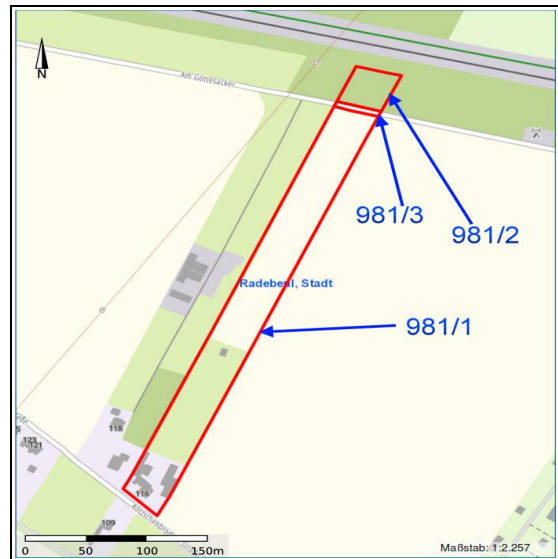


GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

01445 Radebeul, Kötzschenbrodaer Straße 116



Wohn-/ Nutzfläche ca.: 125 m²

Verkehrswert: 413.000 €

Flurstücke: 981/1, 981/2, 981/3

Grundstücksgröße: 15.559 / 1.434 / 207 m²

- | | |
|---|---|
| ■ WERTERMITTLUNGS-
OBJEKT: | mit Zweifamilienwohnhaus nebst div. Nebengebäuden
(ehemalige Gärtnerei) bebautes Grundstück, <u>keine Grund-
stücks-/ Innenbesichtigung möglich!</u> |
| ■ AUFTRAGGEBER: | Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden |
| ■ AKTENZEICHEN: | 525 K 186/24 |
| ■ WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG: | 28. August 2025 |
| ■ VERFASSER: | Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel |
| ■ GUTACHTENERSTATTUNG: | 18. September 2025 |

Internet-Ausgabe, gekürzte Fassung!



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückzustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	7
3.1.3	Rechte und Belastungen.....	8
3.1.4	Beitragsrechtlicher Zustand.....	8
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	9
3.2.1	Lage und Verkehr.....	9
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	10
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	10
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	11
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	11
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.3.3	Zustand der baulichen Anlage.....	13
3.3.4	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	14
3.3.5	Bemessung der BGF und Wohn-/ Nutzfläche.....	14
3.3.6	Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	15
4	Wertermittlung.....	16
4.1	Bodenwertermittlung.....	17
4.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen	20
4.2.1	Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten	20
4.2.2	Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	21
4.2.3	Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung.....	22
4.3	Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	24
4.4	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	24
4.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	25
4.6	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	27
4.7	Plausibilitätskontrolle.....	28
5	Verkehrswert.....	28
6	Vorgefundene Gegenstände.....	29
7	Abschließende Erklärung.....	29

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache: 01445 Radebeul, Kötzschenbrodaer Straße 116

Aktenzeichen	525 K 186/24
Baujahr, Objektart	ca. 1898, eingeschossiges, unterkellertes Zweifamilienwohnhaus nebst div. Nebengebäuden einer ehemaligen Gärtnerei
Lage	LK Meißen, im östlichen Gebiet des Ortsteils Kötzschenbroda von Radebeul
Grundstücksgröße	15.559 m ² , Flurstück 981/1, zusätzlich 981/2 & 981/3
Wohn- Nutzfläche ca.	125 m ² (über Nutzflächenfaktoren NFF ermittelt)
Heizungsart	k.A. möglich
Zustand	Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich in einem unterstellten durchschnittlichen, altersbedingten Zustand, keine Grundstücks-/Innenbesichtigung möglich!
Vertragszustand / Ertrag	k.A. möglich, nach Augenschein 1 WE vermietet
Wertermittlungstichtag	28. August 2025

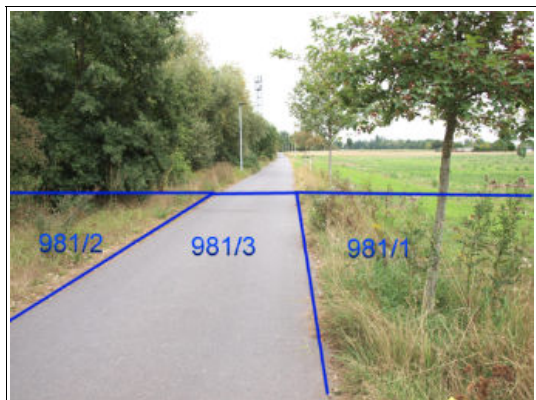
Verkehrswert: 413.000 €



straßenseitige Ansicht aus Richtung Süden



straßenseitige Ansicht der Nebengebäude



schematische Darstellung der Flurstücke im nördlichen Teil des Wertermittlungsobjektes, Flurstück 981/3 Bestandteil des Weges „Am Gottesacker“ als Verkehrsfläche vorliegend



Ansicht des Flurstücks 981/1 in Richtung Kötzschenbrodaer Straße vom Weg „Am Gottesacker“



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 29. Januar 2025 des Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus nebst div. Nebengebäuden in 01445 Radebeul, Kötzschenbrodaer Straße 116, Flurstücke 981/1, 981/2, 981/3

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 28. August 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 28. August 2025. Während des Termins wurden nur die straßenseitigen Außenansichten sowie die einsehbaren Außenanlagen besichtigt. Eine Grundstücks-/ Innenbesichtigung wurde

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

² ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022



dem Sachverständigen verwehrt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der allgemeinen Aktenlage und des bei Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudezustandes ohne vorgenommener Innenbesichtigung bzw. Zugänglichkeit erstellt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 07.08.2025 eingeladen.

Anwesend:

- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Schuldner
- Gläubigerin (Termin bestätigt)

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 29. Januar 2025
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 1537 vom 01.11.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- Einsicht in die Bauakte - Stadtverwaltung Radebeul am 28.08.2025
- schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Radebeul vom 24.07.2025 bezüglich Planungsrecht, Erschließungsbeiträge, Schutzgebiete und Satzungen
- schriftliche Auskunft vom Landratsamt Meißen, Kreisumweltamt vom 18.07.2025 bezüglich Altlastenkataster
- schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Radebeul vom 25.07.2025 bezüglich Baulastenverzeichnis
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024 und Marktinformation Landkreis Meißen 2025 vom Stichtag 01.01.2025
- Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie ergänzende mündliche Auskünfte
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.



3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, eine aktuelle Flurkarte des Liegenschaftskatasters hat der Sachverständige recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 01.11.2024 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Meißen	Radebeul	1537

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
2	Kötzschenbroda	981/1	Gebäude-und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Kötzschenbrodaer Straße 116	15.559
2	Kötzschenbroda	981/2	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	1.434
2	Kötzschenbroda	981/3	Am Gottesacker, Kötzschenbrodaer Straße 116, Verkehrsfläche	207

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
2	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 17.02.2022

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1-2	2	gelöscht
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.



3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan weist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als landwirtschaftliche Fläche aus.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

In der Lage ist kein Bebauungsplan festgesetzt und kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung Radebeul – Stadtbauamt handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB liegt nicht vor.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Der Landkreis Meißen und die Stadtverwaltung Radebeul haben keine weiteren Satzungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen dem Planungsrecht für Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es ergeben sich dadurch werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.



3.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu dem Eintrag in der II. Abteilung des Grundbuches

Keine wertrelevanten Eintragungen

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Radebeul - Bauaufsichtsamt - bezüglich Baulastenverzeichnis besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft⁴ vom 18. September 2025 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. weitere begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Nach Augenschein zum Ortstermin wird das straßenseitige Wertermittlungsobjekt als Zweifamilienhaus genutzt, die Wohnung im EG soll vermietet sein, Angaben zur Nutzung der Nebengebäude liegen nicht vor.

