€/m²): | 36 (Baureifes Land) |
| Beitrags- und abgaben- | |
| Rechtlicher Zustand: | erschließungsbeitragsfrei (ebf) |
| Art: | gemischte Baufläche ohne nähere Spezifizierung |
| Ergänzung: | Mehrfamilienwohnhäuser |
| Bauweise: | offen |
| Fläche (m²): | 750 |

Flurstück 867

| I. Berechnung | | | | Erläuterung |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|-------------|
| maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | | = 36 €/m² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 05.02.2025 | × 1,00 | E 1 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
| lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 36,00 €/m² | |
| Entwicklungsstufe | Baureifes Land | Baureifes Land | × 1,00 | |
| Art der Nutzung | MI (Mischbaufläche) | Mi (Mischbaufläche) | × 1,00 | |

| | | | | |
|--|-------|-------|---------------|------------|
| Bauweise | offen | offen | × 1,00 | |
| Beitrags- u. abgaben-rechtl. Zustand | ebf | ebf | × 1,00 | |
| Grundstücksgröße | 750 | 1.938 | × 0,90 | E 2 |
| angepasster relativer Bodenrichtwert | | | = 32,40 €/m² | |
| IV. Ermittlung des Baulandanteils | | | | |
| abgabefreier relativer Bodenwert | | | = 32,40 €/m² | |
| 1.938 m² | | | × 1.938 m² | |
| vorläufiger abgabefreier Bodenwert | | | = 62.791,20 € | |
| 73,25 / 100 MEA | | | = 45.994,55 € | |
| Bodenwert MEA | | | ≈ 46.000,00 € | |

E 1

Keine Wertabhängigkeit über diesen Zeitraum ableitbar

E 2

Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die zu bewertende Grundstücksgröße, herausgegeben vom GAA Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge:

lageangepasster BRW (€/m²) = 36,00;

Grundstücksgröße_{BRW} = 750; Grundstücksgröße_{Bewertungsgrundstück} = 1.938 ⇒ UK 0,90²

Flurstück 868

| | | | | |
|--|---------------------|-------------------------|------------------|-------------|
| I. Berechnung | | | | Erläuterung |
| maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | | = 36 €/m² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 05.02.2025 | × 1,00 | E 1 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
| lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 36,00 €/m² | |
| Entwicklungsstufe | Baureifes Land | Gartenland | × 1,00 | |
| Art der Nutzung | MI (Mischbaufläche) | Gartenland / Hinterland | × 0,29 | E 2 |
| Bauweise | offen | - | × 1,00 | |
| Beitrags- u. abgaben-rechtl. Zustand | ebf | - | × 1,00 | |
| Grundstücksgröße | - | - | × 1,00 | |
| angepasster relativer Bodenrichtwert | | | = 10,44 €/m² | |
| IV. Ermittlung des Baulandanteils | | | | |
| abgabefreier relativer Bodenwert | | | = 10,44 €/m² | |
| 477 m² | | | × 477 m² | |
| vorläufiger abgabefreier Bodenwert | | | = 4.979,88 € | |
| 73,25 / 100 MEA | | | = 3.647,76 € | |
| Bodenwert MEA | | | ≈ 3.600,00 € | |

² Quelle: interaktive Bodenrichtwertkarte des GAA des LK SOE, Seite 1

E 1

Keine Wertabhängigkeit über diesen Zeitraum ableitbar

E 2

Gartenland wird als prozentualer Anteil vom benachbarten baureifen Land bewertet. Folgende Koeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die zu bewertende Grundstücksart wurden vom GAA des Landkreises Sächsische Schweiz Ostererzgebirge in seinem Marktbericht 2024 herausgegeben:

→ Mittelwert = 29% vom benachbarten baureifen Land (ermittelt auf Grundlage von 26 Kauffällen bei einer Spanne von 5% - 82 %)

5.3. Sachwertermittlung

Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert (ermittelt unter Pkt. 5.2.), Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

5.3.1. Ausgangsparameter

• Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Der Gebäudesachwert wird stufenweise ermittelt. Zunächst wird der Herstellungswert der Gebäude errechnet. Dabei bedient man sich durchschnittlicher Herstellungskosten (Normalherstellungskosten). Die angegebenen Normalherstellungskosten – NHK 2010 – beziehen sich auf einen Quadratmeter (m²) Bruttogrundfläche (BGF), ermittelt nach DIN 277 – 1:2005-02 (nur Flächen der Bereiche a und b). Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 eingerechnet, bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010), hier 17%.

Zur Ermittlung des aktuellen Herstellungswerts müssen die Bruttogrundflächen des Gegenstandes der Wertermittlung korrespondierend mit den auf der Grundlage dieser Norm abgeleiteten und auf einzelnen abgedruckten Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten vervielfältigt werden.

Wohnhaus:

⇒ hier gewählt:

Typ: 1.31. mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2015 gemäß Anlage 1 ImmoWertV2021:

| Wohnhaus, freistehend, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss | | | | | | | |
|--|-------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Beschreibung des Gebäudestandards: | | | | | | | |
| | | Standardstufe | | | | | Wägungs- anteil |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | | | 1 | | | 23% |
| Dach | | | | 1 | | | 15% |
| Fenster und Außentüren | | | | 1 | | | 11% |
| Innenwände und -türen | | | | 1 | | | 11% |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | | 1 | | | 11% |
| Fußböden | | | | 1 | | | 5% |
| Sanitäreinrichtungen | | | | 0,75 | 0,25 | | 9% |
| Heizung | | | | | 0,25 | | 9% |
| sonstige technische Ausstattung | | | | 1 | | | 6% |
| | | | | | | | |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart | 1.31: | 720 €/m ² | 800 €/m ² | 920 €/m ² | 1.105 €/m ² | 1.385 €/m ² | 100% |
| | | BGF | BGF | BGF | BGF | BGF | |

| 1.31 Berechnung des Kostenkennwertes: | | Gebäudestandard |
|--|------------------------|------------------------|
| Außenwände | 211,600 €/m² BGF | 0,690 |
| Dach | 138,000 €/m² BGF | 0,450 |
| Fenster und Außentüren | 101,200 €/m² BGF | 0,330 |
| Innenwände und -türen | 101,200 €/m² BGF | 33,000 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 101,200 €/m² BGF | 0,330 |
| Fußböden | 46,000 €/m² BGF | 0,150 |
| Sanitäreinrichtungen | 86,963 €/m² BGF | 0,290 |
| Heizung | 24,863 €/m² BGF | 0,090 |
| sonstige technische Ausstattung | 55,200 €/m² BGF | 0,180 |
| Summe Kostenkennwert: | 866,23 €/m² BGF | 2,800 |

