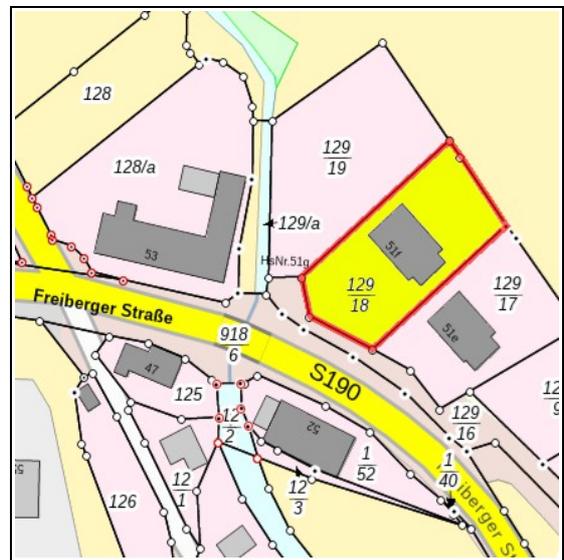


# GUTACHTEN

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

**Freiberger Straße 51 f, 01774 Klingenberg OT Ruppendorf**



Wohn-/ Nutzfläche ca.: 113 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert: 188.000 €**

Flurstück: 129/18

Grundstücksgröße: 839 m<sup>2</sup>

- **WERTERMITTLUNGS- OBJEKT:** mit eingeschossigen Einfamilienwohnhaus (EW 65B) bebautes Grundstück, zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet / eigengenutzt, keine Innenbesichtigung möglich!
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
- **AKTENZEICHEN:** 525 K 234/23
- **WERTERMITTLUNGS- / QUALITÄTSSTICHTAG:** 28. Mai 2024
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 15. Juli 2024

***Internet-Ausfertigung, gekürzte Ausgabe!***



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zusammenstellung wesentlicher Daten.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grundstückzustand.....</b>	<b>6</b>
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	6
3.1.3	Rechte und Belastungen.....	7
3.1.4	Beitragsrechtlicher Zustand.....	8
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	8
3.2.1	Lage und Verkehr.....	8
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	9
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 BGF und der Wohn-/ Nutzfläche.....	14
3.3.6	Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	15
<b>4</b>	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>16</b>
4.1	Bodenwertermittlung.....	17
4.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen .....	19
4.2.1	Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten .....	19
4.2.2	Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	19
4.2.3	Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung.....	21
4.3	Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	22
4.4	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	22
4.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	23
4.6	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	24
4.7	Plausibilitätskontrolle.....	25
<b>5</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Vorgefundene Gegenstände.....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Abschließende Erklärung.....</b>	<b>27</b>



## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

**Zwangsversteigerungssache: Freiberger Straße 51 f, 01774 Klingenberg OT Ruppendorf**

Aktenzeichen	525 K 234/23
Baujahr, Objektart	ca. 1989, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus (EW 65B), voll unterkellert nebst UG-Garage
Lage	LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Ortsteil Ruppendorf von Klingenberg, ca. 26 km südwestlich von Dresden
Grundstücksgröße	839 m <sup>2</sup> , Flurstück 129/18
Wohnfläche ca.	113 m <sup>2</sup> (über Nutzflächenfaktoren NFF ermittelt)
Heizungsart	Ölzentralheizung (Annahme)
Zustand	Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich in einem unterstellten durchschnittlichen, altersbedingten Zustand, <b>keine Innenbesichtigung möglich!</b>
Vertragszustand / Ertrag	zum Stichtag nach Augenschein eigengenutzt
Wertermittlungsstichtag	28. Mai 2024

**Verkehrswert: 188.000 €**



straßenseitige Ansicht aus Richtung Südwest, rechts ungepflegte Gartenanlage



Ansicht des überdachten Eingangsbereiches



straßenseitige Ansicht aus Richtung Süden



Freiberger Straße (S 190) in Richtung Höckendorf/Klingenberg in Höhe des Wertermittlungsobjektes



## 2 Allgemeine Angaben

### Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 14. Februar 2024 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:

- Einfamilienwohnhaus in der Freiberger Straße 51 f, 01774 Klingenberg OT Ruppendorf, Flurstück 129/18

### Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021<sup>2</sup> unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)<sup>3</sup>.

### 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. Mai 2024 (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. Mai 2024. Während des Termins wurden nur die straßenseitigen Außenansichten sowie die einsehbaren Außenanlagen besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständi-

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> 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



gen verwehrt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der beim örtlichen Bauamt vorliegenden Planunterlagen, 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 07.05.2024 eingeladen.