3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück (Kötzschenbrodaer Straße 116) fallen nach derzeitigen Sach- und Rechtslage gemäß Auskunft keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

⁴ Geoportal Sachsen: <https://geoportal.sachsen.de>



3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der öffentlichen Kötzschenbrodaer Straße im östlichen Gebiet von Kötzschenbroda, einem Ortsteil der Stadt Radebeul. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der nördlichen Seite der Kötzschenbrodaer Straße. Die Kötzschenbrodaer Straße beginnt an der Dresdner Stadtgrenze und läuft etwa 2,6 Kilometer durch den Stadtteil Serkowitz bis nach Kötzschenbroda. Sie bildet eine zentrale Verkehrsachse in Radebeul und verläuft größtenteils auf der Südseite Richtung Elbe sowie auf der Nordseite Richtung Steilhang.

Radebeul liegt im Ballungsraum Oberes Elbtal, direkt nordwestlich von Dresden und gehört zu den am dichtesten besiedelten Städten Sachsens mit rund 34.000 Einwohnern auf etwa 26 Quadratkilometern Fläche. Die Stadt erstreckt sich entlang der Elbe und ist bekannt als Wein-, Villen- und Gartenstadt zwischen Dresden und Meißen, umgeben von Weinbergen und dem Landschaftsschutzgebiet Löbnitz. Die Elbe bildet die südliche Grenze von Radebeul, die Stadt besteht aus einem Mix aus historischen Dorfkernen und Villenvierteln, die sich an der Achse Meißner Straße in zwei Hauptzentren — Radebeul-Ost und Radebeul-West — unterteilen.

Kötzschenbroda ist ein westlicher Ortsteil von Radebeul, er ist heute identisch mit dem Stadtgebiet Radebeul-West und liegt zwischen der Elbe im Süden, den Weinbergen im Norden und dem historischen Dorfanger Altkötzschenbroda im Zentrum.

Die Kötzschenbrodaer Straße ist eine der wichtigsten innerörtlichen Straßen in Radebeul und verbindet die Stadt auf direktem Wege mit der Landeshauptstadt Dresden im Osten sowie mit Coswig im Westen. Die Straße erstreckt sich über mehrere Stadtteile, darunter Serkowitz und Kötzschenbroda, und ist von Wohnbebauung und zahlreichen Kulturdenkmälern geprägt.

In der näheren Umgebung herrscht eine Bebauung mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern aus der Vor- und Nachkriegszeit in offener Bauweise vor. Ein einheitliches städtebauliches Bild besteht nicht. In der weiteren Umgebung sind Wohnbauflächen, Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Flächen und Freiflächen gelegen. Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird als „einfache Wohnlage“⁵ eingestuft.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. an der angrenzenden Elbe) sind vom Wertermittlungsobjekt sehr gut zu erreichen und weisen eine gute Aufenthaltsqualität auf.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt in der Stadt Radebeul gesichert.

Kötzschenbroda ist infrastrukturell gut erschlossen. Der Bahnhof Radebeul-Kötzschenbroda (früher Radebeul West) bindet den Stadtteil direkt an die S-Bahn Dresden und Regionalverkehr nach Leipzig an. Das Straßenbahnnetz und regionale Buslinien sorgen für eine gute Verbindung in benachbarte Stadtteile sowie nach Dresden und Meißen. Zudem sind die Elberadwege und die Nähe zur Bundesstraße B6 wichtige Verkehrswege für Radfahrer und Autofahrer.

Zusammenfassung: Radebeul ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Dresden, der direkten S-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen sowie der ausgezeichneten Straßenanbindung ein sehr verkehrsgünstig gelegener Wohn- und Wirtschaftsstandort im Großraum Dresden.

⁵ mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut



3.2.2 Information zur demografischen Situation

Zwischen 2011 und 2023 zeigte sich im Landkreis Meißen ein relativer Bevölkerungsrückgang um ca. 2,1 % und in der Stadt Radebeul ein relativer Bevölkerungsanstieg um ca. 1,6 %.

Nach Auskunft der Bertelsmann-Stiftung⁶ zur demografischen Entwicklung der Region Radebeul, wird der Demografie-Typ 10 eingeschätzt, d. h. „wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“. Der Indikatorenpool stellt zu den Politikfeldern Kennzahlen bereit, anhand derer ein detaillierter Blick auf die demographische Entwicklung möglich ist. Er dient als Frühwarnsystem und stellt Transparenz über die demographische Entwicklung in der Kommune her. Er umfasst Indikatoren aus Daten der Statistische Ämter der Länder, der Bundesagentur für Arbeit, der infas GEOdaten und des Stifterverbands Wissenschaftsstatistik.

Die Stadt Radebeul zählt zum Stichtag 2023 incl. aller Ortsteile und Hauptwohnsitz insgesamt rund 33.800 Einwohner.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

Objekt:

- Zweifamilienwohnhaus mit div. Nebengebäuden
- weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen einer ehemaligen Gärtnerei (Ackerland, private Grünfläche, Verkehrsfläche, Öd- und Unland)

Ertragsverhältnisse:

- zum Wertermittlungsstichtag nach Augenschein 1 WE vermietet, weitere Nutzung/Vermietung/Verpachtung unbekannt

Grundstückszuschnitt⁷ und Oberfläche

Das 15.559 m² große Wertermittlungsgrundstück⁸ (Flurstück 981/1) ist regelmäßig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 38 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

Fahrbahn:

- 2- spurige asphaltierte Straße, lageüblich

Geh- /Radwege:

- beidseitig vorhanden, lageüblich

KFZ-Stellplatzflächen:

- keine Pkw-Parkplätze im öffentlichen Straßenland
- Wertermittlungsgrundstück: Pkw-Stellplätze vorhanden

Beleuchtung:

- im Straßenraum einseitig vorhanden

Unterhaltungszustand:

- insgesamt „mittel“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Stadtgebiet

Zuwegung:

- Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Kötzschenbrodaer Straße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Gas-, Elektro-, Ver- und Entsorgungsleitungen und Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

⁶ www.wegweiser-kommune.de

⁷ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

⁸ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere wesentliche Immissionsbelastungen (Verkehr) waren feststellbar.

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Meißen, Umweltamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung im Bodenbelastungskataster. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

geregelter Grenzverhältnisse, Grenzbebauung mit Nebengebäuden

Zusammenfassung

Das bebaute Grundstück (Flurstück 981/1) ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit „zureichend“ gestaltet. Es ist bebaut und liegt in einem Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurde ausschließlich die straßenseitigen Außenansichten der Gebäude sowie die Außenanlage. Die Gebäude selbst konnten nicht besichtigt werden, der Zugang wurde nicht gewährt, somit kann über die Ausstattung und deren Zustand keine Angaben gemacht werden.

Die nachfolgende Beschreibung basiert im Wesentlichen auf den äußerlich erkennbaren Merkmalen und der Aktenlage (Bauakte der Stadtverwaltung Radebeul – Stadtarchiv).

Zur Wertermittlung werden deshalb zunächst Annahmen getroffen, die Ausbau und Objektfertigstellung und einen lage- und objektartüblichen gewöhnlichen, schaden- und mangelfreien Ausstattungs- und Instandhaltungszustand unterstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Zustand des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich des Ausbauzustandes, der Ausbauqualität oder der Fläche von nachfolgender Gebäudebeschreibung abweicht, so dass sich für einen Erwerber ggf. auch zusätzliche Baukosten für erforderli-



che Arbeiten ergeben können.