Nebengebäude mit Garage:

⇒ hier gewählt:

Typ: 1.33. mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2015 gemäß Anlage 1 ImmoWertV2021:

| | | | | | | | |
|---|-------|---------------|----------|------------|------------|------------|--------------------|
| Nebengebäude freistehend, 2 Vollgeschosse, Flachdach | | | | | | | |
| Beschreibung des Gebäudestandards: | | | | | | | |
| | | Standardstufe | | | | | Wägungs- anteil |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | | 1 | | | | 23% |
| Dach | | | 1 | | | | 15% |
| Fenster und Außentüren | | | | 1 | | | 11% |
| Innenwände und -türen | | | 1 | | | | 11% |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1 | | | | 11% |
| Fußböden | | | 1 | | | | 5% |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1 | | | | 9% |
| Heizung | | | 0,25 | | | | 9% |
| sonstige technische Ausstattung | | | 1 | | | | 6% |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart | 1.33: | 785 €/m² | 870 €/m² | 1.000 €/m² | 1.205 €/m² | 1.510 €/m² | 100% |
| | | BGF | BGF | BGF | BGF | BGF | |

| 1.33 Berechnung des Kostenkennwertes: | |
|--|------------------------|
| Außenwände | 200,100 €/m² BGF |
| Dach | 130,500 €/m² BGF |
| Fenster und Außentüren | 110,000 €/m² BGF |
| Innenwände und -türen | 95,700 €/m² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 95,700 €/m² BGF |
| Fußböden | 43,500 €/m² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 78,300 €/m² BGF |
| Heizung | 19,575 €/m² BGF |
| sonstige technische Ausstattung | 52,200 €/m² BGF |
| Summe Kostenkennwert: | 825,58 €/m² BGF |

• Korrekturfaktoren / Indexreihen

Der sich daraus ergebende Herstellungswert wird nun mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Wertverhältnisse der Wertermittlungsstichtags indiziert.

Regionale sowie ortsspezifische Besonderheiten werden, soweit sie nicht mit der herangezogenen Baupreisindexreihe berücksichtigt worden sind, durch die Anwendung eines regionalen Korrekturfaktors zusätzlich berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss keine Regionalfaktoren veröffentlicht hat, bleibt dies hier unberücksichtigt.

⇒ Regionalfaktor: **1,0**
⇒ Index zum Wertermittlungsstichtag
(Statistisches Bundesamt (IV / 2024): **1,847**

Die NHK stehen mit dem Bezugsjahr 2010 zur Verfügung. Seit 2018 steht der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt Wiesbaden mit dem Basisjahr 2015 = 100% (1. Quartal 2023: 158,9%) zur Verfügung. Um die Normalherstellungskosten 2010 weiterhin nutzen zu können, ist eine Umindizierung erforderlich. Die NHK 2010 werden an den Bewertungsstichtag mit 184,7% (Stand 4. Quartal 2024) angepasst.

• Baunebenkosten

Zu den gewöhnlichen Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz wird der Kostengruppe 700 der DIN 276 entnommen. Sie sind bereits in den Kostenkennwerten mit ca. 17 % enthalten.

• Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem Gebrauch genutzt werden kann.

Die **Gesamtnutzungsdauer** des Bewertungsobjekts wird in Anlehnung an Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit **80 Jahren** veranschlagt.

In der Praxis bedient man sich einer Hilfsmethode zur Abschätzung der Restnutzungsdauer, indem man die Restnutzungsdauer (RND) aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage ableitet: **RND = GND - Alter.**

Das Alter des Gebäudes beträgt 25 Jahre, respektive 31,25 % des relativen Alters. Die zum Bewertungsstichtag zutreffende Restnutzungsdauer wird somit nach o.g. Formel ermittelt und beträgt 55 Jahre.

• Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters (Alterswertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vorhundertssatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung wird nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen (linearen Abschreibung) ausgegangen.

⇒ hier gewählt: **lineare Abschreibung**

• Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits berücksichtigt wurde. Berechnet wird die Minderung in der Regel als Abschlag nach Erfahrungssätzen oder als Abschlag nach aufzuwendenden Schadensbeseitigungskosten.

• Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG)

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind wertrelevante Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Hierbei wird zwischen den allgemeinen Grundstücksmerkmalen im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welche im vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigt wurden und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV unterschieden, welche nachfolgend gesondert berücksichtigt werden.

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Der Ausstattungsstandard - Innenausbau/Installationen wurde bereits in den gewählten Wertansätzen gewürdigt und bedarf daher keiner weiteren Berücksichtigung.

Für die unter Punkt 4.4 aufgeführten Mängel sowie der notwendigen Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in der zu bewertenden Eigentumseinheit wird ein pauschaler Wertabschlag - **der nicht mit den tatsächlich anfallenden Kosten gleichzusetzen ist** - in Höhe von **10%** vom Sachwert abgezogen.

Somit ergibt sich ein **Wertabschlag** von: $348.409,78 \text{ €} \cdot 10\% = \mathbf{34.841 \text{ €}}$.

5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes

⇒ Wohnhaus (WE 1)

| | | |
|--|---|------------------|
| ⇒ NHK 2010 = 866 €/m² BGF * 1,847 = 1.599,50 €/m² | ~ | 1.600,00 €/m² |
| ⇒ BGF = 263,96 m² (s. Punkt 4.1.) | ~ | 264,00 m² |
| → 1.600,00 €/m² * 264,00 m² | = | 422.400 € |

⇒ Nebengebäude (WE 1)

| | | |
|---|---|---------------------|
| ⇒ NHK 2010 = 826,00 €/m² BGF * 1,847 = 1.525,62 €/m² | ~ | 1.525,00 €/m² |
| ⇒ BGF = 120,80 m² (s. Punkt 4.1.) | ~ | 121,00 m² |
| → 1.525,00 €/m² * 121,00 m² | = | 184.525,00 € |

| | | |
|---|---|------------------|
| ⇒ Herstellungswert der baulichen Anlagen (Wohnhaus- und Nebengebäude): | = | 606.925 € |
|---|---|------------------|

| | | |
|--|---|------|
| ↓ Wertminderung bei linearer Abschreibung GND 80 Jahre; RND 55 Jahre; 0,69 Wertminderungsfaktor | * | 0,69 |
|--|---|------|

| | | |
|-------------------------------|---|------------------|
| Sachwert der baulichen Anlage | = | 418.778 € |
|-------------------------------|---|------------------|

| | | |
|-------------------------------------|---|----------|
| Sachwert der baulichen Außenanlagen | | |
| 5 % von 418.778 € | + | 20.940 € |

| | | |
|---|---|------------------|
| Summe Gebäude und Außen- / Nebenanlagen: | = | 439.718 € |
|---|---|------------------|

| | | |
|---|---|----------|
| → zzgl. Bodenwert aus Punkt 5.2.1. (46.000 € + 3.600 €) | + | 49.600 € |
|---|---|----------|

| | | |
|--|---|------------------|
| Vorläufiger Sachwert des Grundstücks: | = | 489.318 € |
|--|---|------------------|

| | | |
|---|---|------|
| ↓ Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse (Sachwertfaktoren im GMB des GAA 2024; S.104 ff veröffentlicht) | * | 0,71 |
|---|---|------|