Anwesend:	nicht anwesend:
• der Sachverständige	• Schuldner
	• Gläubigerin

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 14. Februar 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 391 vom 28.12.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Bauakte in der Gemeindeverwaltung Klingenberg am 28. Mai 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Klingenberg vom 13.05.2024 bezüglich Planungsrecht, Erschließungsbeiträge, Schutzgebiete und Satzungen
- schriftliche Auskunft vom Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Geschäftsbereich Bau und Umwelt - Umweltamt vom 13.05.2024 bezüglich Altlastenkataster
- schriftliche Auskunft vom Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Fachbereich Bauaufsicht vom 08.05.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024
- Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 15.07.2024
- 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 28.12.2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

<b>Grundbuchaufschrift</b>	<b>Amtsgericht</b>	<b>Grundbuch von</b>	<b>Blatt</b>
	Dippoldiswalde	Ruppendorf	391

##### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
1	Ruppendorf	129/18	Gebäude-und Freifläche Freiberger Straße 51f	839

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 30.05.2013

##### Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	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 Wohnbaufläche (W) 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 Gemeindeverwaltung Klingenberg handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

### **Satzungen und Baugebote nach dem BauGB**

Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge oder die Gemeindeverwaltung Klingenberg 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 baulicher Anlagen und der 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 lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Gebietes. Es ergeben sich keine 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 die-



sem 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.

### **Bauaufsicht**

Keine baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen bekannt geworden.

### **Baulasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Fachbereich Bauaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft<sup>4</sup> vom 15. Juli 2024 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.)

Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich nicht vermietet und wird eigengenutzt.

## **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 (Freiberger Straße 51f) fallen nach derzeitigen Sach- und Rechtslage gemäß schriftlicher Auskunft keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

## **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 Freiberger Straße im westlichen Ge-

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



meindegebiet von Ruppendorf, einem Ortsteil der Gemeindeverwaltung Klingenberg.

Klingenberg ist eine Gemeinde im sächsischen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Sie entstand am 31. Dezember 2012 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Höckendorf und Pretzschendorf mit ihren Ortsteilen. Die Gemeinde befindet sich etwa 15 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Dresden und 10 Kilometer westlich der Großen Kreisstadt Dippoldiswalde zwischen dem Tharandter Wald und dem Osterzgebirge. Im Zentrum des Gemeindegebietes liegt die Talsperre Klingenberg, die von der Wilden Weißeritz gespeist wird.

Der OT Ruppendorf befindet sich ca. 26 km südwestlich von Dresden im Osterzgebirge.

Die Freiberger Straße ist eine Staatsstraße durch das Gemeindegebiet von Ruppendorf und dient dem überregionalen Verkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als relativ hoch zu bewerten (Durchgangsverkehr). Das Wertermittlungsobjekt ist leicht zurückgesetzt an der Ostseite der Freiberger Straße gelegen. Das Gebiet ist durch die überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

In der näheren Umgebung herrscht eine Bebauung mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern aus der Vorkriegszeit 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“<sup>5</sup> eingestuft.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. Erholungsgebiet rund um die Talsperre Klingenberg) sind vom Wertermittlungsobjekt 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 Dippoldiswalde gesichert.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus: 382, 379, 375	Haltestelle: Ruppendorf Daheim	ca. 150 m
Bahnhof	Klingenberg	ca. 7 km

### 3.2.2 Information zur demografischen Situation

Am 31.12.2023 lebten im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 246.011 Einwohner. Damit sank die Einwohnerzahl um etwa 0,1 % gegenüber dem Vorjahr. Der Bevölkerungsrückgang liegt damit bei der Hälfte des durchschnittlichen Bevölkerungsrückgangs aller zehn Landkreise in Sachsen. Während die Einwohnerzahlen der kreisfreien Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz mit ca. 0,6 % im Durchschnitt anstiegen, sanken die Einwohnerzahlen der sächsischen Landkreise im Durchschnitt um 0,2 %.<sup>6</sup>

Nach Auskunft der Bertelsmann-Stiftung<sup>7</sup> zur demografischen Entwicklung der Region Klingenberg wird der Demografie-Typ 3 eingeschätzt, d. h. „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“. 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 Gemeinde Klingenberg zählt zum Stichtag 31.12.2023 incl. aller Ortsteile und Hauptwohnsitz insgesamt 6.823 Einwohner, davon entfallen auf den OT Ruppendorf 713 Einwohner.