Die Unsicherheit hier nicht berücksichtigter, einen Erwerber ggf. belastender besonderer Objektmerkmale wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend pauschal mit einem Risiko-Wertabschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Gebäudeart

- Zweifamilienwohnhaus, eingeschossig, ausgebautes Mansarddach, voll unterkellert
- div. Nebengebäude, ein- und zweigeschossig
- Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (aus der Bauakte):

- Wohnhaus, Baugenehmigung vom 17.05.1898
- div. Anbauten und Erweiterungen der ehemaligen Gärtnerei über mehrere Jahrzehnte, Entstehung überwiegend vor 1950
- das Baujahr des Zweifamilienwohnhauses wird auf vorgenannter Grundlage mit 1898 festgestellt

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Das Zweifamilienwohnhaus ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Bauakte):

- | | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Aufteilung:</i> | • 2 Wohnungen (EG/DG) |
| <i>Keller:</i> | • voll unterkellert |
| <i>Erdgeschoss:</i> | • Treppenhaus
• 2 Zimmer, Küche, Bad |
| <i>Obergeschoss:</i> | • nicht vorhanden |
| <i>Dachgeschoss:</i> | • Treppenhaus
• 2 Zimmer, Küche, Bad |
| <i>Geschosshöhen lt. Bauakte:</i> | • 3,24 m EG
• 2,75 m DG |
| <i>Belichtung:</i> | • die Räume sind ausreichend bis gut belichtet |

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

- | | |
|-------------------------------|---|
| <i>Tragwerkskonstruktion:</i> | • Mauerwerksbauweise |
| <i>Fundamente:</i> | • Streifenfundamente |
| <i>Kellerwände:</i> | • Mischmauerwerk bauzeittypisch |
| <i>Außenwände:</i> | • Ziegelmauerwerk bauzeittypisch |
| <i>Decken:</i> | • Geschossdecken als Stahlstein- bzw. als Holzbalkendecken ausgeführt |
| <i>Innenwände:</i> | • Mauerwerk, unterschiedliche Stärken |
| <i>Dachform/Konstruktion:</i> | • Mansarddach
• Eindeckung mit Schieferplatten |
| <i>Entwässerung:</i> | • Außenentwässerung |

Schornstein: • 1-zügig

Ausbau

Sockel: • verkleidet

Fassade: . Klinkerfassade

Innenwände: • keine Innenbesichtigung möglich

Fußbodenbelag: • keine Innenbesichtigung möglich

Deckenbekleidungen: • keine Innenbesichtigung möglich

Fenster: Fenster/ -sicherung: Kunststofffenster

Innentüren: • keine Innenbesichtigung möglich

Eingangsbereich: • keine Innenbesichtigung möglich

Geschosstreppen: • KG/DG: keine Innenbesichtigung möglich

Sanitäre Installation: • keine Innenbesichtigung möglich

Sanitärobjekte: • keine Innenbesichtigung möglich

Terrasse: • nicht erkennbar

Gebäudetechnik

- zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: • Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation: • keine Innenbesichtigung möglich

Heizungsart: • keine Innenbesichtigung möglich

Beheizung: • keine Innenbesichtigung möglich

Warmwasser:

- keine Innenbesichtigung möglich
- Solarthermie als Aufdachanlage

Besondere Bauteile und Einrichtungen (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

Besondere Bauteile und Einrichtungen: • keine wesentlichen erkennbar

Sonstiges: wesentliche Sonderausstattungen • keine Innenbesichtigung möglich

(z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.)

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach diesbezüglichen Augenschein wurden in den letzten ca. 20 Jahren keine wesentlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist vermutlich nicht vorhanden. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.



Bauzustand, Baumängel und Bauschäden

Zusammenfassend wird ein mittlerer Ausstattungsstandard⁹ und durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen

- von außen keine Wesentlichen erkennbar
- keine Innenbesichtigung möglich

3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

- | | |
|--------------------------------|---|
| <i>Plattierungen:</i> | • Plattierung der Zufahrt mit Granitpflaster |
| <i>Einfriedung:</i> | • straßenseitig einfacher Metallzaun mit Toranlage
• übliche seitliche Einfriedung mit Hecken und Maschen-
drahtzaun |
| <i>Gartenanlage:</i> | • Ziergarten und Rasenfläche
• insgesamt übliche, durchschnittliche Gartengestaltung |
| <i>Sonstige Anlagen:</i> | • straßenseitig div. massive Nebengebäude erkennbar (ein-
und zweigeschossig)
• ehemalige Nutzung als Stall- und Lagerfläche für eine
Gärtnerei
• zukünftige Nutzung für einfache Lagerzwecke vorstellbar |
| Einstufung Außenanlage: | • durchschnittlich und für die Lage üblich |

3.3.5 Bemessung der BGF und Wohn-/ Nutzfläche

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung mitentscheidend. Hierzu ist es notwendig, die Bruttogrundfläche (BGF) und die Wohn- bzw. Nutzfläche zu ermitteln. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wurde. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche beschreibt den Baukörper und bildet ein Maß für die Größe des Gebäudes. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Sie wird ermittelt nach der DIN 277¹⁰ und ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ohne nicht nutzbare Dachflächen, berechnet zwischen den äußeren Maßen auf Fußbodenhöhe, einschließlich äußerer Bekleidung, aber ohne konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge und Hohlräume. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu

⁹ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

¹⁰ In Anlehnung nach DIN 277, Ausgabe DIN 277-1: 2005-02



legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Aufgrund der in der Ermittlung der Flächen enthaltenen Unwägbarkeiten (vorliegende Bauzeichnungen - tatsächliche Bauausführung) werden die Rechenergebnisse gerundet und nur als Näherungswerte verstanden und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tabelle 1: Ermittlung Bruttogrundfläche Zweifamilienwohnhaus

Geschoss Lage	Geschoss Zahl	Länge (in m)	Breite (in m)	Grundfläche (in m²)	Brutto-Grundfläche (in m²)
KG/EG/DG	3	9,30	9,50	88,35	265,05
Anbau	2	6,10	1,56	9,52	19,03
BGF rd.					284

Ermittlung der Wohnfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (Bauakte, Umrechnung über Nutzflächenfaktoren NFF nach Vogels¹¹) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Tabelle 2: Wohn- Nutzflächen

Geschoss	Geschossfläche (in m²)	NFF	Wohn- Nutzfläche (in m²)
Erdgeschoss	97,87	0,72	70,46
Dachgeschoss	88,35	0,62	54,78
abzüglich		0% Putzabschlag	0,00
Summe rd.			125

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Kellerräume gelten i. d. R. nicht als Wohnraum und werden daher in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

3.3.6 Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (GDN)

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 vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß dem Modell der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024 zugrunde gelegt. Die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage wird mit 80 Jahren gemäß Anlage 1 ImmoWertV angesetzt.

(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags

¹¹ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Aufl. 1996, S. 21



zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer - insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (ImmoWertV, Anlage 2) angewendet. Die Restnutzungsdauer resultiert aus der modifizierten Restnutzungsdauer entsprechend dem Modernisierungsgrad am Wertermittlungsstichtag.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus nebst Anbau in Massiv-Bauweise aus dem Baujahr 1898 mit einem unterstellten Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird die (modifizierte) Restnutzungsdauer auf 20 Jahre eingeschätzt.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnisse

<i>Gesamtnutzungsdauer GND: ca.</i>	80 Jahre
<i>Baujahr ca.:</i>	1898
<i>bisheriges Alter ca.:</i>	> 80 Jahre
<i>Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag 28. August 2025</i>	20

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sachverständig bestimmt.

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹² unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeein-

¹² Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



flussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Hinsichtlich der vorliegenden Gebäudesituation, der Flächen und Ausstattung sowie der Rechtsverhältnisse würde ein Objektvergleich erhebliche Anpassungen erfordern. Der Erwerb mit der Absicht einer Vermietung und dem Zweck der Gewinnerzielung aus Mieteinnahmen ist in der Lage a.g. unzureichender Renditeaussichten unüblich. Die marktübliche Einschätzung der Gebäudesubstanz (Baukostenbezug) begründen die Anwendung des Sachwertverfahrens, wenn die bei gehandelten Ein- und Zweifamilienhäusern übliche Eigennutzung problemlos möglich und für den Erwerb bestimmend ist.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtextentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat für das Gebiet des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2022 mit 323 €/m² und zum

1. Januar 2024 mit 305 €/m² ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit weiteren Merkmalen:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (W)
- Ergänzung zur Art der Nutzung: bebaute Fläche im Außenbereich
- beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei



Hinweis: „Entsprechend dem hier verwendeten Modell der Sachwertfaktoren des GAA im Landkreis Meißen (Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024) ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 1. Januar 2022 anzusetzen, eine Teilflächenabgrenzung nach Grundstücksqualität ist ggf. vorzunehmen.“

Sonstige Nutzungsarten

Aus den Verkäufen in den Jahren 2022 bis 2023¹³ ergaben sich nachfolgende weitere Bodenrichtwerte.