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| → Zwischensumme | = | 347.416 € |
|-----------------|---|------------------|

| | | |
|---|---|----------|
| ↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG 1 | – | 34.741 € |
|---|---|----------|

| | | |
|---|----------|---------------------|
| Marktangepasster Sachwert des Grundstücks: | = | 312.674,40 € |
| | ≈ | 313.000 € |

→ Plausibilitätskontrolle: $347.416 \text{ €} / 188 \text{ m}^2 = \mathbf{1.847,95 \text{ €}}$

→ Vergleichswert nach GMB 2024, Seite 110 ff:
 $1.610 \text{ €/m}^2 * 1,235 = \mathbf{1.988,88 \text{ €/m}^2}$

Der mit Hilfe der Regressionsanalyse nach Modell des GAA ermittelte Vergleichswert dient nur als Orientierungsgröße. Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 648 €, der Variationskoeffizient beträgt 0,4. Dieser hohe Wert weist auf einen sehr inhomogenen Grundstücksmarkt hin. Aus diesem Grund fließt der Vergleichswert nicht in die Wertermittlung ein.

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Eigentumswohnungen und auch Teileigentum werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Wie bereits unter Punkt 5.1.1 beschrieben, kann auch die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) sowie die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes (Sachwert) zur alleinigen Wertfindung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund mangelnder Vergleichspreise bzw. Kauffälle aus.

Das Ertragswertverfahren ist ebenfalls nicht angezeigt, da sich keine Vergleichsmieten für Einfamilienwohnhäuser ableiten lassen. Zudem wurden vom GAA keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum dieser Art ermittelt und veröffentlicht.

Somit ist für die Nutzung und damit für den Wert des Objektes allein der Sachwert von entscheidender Bedeutung.

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile folgenden Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag: 2025-02-05

des 73,25/100 MEA an dem Grundstück Flurstücke 867 zu 1.938 m² und 868 zu 477 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 1 gelegen im linken Teilgebäude (gekennzeichnet mit ‚A‘) - (Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden sowie gekennzeichnet mit ‚E‘ Wintergarten sowie ‚D‘ Schwimmbad sowie Nebengebäude mit ‚G‘ gekennzeichnet in

Gemarkung: Oberottendorf

Flurstücke: 867 und 868

Wohnungsgrundbuch: Berthelsdorf (Sachsen) Blatt 1136, lfd.-Nr. 1

aus dem Sachwert mit **313.000,00 €**

in Worten: dreihundertdreizehntausend Euro

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

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

Dresden, den 2025-02-24

gez. Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

KLEIBER, WOLFGANG: WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

KRÖLL, RALF: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

RÖSSLER; LANGNER fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

SächsBO:

Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

Hinweis:

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.

Sonstige Quellen

DIN 276 – Deutsche Industrienorm: Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

DIN 277 – Deutsche Industrienorm: Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge 2024

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

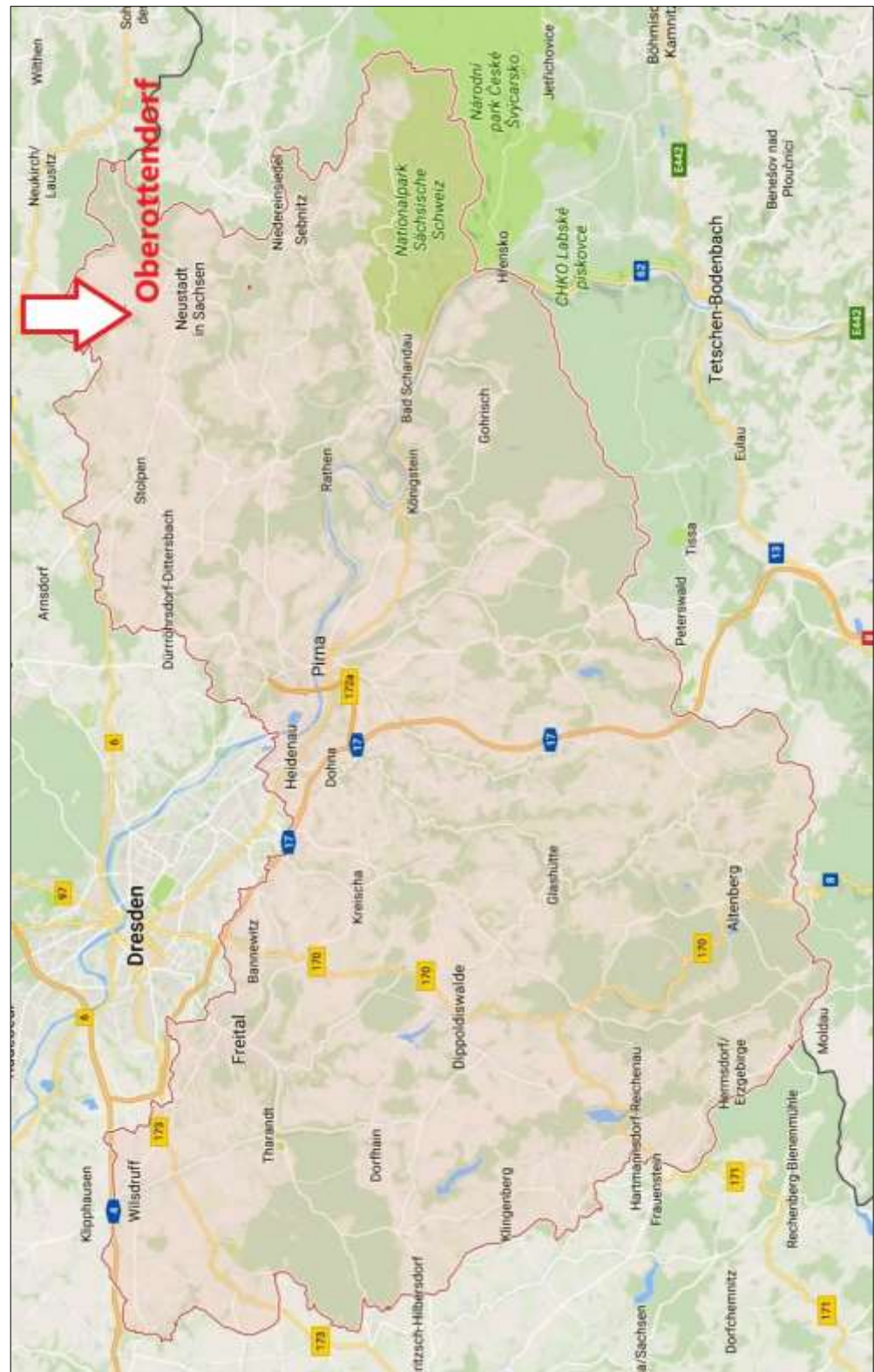
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | | | |
|----------|-------------------------|------------|---------------------------------|
| a. a. S. | an anderer Stelle | V u E Plan | Vorhaben- und Erschließungsplan |
| a. d. | an den | FNP | Flächennutzungsplan |
| i. d. F. | in der Fassung | B-Plan | Bebauungsplan |
| i. M. | im Mittel | GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GA | Gutachter | RND | Restnutzungsdauer |
| GAA | Gutachterausschuss | BW | Bodenwert |
| GB | Grundbuch | BRW | Bodenrichtwert |
| MFH | Mehrfamilienwohnhaus | BWK | Bewirtschaftungskosten |
| WGH | Wohn- und Geschäftshaus | WST | Wertermittlungstichtag |
| EFH | Einfamilienwohnhaus | DHH | Doppelhaushälfte |
| KG | Kellergeschoss | LGZ | Liegenschaftszinssatz |
| EG | Erdgeschoss | BWF | Barwertfaktor |
| OG | Obergeschoss | n | Jahre |
| DG | Dachgeschoss | LK | Landkreis |
| ATP | Aufteilungsplan | SNR | Sondernutzungsrecht |