<sup>5</sup> mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut

<sup>6</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024

<sup>7</sup> www.wegweiser-kommune.de



### 3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

#### Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:* • Einfamilienwohnhaus, angebaute Garage, Hausgarten
- Ertragsverhältnisse:* • zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet und eigengenutzt
- Photovoltaikanlage:* • zur Aufdachanlage liegen keine Informationen vor, insbesondere zu Besitzverhältnissen, Alter, Leistung und Ertrag

#### Grundstückszuschnitt<sup>8</sup> und Oberfläche

Das 839 m<sup>2</sup> große Wertermittlungsgrundstück<sup>9</sup> (Flurstück 129/18) ist unregelmäßig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 20 m bei einem von der Straße ansteigenden 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:* • einseitig vorhanden, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:* • keine Pkw-Parkplätze im öffentlichen Straßenland  
• Wertermittlungsgrundstück: Pkw-Stellplätze möglich
- Beleuchtung:* • im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszu- stand:* • insgesamt „einfach“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Gemeindegebiet
- Zuwegung:* • Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Freiberger Straße

#### Ver- und Entsorgungsanlagen

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

#### 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 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Kreisumweltamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung im Bodenbelastungskataster. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

#### Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

geregelte Grenzverhältnisse unterstellt

<sup>8</sup> 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.  
<sup>9</sup> nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



## Zusammenfassung

Das Grundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit „zureichend“ gestaltet. Es ist bebaut und liegt in einem Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Es handelt sich um baureifes Land, das auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist i. S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Grundstück ist seinen Eigenschaften und der Grundstückslage entsprechend für wohnwirtschaftliche Nutzungen geeignet.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

### 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 Außenansichten des Gebäudes sowie die Außenanlage. Das 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 (Bauamt der Gemeindeverwaltung Klingenberg).

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 erforderliche 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

- Einfamilienwohnhaus, eingeschossig, ausgebautes Satteldach, voll unterkellert
- Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.



## Entstehung

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (Bauzeichnungen).

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet/umgebaut wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen:

- Das Baujahr des Einfamilienwohnhauses (Eigenheimprojekt EW 65 B) wird auf vorgenannter Grundlage (Bauakte) ca. 1989 festgestellt.

### 3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

#### Gebäudekonzeption und Nutzung

Das Einfamilienwohnhaus ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Bauakte):

- Aufteilung:* • 1 Wohnung (EG/DG)
- Keller:* • voll unterkellert, Zugang zur angebauten Garage
- Erdgeschoss:* • 2 Zimmer, Küche, Gäste-WC, Diele, Windfang, Terrasse über Garage
- Obergeschoss:* • nicht vorhanden
- Dachgeschoss:* • 3 Zimmer, Badezimmer, Flur
- Geschosshöhen lt. Bauakte:* • EG: 2,8 m
- Belichtung:* • die Räume sind gut belichtet

Die Aufteilung des Gebäudes (Stand 1989) kann in der Anlage 4 den abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte.

#### Rohbau

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

- Tragwerkskonstruktion:* • Mauerwerksbauweise
- Fundamente:* • Streifenfundamente
- Kellerwände:* • Ziegelmauerwerk bauzeittypisch
- Außenwände:* • Ziegelmauerwerk bauzeittypisch
- Decken:* • Die Geschossdecken sind als Stahlstein- bzw. als Holzbalkendecken ausgeführt
- Innenwände:* • Mauerwerk, unterschiedliche Stärken
- Dachform/Konstruktion:* • Satteldach  
• Eindeckung mit Bitumen Dachschindeln
- Entwässerung:* • Außenentwässerung
- Schornstein:* • 2-zügig

#### Ausbau

- Sockel:* • Sichtmauerwerk, verblendet
- Fassade:* • Putzfassade, ungestrichen



- Innenwände:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Fußbodenbelag:* • keine Innenbesichtigung möglich  
• Küche und Bad keine Innenbesichtigung möglich
- Deckenbekleidungen:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Fenster: Fenster/ -sicherung:* • Holzfenster  
• keine Sicherung
- Innentüren:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Eingangsbereich:* • Holz-Hauseingangstür als einflügelige Tür mit Glasausschnitt  
• elektrisches Rolltor der UG-Garage
- Geschosstreppen:* • KG/DG: keine Innenbesichtigung möglich
- Sanitäre Installation:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Sanitärobjekte:* • keine Innenbesichtigung möglich  
• Raumgröße baujahrestypisch klein
- Terrasse:* • Terrasse über Garage  
• überdachter Balkon Bereich Hauseingang

### **Gebäudetechnik**

- Wasserinstallationen:* • zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:* • Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Heizungsart:* • Ölzentralheizung (Annahme wg. Füllstutzen Fassade)
- Beheizung:* • Plattenheizkörper mit Thermostat (Annahme)
- Warmwasser:* • zentrale Warmwasserversorgung (Annahme)

### **Besondere Bauteile und Einrichtungen** (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

- Besondere Bauteile und Einrichtungen:* • keine wesentlichen erkennbar
- Sonstiges:* wesentliche Sonderausstattungen (z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.) • Photovoltaikanlage (straßenseitige Aufdachanlage), siehe Ausführungen Pkt. 6  
• keine Innenbesichtigung möglich

### **3.3.3 Zustand der baulichen Anlage**

#### **Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:**

Nach diesbezüglichen Augenschein wurden in den letzten ca. 25 Jahren keine wesentlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

#### **Energetische Eigenschaften:**

Ein Energiepass ist vermutlich nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümer bzw. seitens der Verfahrensbeteiligten auf Anforderung nicht beigebracht werden. 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 Ausstattungsstandard<sup>10</sup> und durchschnittlicher Unter-

<sup>10</sup> Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben



haltungszustand unterstellt, der überwiegend dem Baujahr 1989 zugeordnet werden kann.