Tabelle 4: Sonstige Grundstücksnutzungen zum Stichtag 01.01.2024

Entwicklungszustand	BRW (€/m²)	Art der Nutzung	Merkmale
SF	7,50 €	PG	private Grünfläche
SF	18,00 €	FGA	Freizeitgartenfläche
Öd - und Unland	0,15 €		0,15 €/m² (0,05 - 0,60 €/m², je nach Lage)
LF	1,50 €	A	Gemarkung Kötzschenbroda, Ackerzahl 47
Verkehrsfläche	2,00 €	außerhalb von Ortschaften	keine Ausweisung veröffentlicht, nach sachverständige Einschätzung erfolgt

Objektspezifisch angepasster BRW Wohnbaufläche (W)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 5: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis zum 31.12.2023 recherchiert. Gemäß oben zitierter Modellbeschreibung zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist damit zwingend der BRW zum Stichtag 1. Januar 2022 zu verwenden, die Recherche in der Kaufpreissammlung endet am 31. Dezember 2023. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt am Ende des Gutachtens bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
• Art u. Maß der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W), keine Anpassung erforderlich
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	Eine wichtige wertbestimmende Eigenschaft für unbebaute Grundstücke ist deren Flächengröße. Das Wertermittlungs-



	grundstück weist eine wesentlich erhöhte Grundstücksgröße und teils abweichende Nutzung aus, eine Bildung von Bewertungsteilflächen ist erforderlich - Anpassung erforderlich
• bauliche Einschränkungen durch die Nachbarbebauung	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Nachbarschaft, örtliche Lage	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Sonstige Einflüsse (Rechte, Lasten)	Keine werterheblichen Einflüsse bekannt geworden oder zu berücksichtigen

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen für die Wohnbaufläche (W) ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Bildung von Bewertungsteilflächen

Bei der Marktwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke besteht im Falle einer „erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße“ (Übergröße) regelmäßig die Notwendigkeit, das Grundstück flächenmäßig in Teilflächen aufzuteilen (Bodensoondierung).

Besteht ein Grundstück aus Flächen unterschiedlicher Nutzbarkeit bzw. Wertigkeiten mit jeweils unterschiedlichen Bodenwerten, kann es sachgerecht sein, den Bodenwert des Grundstücks im Rahmen einer sog. Mosaikbewertung aus der Summe der sich für die jeweiligen Teilflächen ergebenden Bodenwerte wie im vorliegenden Fall zu ermitteln.

Tabelle 6: Bildung von Bewertungsteilflächen nach Nutzungsarten¹⁴

Nutzung	Größe (m²)	Lage	Bemerkungen
Wohnbaufläche (W)	1.095	Flurstück 981/1	Umgriffsfläche bebaut mit Wohnhaus, Auswertung Luftbild
Freizeitgartenfläche	650	Flurstück 981/1	Auswertung Luftbild
private Grünfläche	4.400	Flurstück 981/1	Auswertung Luftbild
Ackerland	9.414	Flurstück 981/1	verbleibende Fläche
Verkehrsfläche	207	Flurstück 981/3	Weg „Am Gottesacker“
Öd - und Unland	1.434	Flurstück 981/2	zwischen Bahnlinie und Weg gelegen
Gesamt	17.200		

¹⁴ Ermittlung mittels Abgriff vorliegender Luftbilder aus dem Geoportal Landkreis Meißen



Tabelle 7: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungs- faktor
Bodenrichtwert (BRW):	323 €/m²	...	x...
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	Stichtag: 1. Januar 2022	nein	1,00
Art u. Maß der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)	nein	1,00
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	keine Ausweisung angegeben	nein	1,00
bauliche Einschränkungen	Außenbereich Im BRW berücksichtigt	nein	1,00
Nachbarschaft, örtliche Lage	keine Unterschiede	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten)	keine vorhanden	nein	1,00
objektspezifisch angepasster BRW (Wohnbaufläche)			= rund 323,00 €/m²

BW Wohnbaufläche	1.095 m ² x	323 €/m ²	=	353.685 €
BW Freizeitgartenfläche	650 m ² x	18,00 €/m ²	=	11.700 €
BW private Grünfläche	4.400 m ² x	7,50 €/m ²	=	33.000 €
BW Ackerland	9.414 m ² x	1,50 €/m ²	=	14.121 €
BW Verkehrsfläche	207 m ² x	2,00 €/m ²	=	414 €
BW Öd - und Unland	1.434 m ² x	0,15 €/m ²	=	215 €
vorläufiger Bodenwert gesamt			= rund	413.100 €

4.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

4.2.1 Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden



Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten NHK 2010¹⁵ verwendet.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen, soweit sie nicht in Wertansätzen enthalten sind und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Modell der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024 des GAA m Landkreis Meißen entspricht.

Abbildung 1: Normalherstellungskosten (NHK 2010) - Zweifamilienwohnhaus

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925

Ermittlung des Ausstattungsstandards

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die ImmoWertV (Anlage 4) eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: • nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung z. B. Standard der 1950er Jahre
- Stufe 2: • teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung z. B. Standard der 1970er Jahre
- Stufe 3: • zeitgemäße und mittlere Ausstattung z. B. Standard der 2000er Jahre
- Stufe 4: • zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
- Stufe 5: • zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

¹⁵ Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Kostenstand 2010 in: ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)



Tabelle 8: Gebäudestandard Zweifamilienwohnhaus

Typ 1.01		Standardstufe			
Standardmerkmal	1	2	3	4	5
Außenwände	1				
Dach		1			
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen		1			
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden		1			
Sanitäreinrichtungen		1			
Heizung		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung		1			
Kostenkennwerte f. Gebäudeart (pro m²):	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungs- anteil	Anteil am Kosten- kennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	151 € /m²	0,23
Dach	15%	109 € /m²	0,30
Fenster und Außentüren	11%	80 € /m²	0,22
Innenwände und -türen	11%	80 € /m²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	80 € /m²	0,22
Fußböden	5%	36 € /m²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	65 € /m²	0,18
Heizung	9%	70 € /m²	0,23
Sonstige technische Ausstattung	6%	44 € /m²	0,12
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	714 € /m²	1,82

4.2.3 Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung

Korrektur wegen der Baupreientwicklung - Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt mittels dem Baupreisindex gemäß Modell der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024. Laut Auskunft des statistischen Bundesamt (Internetabfrage) beträgt der zutreffende Baupreisindex (Basisjahr 2015 = 100) für den Neubau von Wohngebäuden 169,9 was zu einem Faktor von 1,886 führt.



Änderung Wertverhältnisse	Baupreisindex	
Feststellungszeitpunkt	Ø 2010	2. Quartal 2025
Indexwert (2015 = 100)	90,1	169,9
Änderung in %:	88,57	

Korrektur wegen Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Tabelle 9: Korrekturen des Kostenkennwertes Zweifamilienwohnhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes		
Nutzungsgruppe	freistehenden Einfamilienhäuser	
Gebäudetyp	Typ 1.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)	
gewogener Gebäudestandard	1,82	
gewogener Kostenkennwert:	=	714 €/m ² BGF
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	x	1,05
Korrektur wegen Baupreisentwicklung	x	1,886
Korrektur wegen Regionalfaktor	keine Korrektur	x 1,00
korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungstichtag rd.		= 1.413 €/m² BGF

Besondere Bauteile und c-Flächen (i.S. der DIN 277)

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind nicht in Ansatz¹⁶ zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Nachfolgende Bauteile / c-Flächen sind ggf. zu berücksichtigen:

- keine wesentlichen erkennbar, durchschnittlicher Art, Umfang und Zeitwert entsprechend als vom Markt werterheblich anzusehen
- Wertansatz: 0 €

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer (RND) von 20 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,25 für das Zweifamilienwohnhaus.

¹⁶ Kein besonderer Ansatz, Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024



4.3 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Die Außenanlagen haben den ortsüblichen Umfang und werden pauschal mit 3 % des Gebäudesachwertes¹⁷ angesetzt. Die ggf. sonstigen Anlagen (hier div. Nebengebäude) werden mit einem Pauschalansatz berücksichtigt¹⁸. Dabei wird auf eine derartige Berücksichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verwiesen, der in der Regel nur pauschale Beträge (wenn überhaupt) ansetzt.