10. ANLAGEN...

10.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.)



© www.googlemaps.de

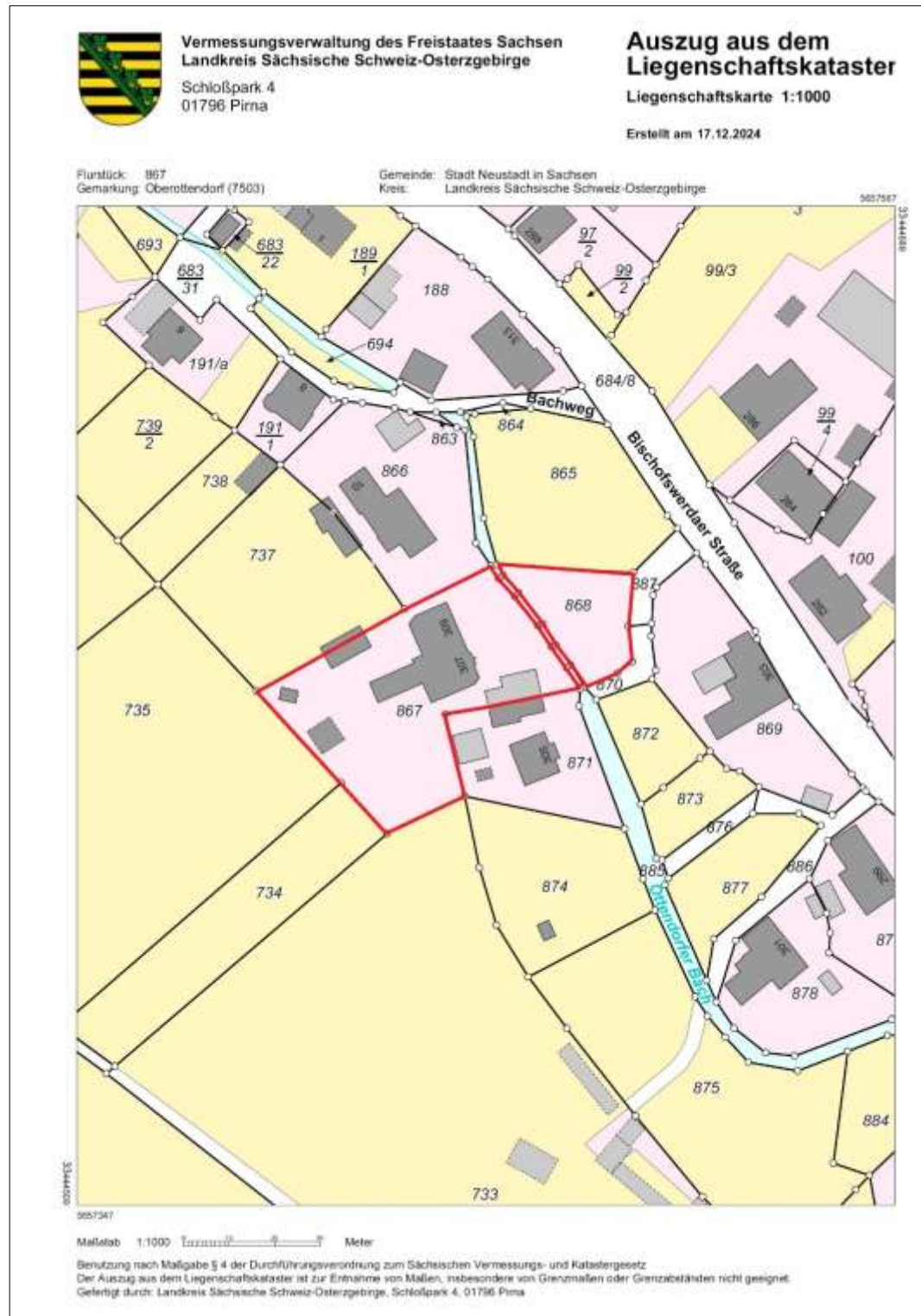
10.2. Übersichtsplan OT (o. M.)



© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright



10.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)



10.4 Lageplan (o. M.)



10.5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

| | | |
|--|--|---|
|  | Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Landratsamt |  |
| <hr/> | | |
| Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01792 Pima | | |
| Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Frau Anett Helff Weintraubenstraße 4 01099 Dresden | | Datum: 17.12.2024 Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht Ansprechpartner/in: Frau Petzold Besucheranschrift: 01744 Dippoldswalde Weißeritzstraße 7 Gebäude/Zimmer: DW.HG.204 Telefon: 03501 515-3240 Aktenzeichen: 02037-24-116 E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pima.de |
| <hr/> | | |
| Aktenzeichen | 02037-24-116 | |
| Vorhaben | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (525 K 117/24) | |
| Antragsteller | Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden | |
| Grundstück | Neustadt/Sa. (01844), Bischofswerdaer Straße 307, 309 | |
| Lage | Gemarkung Oberottendorf, Flurstücke 867, 868 | |
| eingegangen | 12.12.2024 | |
| <hr/> | | |
| Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) | | |
| Hiermit wird festgestellt, dass bezüglich des o. g. Grundstücks mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit <u>keine</u> Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist. | | |
| <u>Hinweis:</u> Die Auskunft erfolgt vorbehaltlich geänderter Katasterbezeichnungen. | | |
| Das Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erlässt folgende | | |
| Kostenfestsetzung zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis: | | |
| 1. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. | | |
| 2. Es wird eine Gebühr von 40,00 € festgesetzt. | | |
| Gründe | | |
| Die Kostenfestsetzung beruht auf den §§ 3, 9 und 13 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) vom 5. April 2019, die Gebührenfestsetzung auf den §§ 4 und 6 SächsVwKG in Verbindung mit der Zehnten Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis - 10. SächsKVZ) vom 16. August 2021. Die Gebühren für die Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden gemäß lfd. Nr. 17 Tarifstelle 6.7.3 des 10. SächsKVZ berechnet. | | |
| Danach ist folgende Gebühr zu entrichten: | | |
| Zu zahlender Betrag | 40,00 € | |
| <hr/> | | |
| <small>Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente sowie zum Dokumentschutz sind nachfolgenden unter: https://www.landratsamt-pima.de/elektronische-kommunikation.html / https://www.landratsamt-pima.de/elektronische-dokumente.html</small> | | |
| Hauptsitz: Schloßhof 2/4 01796 Pima | Öffnungszeiten: Montag Dienstag/Donnerstag Mittwoch Freitag | Hinweis: Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich. |
| Telefon: +4903501 515-0 (Vermittlung) Internet: www.landratsamt-pima.de | | |
| Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE33XXX IBAN: DE12 8505 0300 0000 0019 20 USt-IdNr.: DE140640911 | | |

10.6. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Von: [Altlastenauskunft](#)
An: ["info@gutachter-helff.de"](mailto:info@gutachter-helff.de)
Betreff: AW: Auskunft aus dem Altlastenkataster
Datum: Montag, 16. Dezember 2024 10:33:03

Sehr geehrte Frau Helff,

die von Ihnen angefragten **Flurstücke 867 und 868** der **Gemarkung Oberottendorf** sind **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen erfasst.

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

Für diese Auskunft gelten die Regelungen des Sächsischen Umweltinformationsgesetzes in der zum Zeitpunkt des Versendens dieser E-Mail geltenden Fassung.

Diese Auskunft zu Altlastenverdachtsflächen erhalten Sie vorerst nur per E-Mail. Sollten Sie ein schriftliches Exemplar benötigen, können Sie sich gern noch einmal an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Stephanie Lüdecke

LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE

Geschäftsbereich 1 Bau und Umwelt | Umweltamt | Referat Abfall/Boden/Altlasten
Weißeritzstraße 7 | 01744 Dippoldiswalde
Tel.: +49 3501 515-3443
altlastenauskunft@landratsamt-pirna.de | www.landratsamt-pirna.de

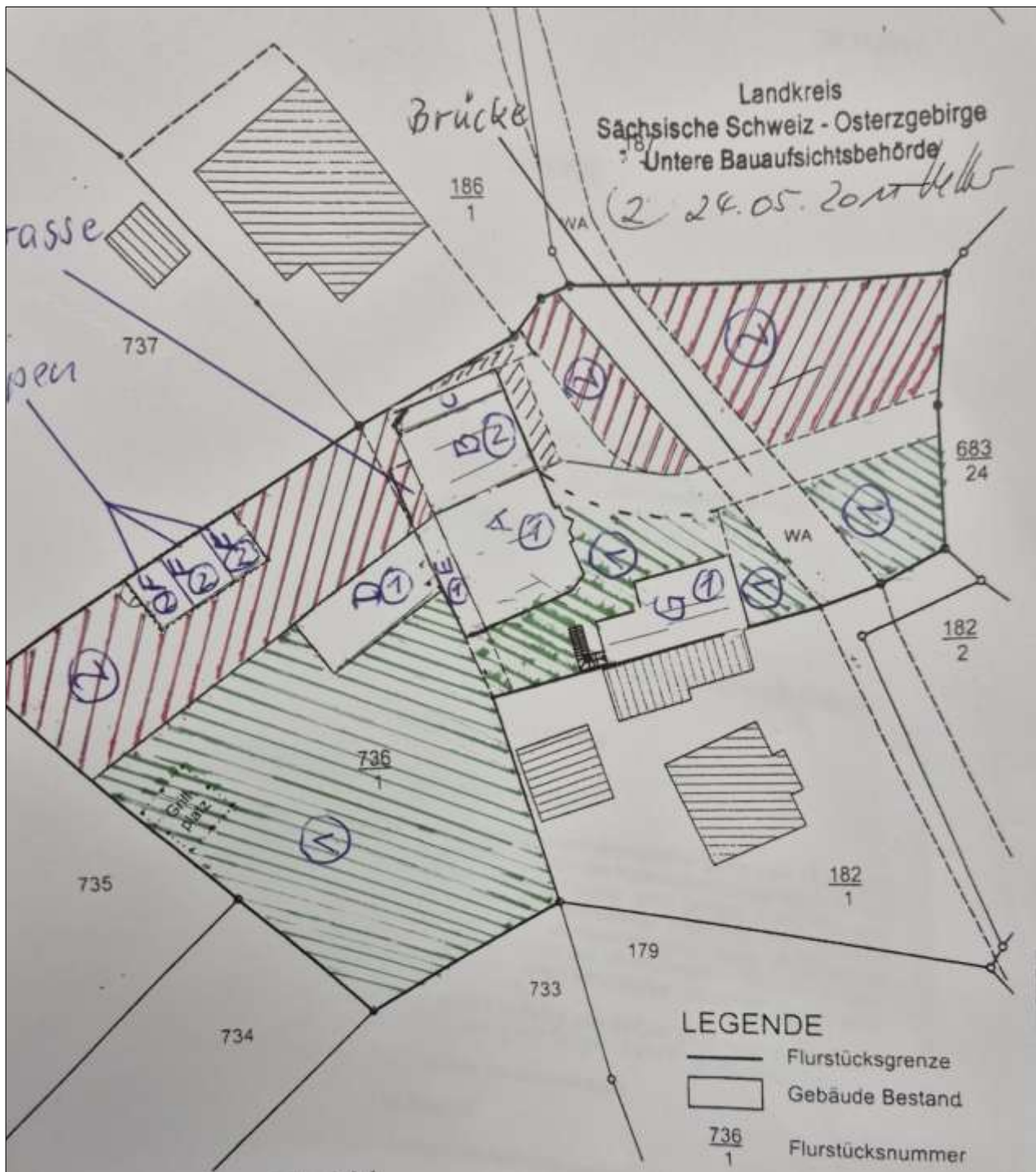
-
Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente sowie zum Datenschutz sind nachzulesen unter:

[Elektronische Kommunikation – Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge](#) | [Informationspflichten nach DSGVO – Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge](#)

Unsere Stellenanzeigen finden Sie hier: [Onlinebewerbung – Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge](#)

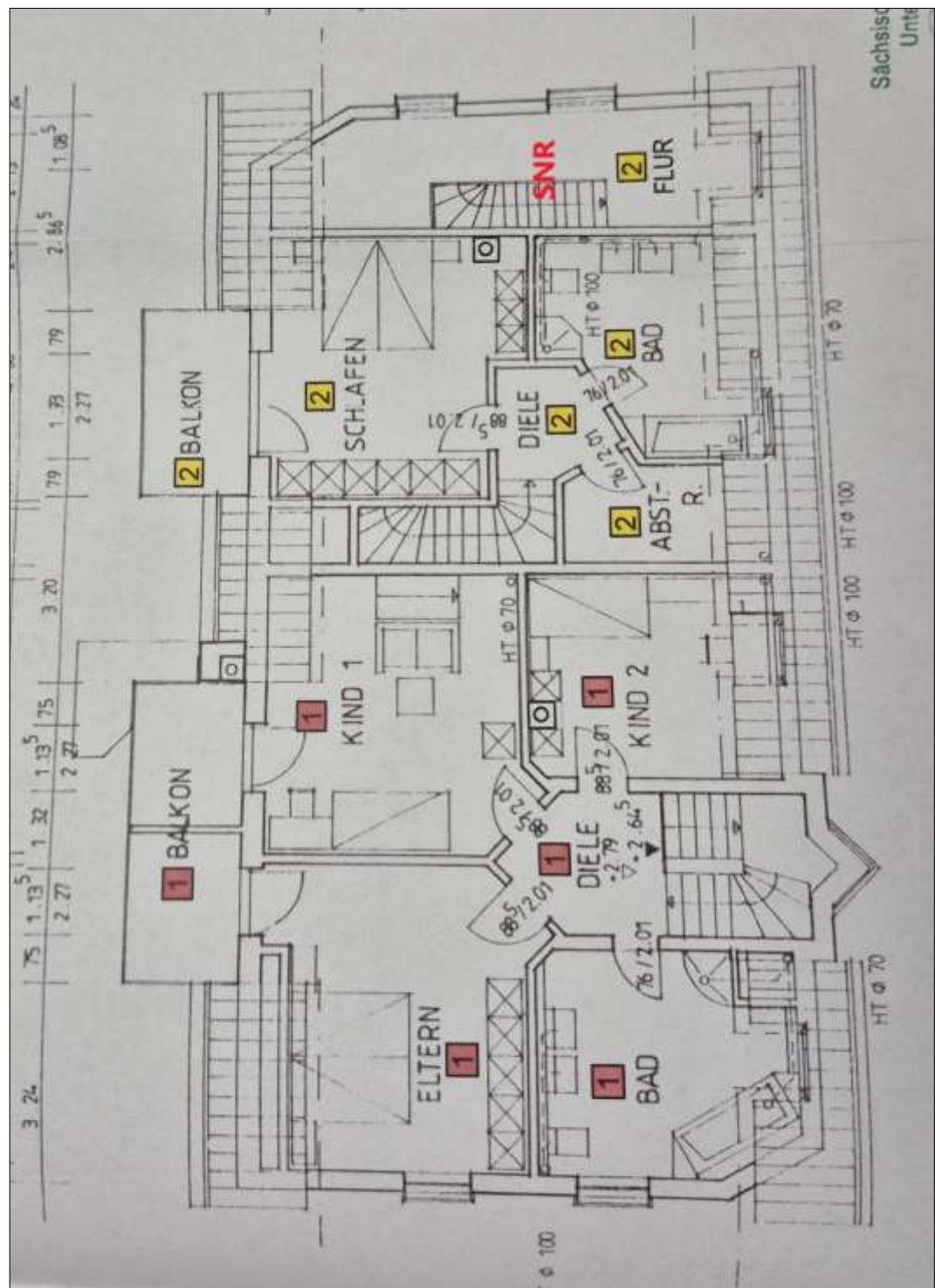
10.7. Aufteilungsplan (auszugsweise)