### **Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen**

- keine Innen- und Grundstücksbesichtigung 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.

- Plattierungen:*
- einfache Befestigung mit Mineralgemisch
- Einfriedung:*
- einfacher Holzzaun straßenseitig
  - übliche seitliche Einfriedung mit Hecken und Maschendrahtzaun
- Gartenanlage:*
- Ziergarten und Rasenfläche
  - insgesamt übliche, aber ungepflegte Gartengestaltung
- Sonstige Anlagen:*
- keine Grundstücksbesichtigung möglich
- Einstufung Außenanlage:**
- leicht unterdurchschnittlich und für die Lage nicht üblich

### **3.3.5 Bemessung BGF und der 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 277<sup>11</sup> 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 legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

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

<sup>11</sup> In Anlehnung nach DIN 277, Ausgabe DIN 277-1: 2005-02



Tabelle 1: Ermittlung Bruttogrundfläche - Einfamilienwohnhaus

Geschoss Lage	Geschoss Zahl	Länge (in m)	Breite (in m)	Grundfläche (in m <sup>2</sup> )	Brutto-Grundfläche (in m <sup>2</sup> )
KG/EG/DG	3	9,13	8,89	81,17	243,50
EG-Eingang	1	2,16	4,74	10,24	10,24
KG	1	2,76	4,03	11,11	11,11
KG	1	3,20	7,89	25,25	25,25
<b>BGF rd.</b>					<b>290</b>

### Ermittlung der Wohnfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (Bauakte, Umrechnung über Nutzflächenfaktoren NFF nach Vogels<sup>12</sup>) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Tabelle 2: Wohn- Nutzflächen

Geschoss	Geschossfläche (in m <sup>2</sup> )	NFF	Wohn- Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )
Erdgeschoss	91	0,72	66
Dachgeschoss	81	0,58	47
abzüglich	0% Putzabschlag		0,00
<b>Summe rd.</b>			<b>113</b>

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 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024 zugrunde gelegt. Die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage wird mit 80 Jahren nach 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 zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

<sup>12</sup> Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Aufl. 1996, S. 21



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein eingeschossiges, massiv gebautes Einfamilienwohnhaus (EW 65B) aus dem Baujahr 1989 in einem durchschnittlichen Zustand der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag (Annahme). Entsprechend Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024 ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage auf der Grundlage Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter.

*Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnisse*

Gesamtnutzungsdauer GND: ca.	80 Jahre
Baujahr ca.:	1989
bisheriges Alter ca.:	35 Jahre
Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag 28. Mai 2024 rd.	45 Jahre

## 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 REUTER<sup>13</sup> 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 Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

*Vergleichswertverfahren:* Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender 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 Mietentnahmen 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.

<sup>13</sup> Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



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 Gutachtext 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 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat für das Gebiet des Bewertungsobjektes Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht:

Tabelle 4: Bodenrichtwerte

BRW vom:	Nutzungsart	BRW (€/m <sup>2</sup> )	Zone/Gemarkung	Merkmale
01.01.2024	gemischte Baufläche	36	Ruppendorf	baureifes Land, Fläche 1.000 m <sup>2</sup> , offene Bauweise, beitragsfrei

## Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:



Tabelle 5: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Auf eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag wird im Folgenden verzichtet, da keine signifikante Bodenwertveränderung seit dem 01.01.2024 zu erkennen ist.
• Art u. Maß der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche, offene Bauweise - keine Anpassung erforderlich
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	Eine wichtige wertbestimmende Eigenschaft für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist deren Flächengröße. Das Wertermittlungsgrundstück weist eine geringere Grundstücksgröße aus, eine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten des GAA im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist 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 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).

Tabelle 6: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
<b>Bodenrichtwert (BRW):</b>	<b>36 €/m<sup>2</sup></b>	...	<b>x...</b>
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	Stichtag: 01.01.2024	nein	1,00
Art u. Maß der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche offene Bauweise	nein	1,00
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	1.000 m <sup>2</sup>	ja	1,03
bauliche Einschränkungen	keine	nein	1,00
Nachbarschaft, örtliche Lage	keine Unterschiede	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten)	keine Unterschiede	nein	1,00
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert</b>		<b>= rund</b>	<b>37,08 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwert gesamt	839 m <sup>2</sup> x 37,08 €/m <sup>2</sup>	=	31.110 €
<b>Bodenwert (ebf)</b>		<b>= rund</b>	<b>31.100 €</b>



## 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 2010<sup>14</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 2024 des GAA im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge entspricht.