4.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich grundsätzlich durch Bildung der Summe von:

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
- dem ermittelten Bodenwert (marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks berechnet sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Tabelle 10: Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Gebäudebezeichnung	Zweifamilien- wohnhaus
• Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	284
• korrigierter Kostenkennwert €/m ² BGF	1.413 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile:	0 €
• Zu-/ Abschläge:	0 €
Herstellungskosten (zum WE-Stichtag)	401.408 €
Alterswertminderung	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) in a	80
• Restnutzungsdauer (RND) in a	20
• Alterswertminderungsfaktor	0,25
• Betrag	301.056 €
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	100.352 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €
vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen	100.352 €
vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen insgesamt	100.352 €
• vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (3 % v. vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen)	+ 3.011 €
• weitere bauliche Anlagen: hier keine Berücksichtigung (Modell GAA)	+ 0,00 €

¹⁷ Wertansatz für bauliche Außenanlagen 3 % - 5 % des Gebäudesachwertes - Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024

¹⁸ Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken, Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024



• vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	103.363 €
• Bodenwert (Wohnbaufläche)	+	353.685 €
vorläufiger Sachwert des Wohnhaus mit Umgriffsfläche	=	457.048 €
	rd.	457.050 €

4.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Sachwertfaktoren sind Marktanpassungsfaktoren, mittels derer der vorläufige Sachwert an die am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes angepasst wird. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Modellkonformer Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Kaufpreismaterial des Geschäftsjahres 2022/2023¹⁹ abgeleitet. Wesentlich abweichende Eigenschaften des Bewertungsobjektes und der Wertverhältnisse im Vergleich zu Markt-, Lage- und Objekteigenschaften, die nach Angaben des Gutachterausschusses der Ermittlung zugrunde lagen sind nachfolgend modellkonform zu bewerten, soweit nicht bereits ausreichende Berücksichtigungen bei Ansätzen der Normalherstellungskosten, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und Bodenwert erfolgten.

Tabelle 11: Ein- und Zweifamilienhäuser, Region 1

Einzelkriterium (Medianwerte) gem. Modell Gutachterausschuss	GAA Landkreis Meißen	Wertermittlungsobjekt	Basisfaktor
• Restnutzungsdauer	21 (12 – 44)	20 Jahre	
• Baujahre	bis 1918	1898	
• Ausstattungsstandard-Stufe gemäß NHK 2010		1,82	
• Wohn- Nutzfläche (m²)		125 m²	
• Bruttogrundfläche (m²)	328 (159 – 682)	284 m²	
• Anzahl der auswerteten Objekte	17		
modellkonformer Sachwertfaktor (Basisfaktor)	1,19 (0,73 – 2,08)		1,19

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Ausgehend von einem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten geeigneten Sachwertfaktor (Basisfaktor) weichen i.d.R. die Grundstücksmerkmalen der zu bewertenden Liegenschaft und der maßgebliche Wertermittlungsstichtag ab. Die wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sowie ein abweichender Wertermittlungsstichtag sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, durch eine Anpassung mittels Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Diese „Anpassung“ des Sachwertfaktors führt zum „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine weiteren Beeinflussungen des Sachwertfaktors durch tatsächliche Grundstückseigenschaften festgestellt, welche zu Korrekturen



zur Absenkung oder Erhöhung des Sachwertfaktors führen und die entsprechend beim Wertermittlungsobjekt zu berücksichtigen sind.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Restnutzungsdauer bzw. der Bruttogrundfläche wurden durch den örtlichen Gutachterausschuss nicht bereitgestellt. Veröffentlichungen²⁰ zu Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Restnutzungsdauer bei Einfamilienhäusern zeigen eine signifikante Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Sachwertfaktor, d. h. mit steigender Restnutzungsdauer steigt ebenfalls der Sachwertfaktor. Ähnlich verhalten sich die Abhängigkeiten bei unterschiedlichen Wohnflächen, Gebäudestandart und Bruttogrundfläche.

Im vorliegenden Fall liegt die Restnutzungsdauer/Bruttogrundfläche des Wertermittlungsobjektes deutlich im mittleren Bereich der unteren Spanne. Insofern wird eine Absenkung des „Basisfaktors“ im vergleichbaren Verhältnis sachverständig eingeschätzt. Die Kriterien weisen in der Summe Merkmale für einen Marktanpassungsabschlag auf.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis zum 31.12.2023 recherchiert. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung²¹ ab dem 01. Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend zu berücksichtigen.

„In den vergangenen Jahren sind die Preise für Häuser und Wohnungen vor allem in den Ballungsräumen immer weiter gestiegen. Jetzt verändert sich der Markt. Gründe hierfür sind u.a. die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, die Anhebung der Bauzinsen, die Energiekrise, die inflationsbedingten Auswirkungen, Lieferengpässe, Materialmangel, Änderungen in den Förderprogrammen und die daraus resultierende Zurückstellung von Bauvorhaben. Den aktuellen Entwicklungen, Studien und Prognosen folgend bleiben in den großen Metropolregionen die Immobilienpreise relativ stabil oder zeigen eine leicht sinkende Tendenz. Auch in den sogenannten Speckgürteln pendeln sich die Preise auf dem aktuellen Niveau ein. Denn dort sind Immobilien noch günstiger als in den Ballungszentren. Für die Anwendung der im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Marktdaten bedeutet das, dass die konjunkturellen Veränderungen des Immobilienmarktes seit dem 01.01.2024 je nach Marktsegment zu berücksichtigen sind.“

Die Berücksichtigung der Marktentwicklung auf sinkendes Kaufpreisniveau (insbesondere Bodenwert) gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung der hier verwendeten Sachwertfaktoren durch den örtlichen Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 31. Dezember 2023) erfolgt durch einen geschätzten Abschlag für die Lage Radebeul im OT Kötzschenbroda in Höhe von 10%.

Tabelle 12: Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor

Einzelkriterium gem. Modell Gutachterausschuss	GAA Landkreis Meißen	Wertermittlungs- objekt	Sachwertfaktor
Basisfaktor	keine weiteren	ja	1,19
Korrektur			-0,15
= Basisfaktor nach Korrektur:			1,04
Anpassung z. Wertermittlungs- stichtag	31. Dezember 2023	28. August 2025	-0,10
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:			0,94

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde anhand des Modells der Sachwert-

²⁰ Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Stand: Februar 2023

²¹ Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024



faktoren im Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen sachverständig bestimmt.

Tabelle 13: Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	457.050 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,94
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	429.630 €

4.6 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Berücksichtigung des Bodenwertes sonstiger Flächen

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße und/oder Änderung der Nutzungsart kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wie im vorliegende Fall nachfolgend zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Berücksichtigung der fehlenden Grundstücks-/Innenbesichtigung

Es entspricht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass Interessenten ohne Möglichkeit einer Grundstücksbesichtigung von einem bestehenden Erwerbsrisiko ausgehen und ihr Kaufangebot mit einem Abschlag an durchschnittlich erwarteten Zustands- und Ausstattungsumstände ausrichten. Als marktgerecht wird hier ein Abschlag angesehen in Höhe von 20% bezogen auf die marktdurchschnittliche Verhältnisse zu Lage und Objekt entsprechend ermittelter Sachwerte für freistehende Zweifamilienhäuser.

Berücksichtigung weiterer sonstiger Anlagen

Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, Gartenhäuser oder Stallungen werden bei der Immobilienbewertung berücksichtigt und fließen in die Wertermittlung ein. Der Wert eines Nebengebäudes hängt dabei von seiner Nutzungsart, Größe, Bausubstanz und Ausstattung ab sowie davon, ob es genehmigt und baurechtlich zulässig ist.

Entsprechend dem Modell zur Anwendung der Sachwertfaktoren²² wurden die Wertansät-



ze für Garagen, Carports und Nebengebäude vom Kaufpreis abgezogen und sind somit unter den objektspezifischer Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wurden die erkennbaren div. Nebengebäude in Anlehnung der Wertansätze für Nebengebäude in der Modellbeschreibung des GAA mit einem Pauschalbetrag nachfolgend berücksichtigt.

Berücksichtigung im Sachwertverfahren

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren:

Tabelle 14: Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	429.630 €
Abzug wg. fehlender Besichtigungsmöglichkeit	20%	-	85.926 €
Berücksichtigung besondere Bauteile (keine wesentlichen erkennbar)		+	0 €
Berücksichtigung Bodenwert sonstiger Flächen		+	59.450 €
Berücksichtigung weiterer sonstiger Anlagen (div. Nebengebäude)		+	10.000 €
Sachwert		rd. =	413.000 €

4.7 Plausibilitätskontrolle

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Die Recherche der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im LK Meißen ergab, dass keine geeigneten Datensätze in Radebeul ab 2023 eruiert werden konnten.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche (Modell-) Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt.