10.7.1. Sondernutzungsrechte

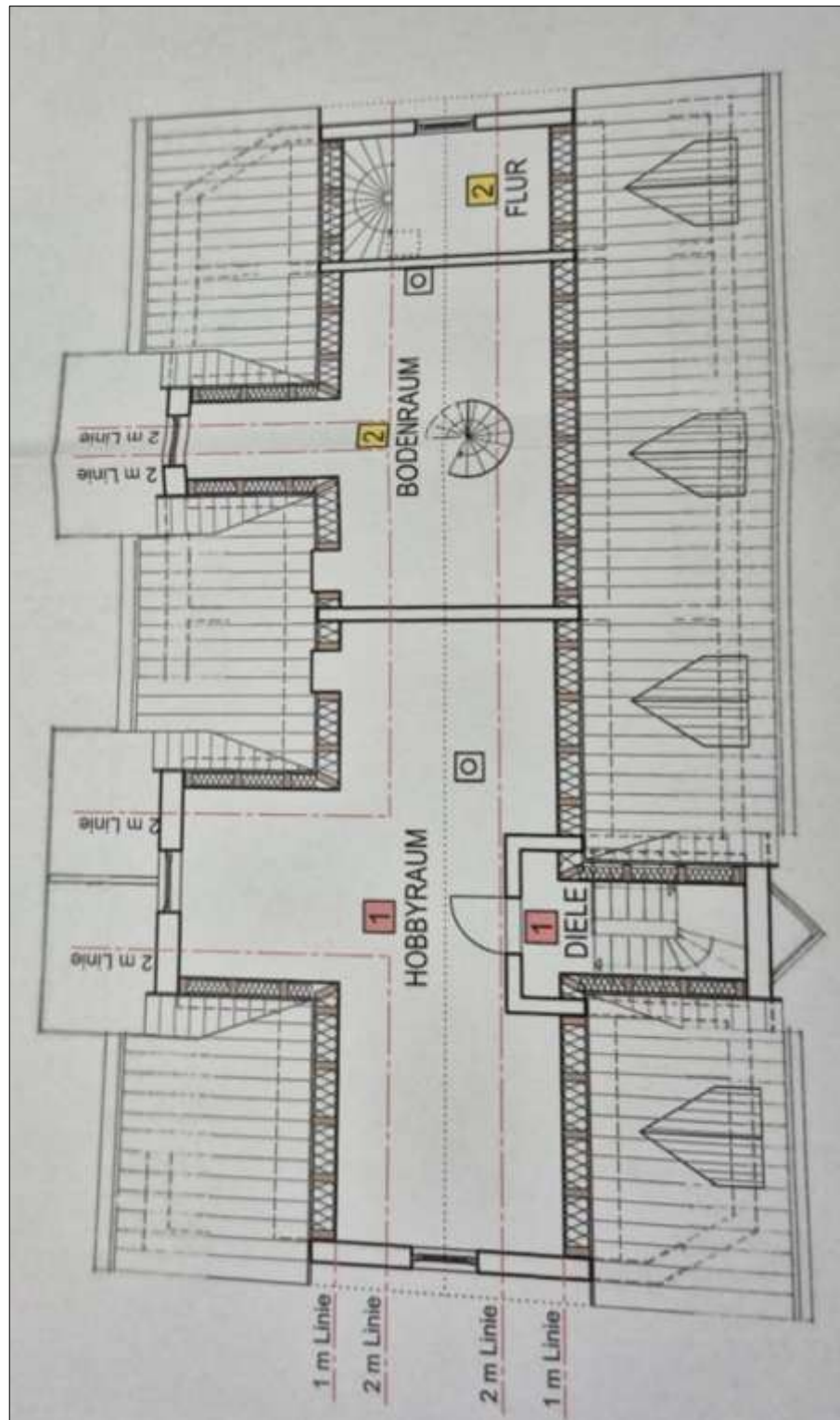


[illegible]