<sup>14</sup> Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> 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)



Abbildung 1: Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Standardstufe	Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050
Doppel- und Reihenendhäuser	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 Wertermittlungsstichtag. 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)

Tabelle 7: Gebäudestandard

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			0,7	0,3		
Fußböden			1			
Sanitäreinrichtungen			1			
Heizung			1			
Sonstige technische Ausstattung			1			
<b>Kostenkennwerte f. Gebäudeart (pro m²):</b>		<b>655 €</b>	<b>725 €</b>	<b>835 €</b>	<b>1.005 €</b>	<b>1.260 €</b>

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

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	<b>23%</b>	167 € /m²	0,46



Dach	<b>15%</b>	109 € /m <sup>2</sup>	0,30
Fenster und Außentüren	<b>11%</b>	80 € /m <sup>2</sup>	0,22
Innenwände und -türen	<b>11%</b>	80 € /m <sup>2</sup>	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	<b>11%</b>	83 € /m <sup>2</sup>	0,25
Fußböden	<b>5%</b>	36 € /m <sup>2</sup>	0,10
Sanitäreinrichtungen	<b>9%</b>	65 € /m <sup>2</sup>	0,18
Heizung	<b>9%</b>	65 € /m <sup>2</sup>	0,18
Sonstige technische Ausstattung	<b>6%</b>	44 € /m <sup>2</sup>	0,12
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	<b>100%</b>	<b>729 € /m<sup>2</sup></b>	<b>2,03</b>

### 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 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024. Laut Auskunft des statistischen Bundesamt (Internetabfrage) beträgt der zutreffende Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden 163,32, was zu einem Faktor von 1,813 führt (Umrechnung auf das Basisjahr 2010 = 100).

Tabelle 8: Baupreientwicklung - Baupreisindex (BPI)

Änderung Wertverhältnisse	Baupreisindex	
	Ø 2010	1. Quartal 2024
Feststellungszeitpunkt	Ø 2010	1. Quartal 2024
Indexwert (2015 = 100)	90,1	163,32
<b>Änderung in %:</b>		<b>81,27</b>

#### 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

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes	
Nutzungsgruppe	freistehende Einfamilienhäuser
Gebäudetyp	Typ 1.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)
gewogener Gebäudestandard	2,03
<b>gewogener Kostenkennwert:</b>	<b>= 729 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	keine Korrektur x 1,00
Korrektur wegen Baupreientwicklung	x 1,813



Korrektur wegen Regionalfaktor	keine Korrektur	x	1,00
korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungsstichtag rd.		=	<b>1.321 €/m² BGF</b>

### 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 Ansatz<sup>15</sup> zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss 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 Wertermittlungsstichtag 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 45 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,56 für das Einfamilienwohnhaus.

## 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 4 % des Gebäudesachwertes<sup>16</sup> angesetzt. Die sonstigen Anlagen ohne eigenständigen Wert, wie z.B. Schuppen (hier keine), sind inkludiert<sup>17</sup>. 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:

<sup>15</sup> Kein besonderer Ansatz, Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024

<sup>16</sup> Wertansatz für bauliche Außenanlagen 3-5% des Gebäudesachwertes - Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024

<sup>17</sup> Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken, Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024



Tabelle 10: Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Gebäudebezeichnung	Einfamilien- wohnhaus
• Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	290
• korrigierter Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> BGF	1.321 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile:	0 €
• Zu-/ Abschläge:	0 €
<b>Herstellungskosten</b> (zum WE-Stichtag)	<u>383.212 €</u>
<b>Alterswertminderung</b>	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) in a	80
• Restnutzungsdauer (RND) in a	45
• Alterswertminderungsfaktor	<u>0,56</u>
• Betrag	167.655 €
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	215.557 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €
<b>vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen</b>	<b>215.557 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen insgesamt</b>		<b>215.557 €</b>
• vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (4 % v. vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen)	+	8.622 €
• weitere bauliche Anlagen: Pauschalansatz f. keine	+	0 €
• vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	224.179 €
• Bodenwert	+	31.100 €
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>255.279 €</b>
	rd.	<b>255.280 €</b>

#### 4.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Die Anpassung eines ermittelten, vorläufigen Sachwertes für ein bebauten Grundstück an die Marktlage geschieht mit Hilfe der objektspezifischen Marktanpassungsfaktoren<sup>18</sup> (Sachwertfaktor). Sie spiegeln das Verhältnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise zu dem berechneten, vorläufigen Sachwert eines bebauten Grundstücks wieder.