Dabei ist die Marktanpassung nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes durchzuführen. Objektspezifische Eigenschaften können dabei nicht berücksichtigt sein, da sie in der Marktanpassung nicht abgebildet werden (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).



Betrachtung der Ergebnisse

Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Das Ergebnis konnte nicht über Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachter-ausschusses wegen fehlender Vergleichsdaten plausibilisiert werden. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.

Das mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst div. Nebengebäuden bebaute Grundstück **01445 Radebeul, Kötzschenbrodaer Straße 116** wird unter Berücksichtigung aller wert-beeinflussenden Faktoren (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches und unter Berücksichtigung der fehlenden Grundstücks-/ Innenbesichtigung):

Verkehrswert =	Sachwert
<i>Grundbuch von</i>	Radebeul, Blatt 1537, BV: Nr. 2
<i>Gemarkung</i>	Kötzschenbroda
<i>Flurstücke</i>	981/1, 981/2, 981/3
<i>am Wertermittlungstichtag</i>	28. August 2025
auf einen Verkehrswert (Marktwert) von 413.000 €	

geschätzt.

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 525 K 186/24

01445 Radebeul, Kötzschenbrodaer Straße 116

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage in der Region.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundrisse.....	5
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	7
Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....	8
Anlage 7: Fotodokumentation.....	9

Dieses Anlage umfasst 12 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

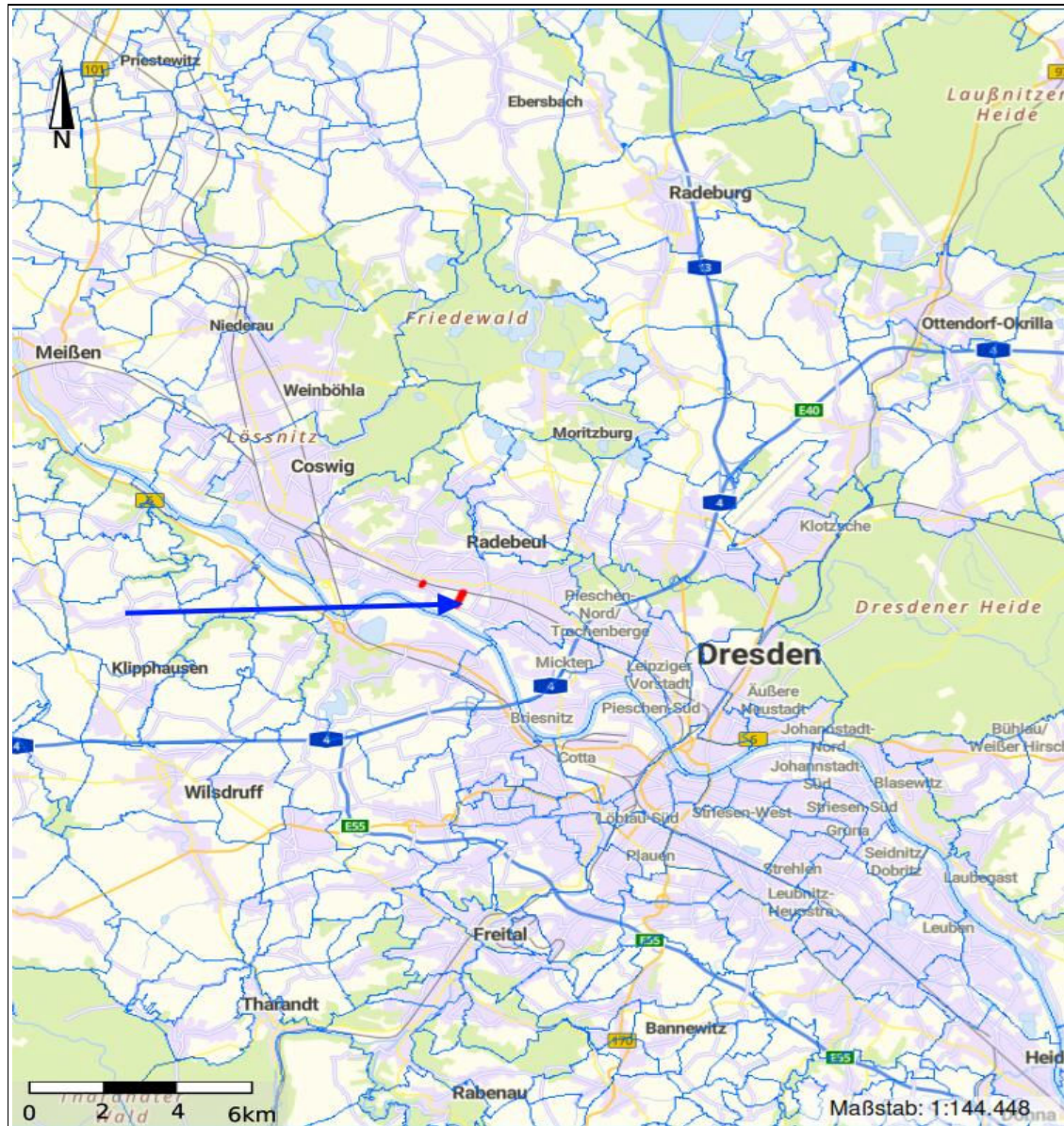


Abbildung 1: Lage des Grundstücks in Stadt Radebeul im Dresdner Umland

Qu.: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden (2025), Karte bearbeitet
(Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)



Abbildung 2: Lage des Grundstücks in der Stadt Radebeul

Qu.: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden (2025), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