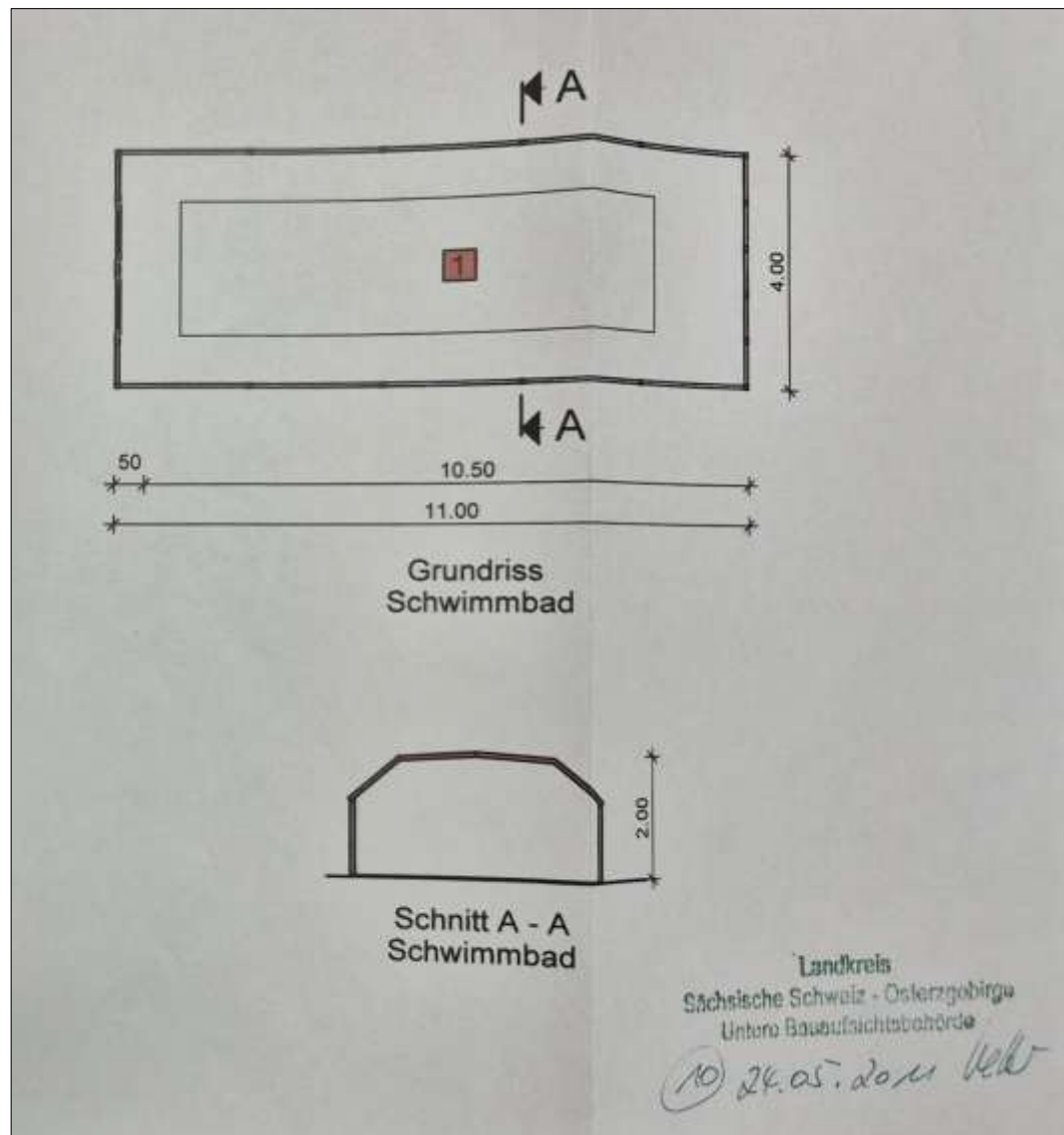
10.7.3. Grundriss Dachgeschoss – WE 1



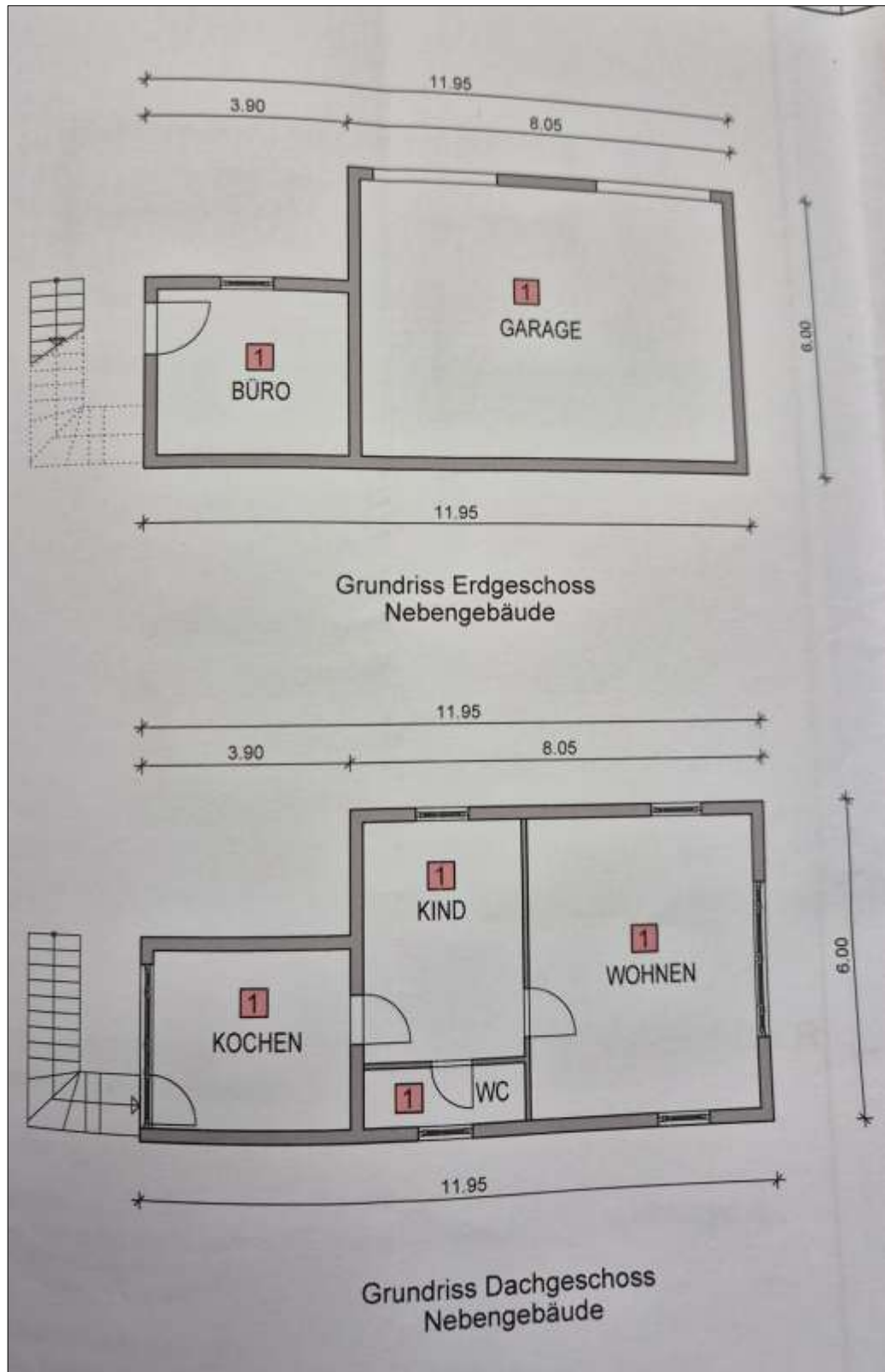
10.7.4. Grundriss Spitzboden – WE 1



10.7.5. Grundriss Schwimmbad – D



10.7.6. Grundriss Nebengebäude – G



10.8. Abteilung II - beschränkt persönliche Dienstbarkeit

| Grundbuchamt Grundbuch von | | Pirna Berthelsdorf | Blatt 1136 | Zweite Abteilung | Einlagebogen 1 |
|--------------------------------------|---|--|------------|------------------|-------------------|
| Lfd. Nr. der Eintra- gungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | |
| 1 | 1 | Nur lastend an Flst. Nr. 185 a (neu Flst.-Nr. 736/1): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zum Bau und Betrieb eines Regenwassersammlers mit Auslaufbauwerk in den Dorfbach sowie einem Bebauungsverbot für die Gemeinde Hohwald; gemäß Bewilligung vom 02.11.1998 URNr. 1862/98 der Notarin Langer in Neustadt/ Sachsen; eingetragen am 19.01.1999. Gleichrang mit dem Recht Nr. 2. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 08.04.2002. Bei Anlegung von Raumeigentum von GB-Blatt 423 Berthelsdorf hierher und an Blatt 1137 Berthelsdorf übertragen am 15.08.2012. Rüdiger | | | |
| 2 | 1 | Nur lastend an Flst. Nr. 185 a (neu Flst.-Nr. 736/1): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Benutzungsrecht zum Bau und Betrieb eines Abwassersammlers mit Schachtbauwerk sowie einem Bebauungsverbot für die Gemeinde Hohwald; gemäß Bewilligung vom 02.11.1998 URNr. 1861/98 der Notarin Langer in Neustadt/Sachsen; eingetragen am 19.01.1999. Gleichrang mit dem Recht Nr. 1. Bei Neu- fassung der Abteilung eingetragen am 08.04.2002. Bei Anlegung von Raumeigentum hierher und an Blatt 1137 Berthelsdorf übertragen am 15.08.2012. Rüdiger | | | |



10.9. Fotodokumentation



FOTO 1: Zuwegung zum Grundstück



FOTO 2: linkes Teilgebäude (WE Nr. 1) straßenseitige Ansicht



FOTO 3: rückwärtige Ansicht Teilgebäude 1 mit Wintergarten und Balkon, im Vordergrund Swimmingpool



Foto 4: giebelseitige Ansicht Teilgebäude 1



Foto 5: giebelseitige Ansicht Nebengebäude



Foto 6: hofseitige Ansicht Nebengebäude



Foto 7: straßenseitige Ansicht Nebengebäude



Foto 8: Sondernutzungsrecht Grillplatz



Foto 9: Blick auf Flurstück 868



Foto 10: Schmutz- und Regenwassersammler (Ottendorfer Bach)