Nachfolgend wird ein Sachwertfaktor (SWF) in Ansatz gebracht, der den (vorläufigen) substanzenorientierten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Im Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024 wird die mathematische Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors dargestellt. Die Einflussgrößen Standardstufe, Baulandbodenwert, Restnutzungsdauer und vorläufiger Sachwert haben einen signifikanten Einfluss und sind somit zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass Baulandwert und vorläufiger Sachwert in Tausend Euro eingegeben werden müssen. Die mathematische Formel lautet:

$$\text{SWF} = 0,5408 + 0,0032 \times \text{Bodenwert (T€)} + 0,1595 \times \text{Standardstufe} + 0,0080 \times \text{RND} - 0,0018 \times \text{vorläufiger Sachwert in T€}$$

<sup>18</sup> Verhältnis Kaufpreis/vorläufiger Sachwert



Damit ergibt sich nach vorliegender Formel ein nachfolgender Sachwertfaktor von rd. 0,87, der zum Wertermittlungsstichtag als marktgerecht eingeschätzt wird.

$$0,87 = 0,5408 + 0,0032 \times 31 + 0,1595 \times 2,03 \\ + 0,0080 \times 45 - 0,0018 \times 255$$

*Tabelle 11: Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts*

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	255.280 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor rd.	0,87
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.</b>	<b>220.880 €</b>

#### 4.6 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

Bei der Sachwertermittlung und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

#### Fehlende 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 15% bezogen auf die marktdurchschnittliche Verhältnisse zu Lage und Objekt entsprechend ermittelter Sachwerte für freistehende Einfamilienhäuser.

#### Berücksichtigung im Sachwertverfahren

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

*Tabelle 12: Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale*

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	220.880 €
Abzug wg. fehlender Besichtigungsmöglichkeit	15%	- 33.132 €
Berücksichtigung baulicher Nebenanlagen	+	0 €
Berücksichtigung Baumängel und Bauschäden	-	0 €
<b>Sachwert</b>	rd. =	<b>187.700 €</b>



## 4.7 Plausibilitätskontrolle

### Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nachfolgend wird der marktangepasster vorläufiger Sachwert auf Grundlage der Daten des örtlichen Gutachterausschusses plausibilisiert. Dabei werden der Sachwert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche<sup>19</sup> zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen:

*Tabelle 13: Vergleichswert*

Selektion in der Kaufpreissammlung nach folgenden Kriterien: Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften, saniert/teilsaniert, Baujahre 1970 bis 1990, Lage Klingenberg, Tharandt. Dipoldiswalde, Zeitraum 01.01.2023 bis 28. Mai 2024			
Grundstücksfläche	Ø		618 m <sup>2</sup>
BRW 01.01.2024	Ø		76 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Ø		115 m <sup>2</sup>
Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø		2.471 €/m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsobjekt</b>			
Grundstücksfläche			839 m <sup>2</sup>
BRW Wertermittlungsfall			36 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche			113 m <sup>2</sup>
marktangepasster v. Sachwert	220.880 € /	113 m <sup>2</sup> WF =	1.957 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Sachwert des Grundstücks rd.:</b>			<b>1.957 €/m<sup>2</sup> WF</b>

Der auf die Wohnfläche zurückgerechnete Sachwert liegt ca. 20 % unter dem durchschnittlichen Verhältnis Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche der ausgewerteten Vergleichspreise. Dies erscheint insofern plausibel, als dass das Wertermittlungsobjekt insbesondere durch seine einfache Lage und dem Bodenwert (örtlicher BRW) vergleichsweise deutlich niedriger liegt.

### Zusammenfassung

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des örtlichen Gutachterausschusses im Wesentlichen den ermittelten Sachwert. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage des Gutachterausschusses lediglich der Prüfung des ermittelten Sachwertes dient.

<sup>19</sup> Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



## 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

Das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück **Freiberger Straße 51 f, 01774 Klingenberg OT Ruppendorf** wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches und unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung):

---

Verkehrswert =	Sachwert
<i>Grundbuch von</i>	Ruppendorf, Blatt 391, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Ruppendorf
<i>Flurstück</i>	129/18, Größe 839 m <sup>2</sup>
<i>am Wertermittlungstichtag</i>	28. Mai 2024
<i>auf einen <b>Verkehrswert (Marktwert) von 188.000 €</b></i>	

---

geschätzt.

## 6 Vorgefundene Gegenstände

Der Gutachterauftrag des zuständigen Amtsgerichtes umfasst auch die gesonderte Ausweisung aller auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundenen Gegenstände. Der Wert ist gemäß § 74a Abs. 5 S. 2 ZVG frei zu schätzen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wurde auf dem Grundstück eine Photovoltaikanlage auf der südwestlichen, straßenseitigen Gebäudedachseite festgestellt. Zu der vorgefundenen Aufdachanlage liegen insbesondere bezüglich Baujahr/Alter bzw. Größe/Leistung der Anlage, Nutzung des erzeugten Stroms bzw. Vergütungsverträge und den Besitzverhältnissen keinerlei Informationen vor.