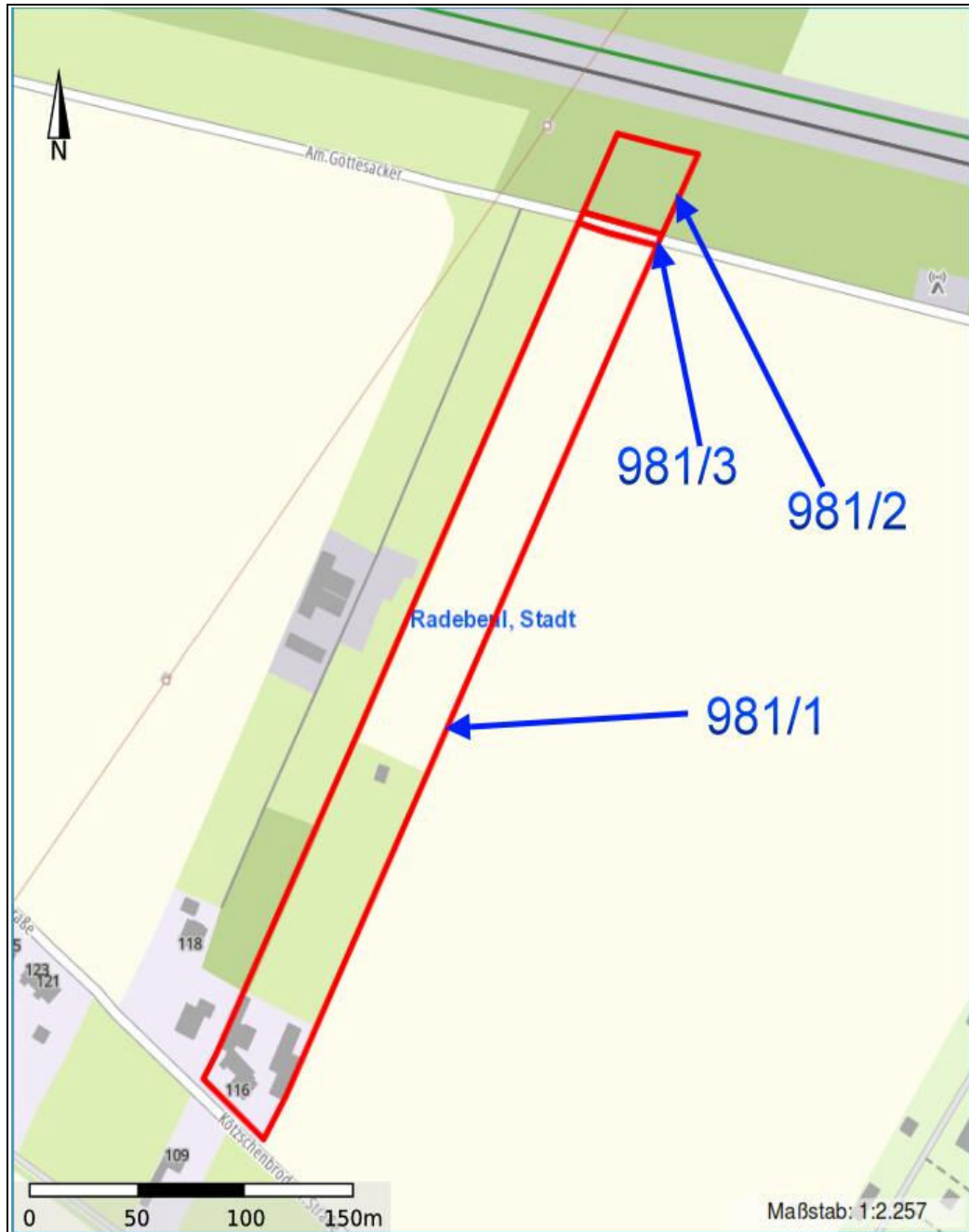


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Zweifamilienhauses nebst Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Flächen in Radebeul

Qu.: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden (2025), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundrisse

Qu. Bauakte der Stadt Radebeul, Bauantrag für Wohngebäude (Stand 1898)

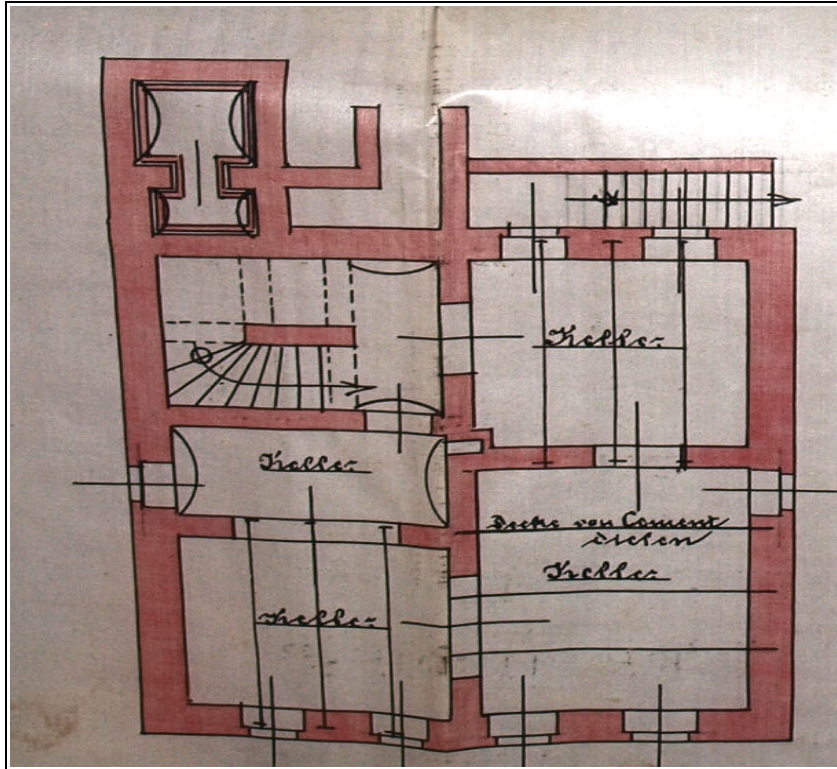


Abbildung 4: Grundriss Kellergeschoss ZFH

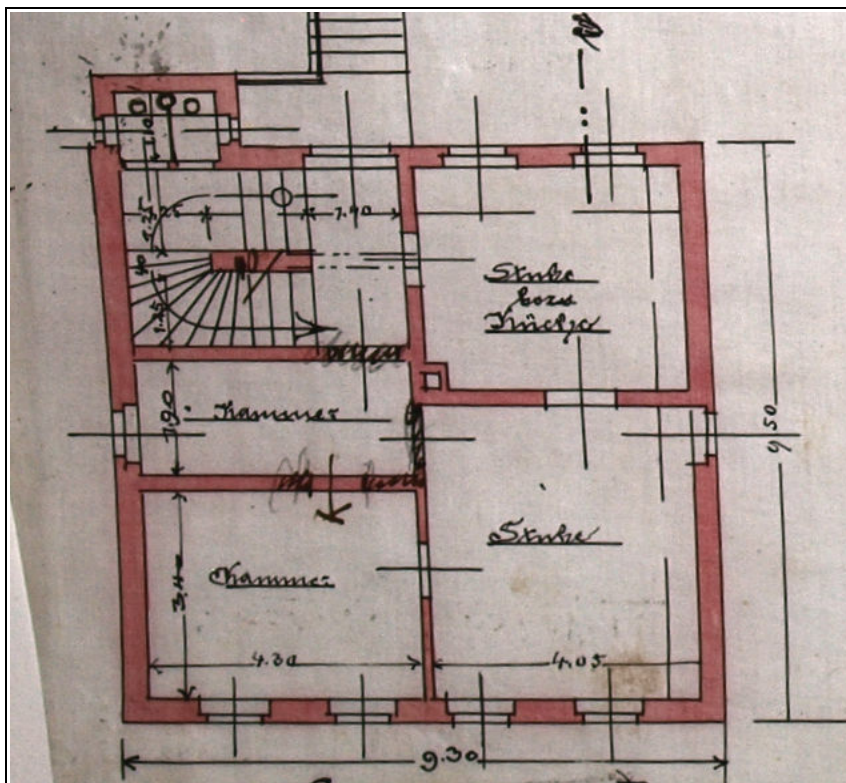


Abbildung 5: Grundriss Erdgeschoss ZFH

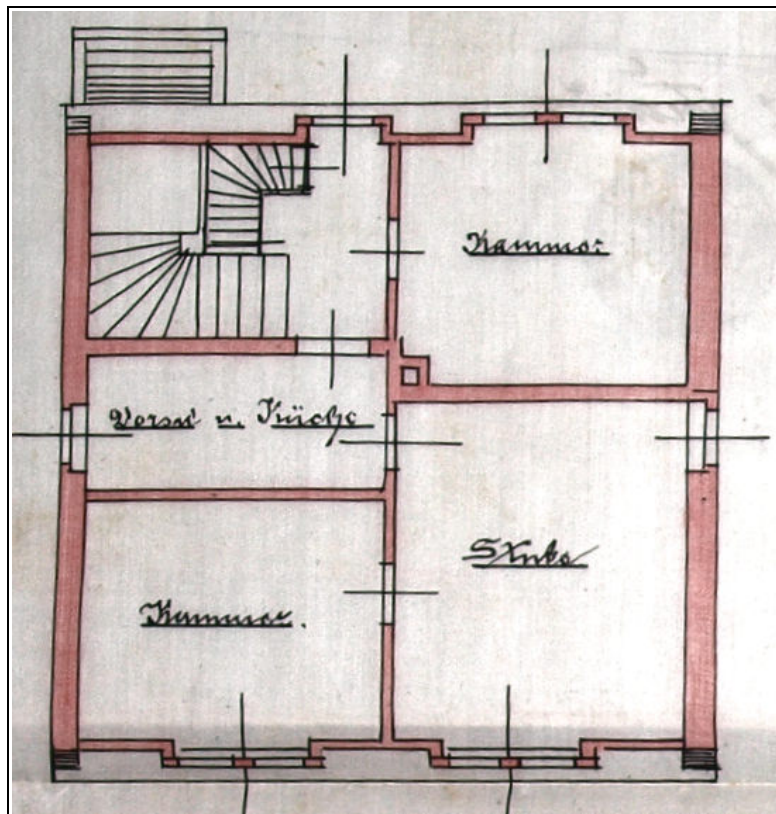


Abbildung 6: Grundriss Dachgeschoss

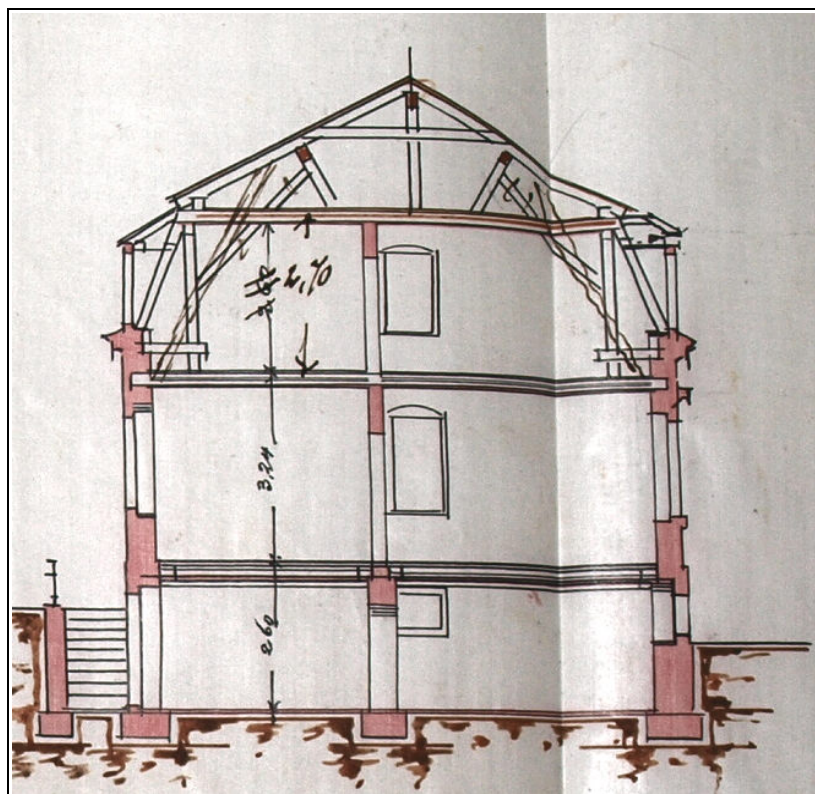


Abbildung 7: Wohnhaus Schnittdarstellung A - B



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis


RADEBEUL

Stadtverwaltung Radebeul • Pestalozzistraße 6 • 01445 Radebeul

Große Kreisstadt Radebeul
Pestalozzistraße 6
01445 Radebeul
zentrale Einwahl +49(0)351 83 11 - 50
Internet www.radebeul.de
Steuernummer 209/149/00043

Herrn
Dipl. Ing. Henry Wessel
Loschwitzer Straße 32
01309 Dresden

Amt Bauaufsichtsamt
Sachgebiet Bauaufsicht
Besucher-Anschrift Pestalozzistraße 8, Zi.: 1.22
Bearbeiter/in Frau Raffelt
Tel 0351/8311946

E-Mail bauaufsicht@radebeul.de
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für
verschlüsselte elektronische Dokumente.

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Aktenzeichen	Datum
		00297-25-06	25.07.2025

Grundstück: **Radebeul, Kötzschenbrodaer Straße**, Gem. Kötzschenbroda, Flurst. 981/1981/2 981/3
Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den v.g. Flurstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i.S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.

Der Antragsteller ist gemäß § 12 SächsKG von der Zahlung von Kosten befreit.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Raffelt
Sachbearbeiterin Bauaufsicht

Abbildung 8: Baulastenauskunft Stadtverwaltung Radebeul

Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

	Landratsamt Meißen Dezernat Technik Kreisumweltamt
Landratsamt Meißen PF 10 01 52 01651 Meißen	Datum: 18.07.2025
Wessel Hämmerling Partnerschaft Grundstückssachverständigen-gesellschaft Büro Dresden-Blasewitz Loschwitzer Straße 32 01309 Dresden	Sachgebiet Abfall / Boden / Altlasten Bearbeiter/in: Frau Kunath Telefon: 03521 725-2398 Telefax: 03521 725-88024 E-Mail: kreisumweltamt@kreis-meissen.de Internet: www.kreis-meissen.de Aktenzeichen: -370318/2025
Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster Kreisgebiet Meißen Gesetz über den Zugang zu Umweltinformationen für den Freistaat Sachsen Ihre Anfrage vom 17.07.2025 für die Flurstücke 981/1, 981/2 und 981/3 der Gemarkung Kötzschenbroda Ihr Zeichen: 525 K 186/24	
Sehr geehrter Damen und Herren,	
nachstehend erhalten Sie die gewünschte Auskunft in Verbindung mit dem zugehörigen Kostenbescheid.	
Auskunft:	
Nach Aktenlage des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand die Flurstücke 981/1, 981/2 und 981/3 der Gemarkung Kötzschenbroda (Kötzschenbrodaer Straße 116 in 01445 Radebeul) kein Altlastenverdacht. Sie sind demzufolge nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.	
Diese Auskunft übermittelt den derzeitigen Erfassungsstand im Altlastenkataster, sie stellt kein Negativattest dar (s. weitere Hinweise).	

Abbildung 9: Altlastenauskunft Landratsamt LK Meißen

Anlage 7: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 10: straßenseitige Ansicht aus Richtung Süden



Abbildung 11: straßenseitige Ansicht der Nebengebäude aus Richtung Süden



Abbildung 12: straßenseitige Ansicht des ZFH aus Richtung Südost



Abbildung 13: straßenseitige Ansicht des ZFH aus Richtung Südwest



Abbildung 14: straßenseitige Ansicht des ZFH aus Richtung Südwest



Abbildung 15: straßenseitige Ansicht des ZFH und der Nebengebäude aus Richtung Osten, Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB



Abbildung 16: Ansicht des Flurstücks 981/1 in Richtung Kötzschenbrodaer Straße vom Weg „Am Gottesacker“ aus gesehen

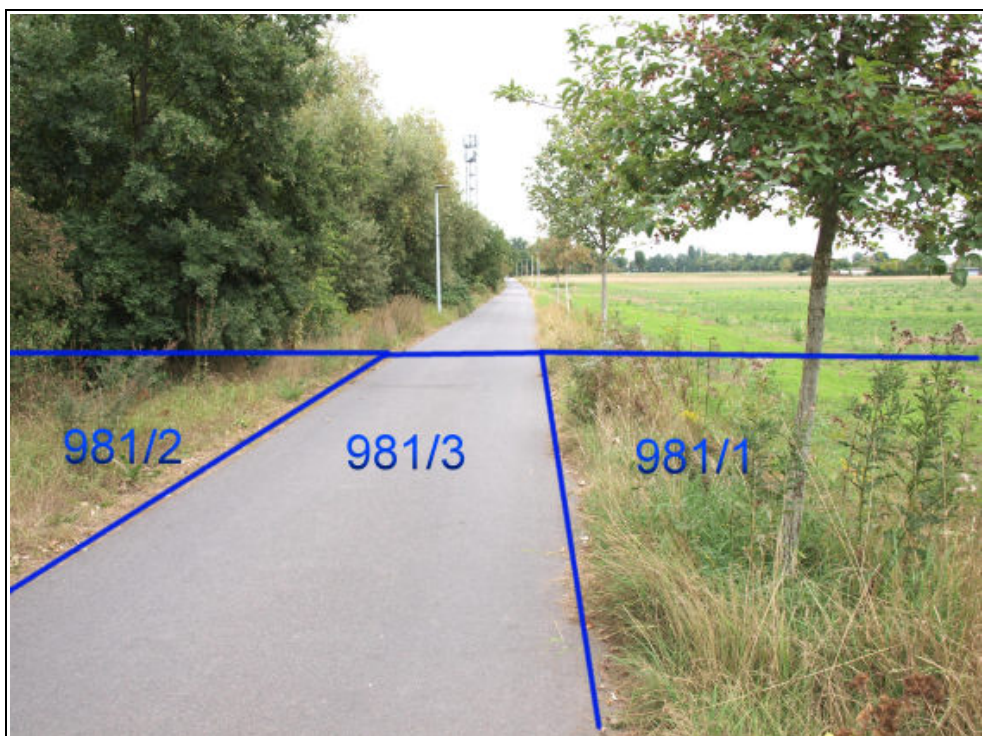


Abbildung 17: schematische Darstellung der Flurstücke im nördlichen Teil des Wertermittlungsobjektes, Flurstück 981/3 Bestandteil des Weges „Am Gottesacker“ als Verkehrsfläche vorliegend