Die Photovoltaikanlage dient dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache und ist nicht als wesentlicher Bestandteil der Hauptsache einzustufen, sondern i.d.R. als Zubehör nach § 97 BGB. Photovoltaikanlagen sind Zubehör eines Grundstücks i.S. v. § 97 BGB, sofern sie als Aufdachanlagen konstruiert sind und ihre Nutzungsdauer nicht durch entsprechende Vereinbarungen eingeschränkt ist<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> LG Passau, Beschluss vom 28.2.2012 - 2 T 22/12



In freier Schätzung wird der Wert der Photovoltaikanlage auf 7.500,- € festgestellt.

Hinweis: Der Wert des Zubehörs ist im Zusammenhang mit Bewertungen im Zwangsversteigerungsverfahren stets gesondert auszuweisen. Nötigenfalls sind Sondersachverständige zur Bewertung des Zubehörs heranzuziehen (z. B. Hotel-Einrichtungssachverständige) und/oder es ist die Zubehöreigenschaft juristisch zu klären. Der Wert der vorgefundenen Gegenstände ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

## Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 525 K 234/23

**Freiberger Straße 51 f, 01774 Klingenberg OT Ruppendorf**

### Inhaltsverzeichnis

<b>Anlage 1: Lage in der Region.....</b>	<b>2</b>
<b>Anlage 2: Lage im Ortsteil.....</b>	<b>3</b>
<b>Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....</b>	<b>4</b>
<b>Anlage 4: Grundrisse und Schnittdarstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....</b>	<b>8</b>
<b>Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....</b>	<b>9</b>
<b>Anlage 7: Fotodokumentation.....</b>	<b>10</b>

Dieses Anlage umfasst 11 einseitig beschriebene Seiten.

## Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

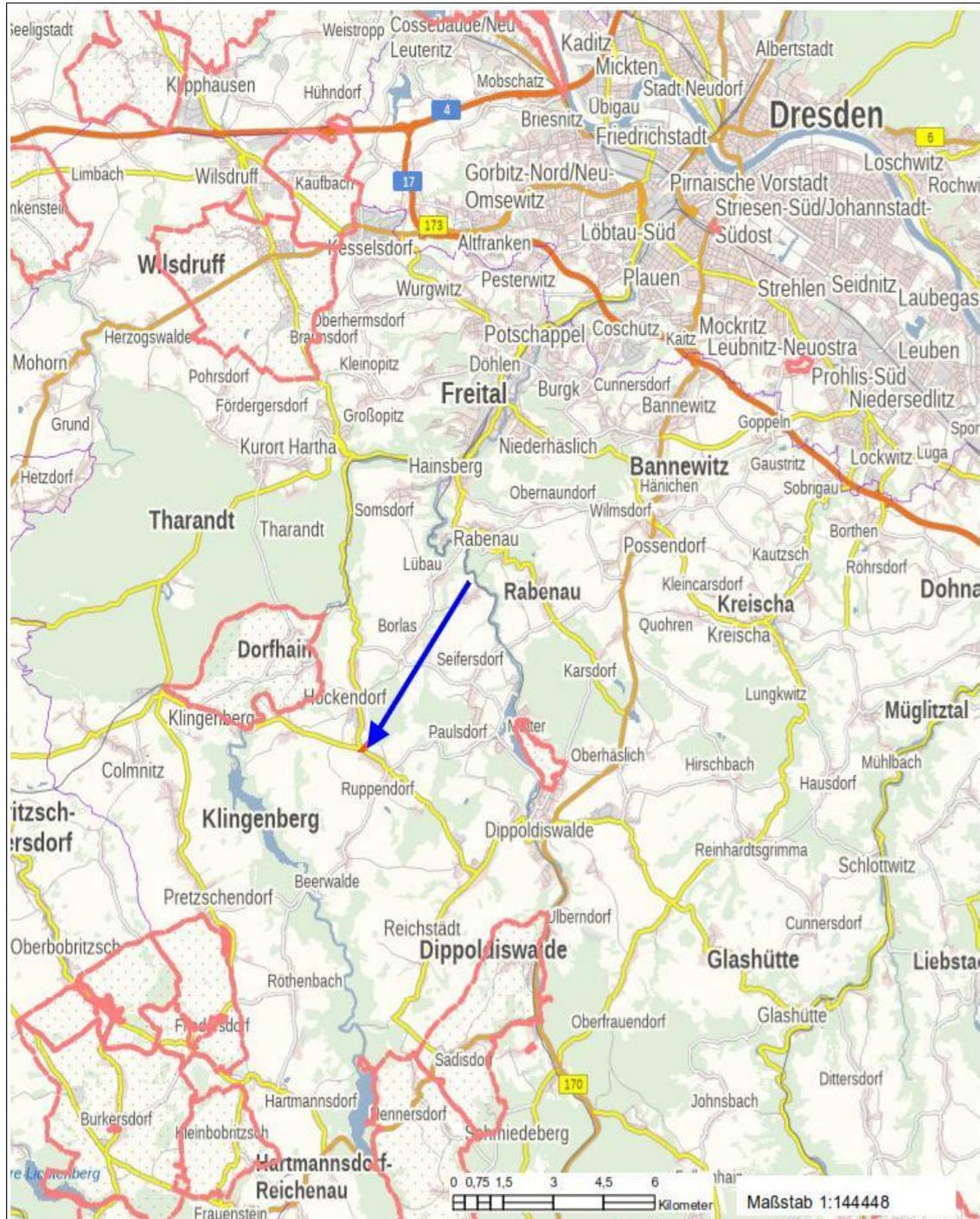


Abbildung 1: Lage im Großraum Dresden

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

## Anlage 2: Lage im Ortsteil

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

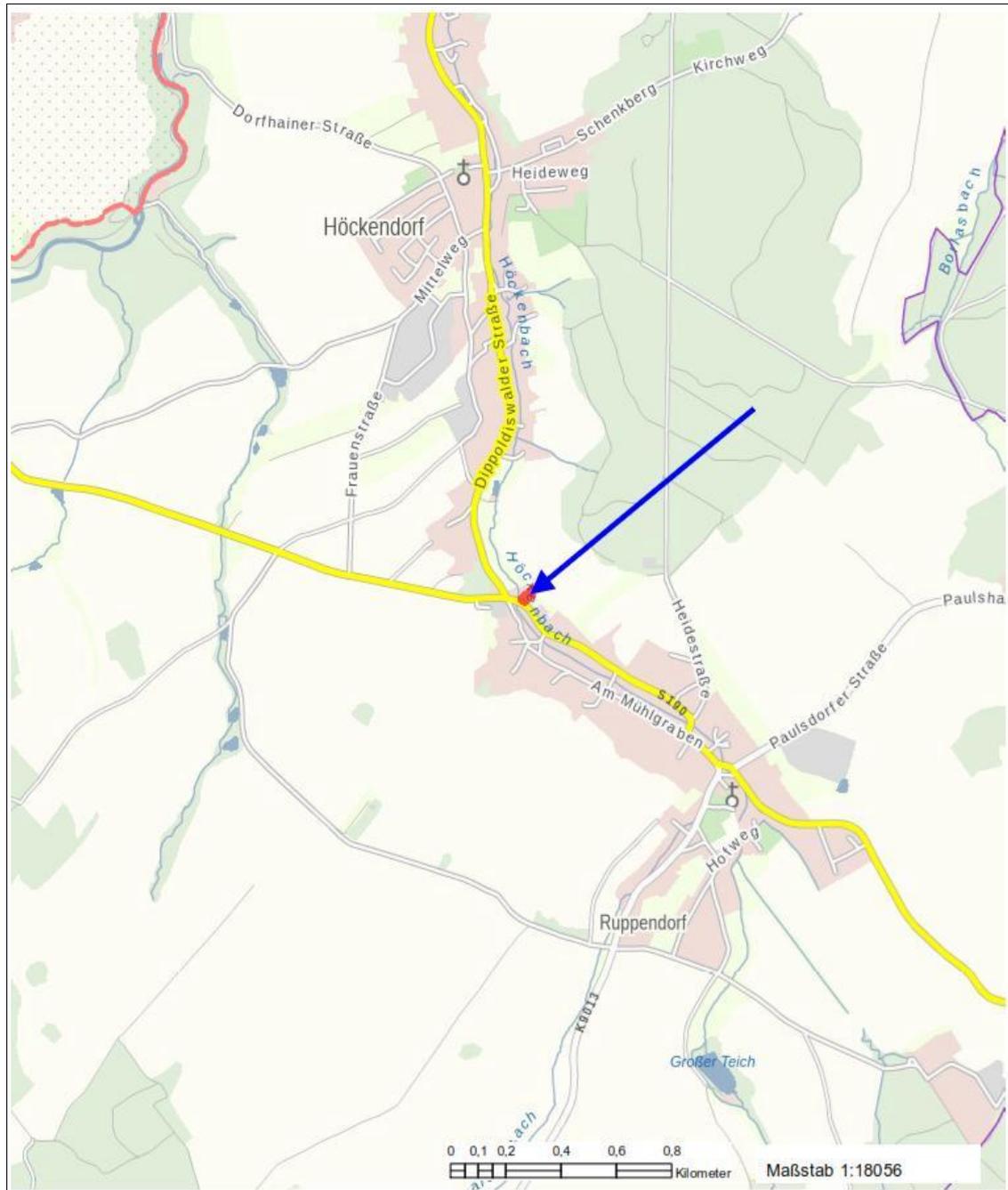


Abbildung 2: Lage im Ortsteil Ruppendorf von Klingenberg

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

### Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

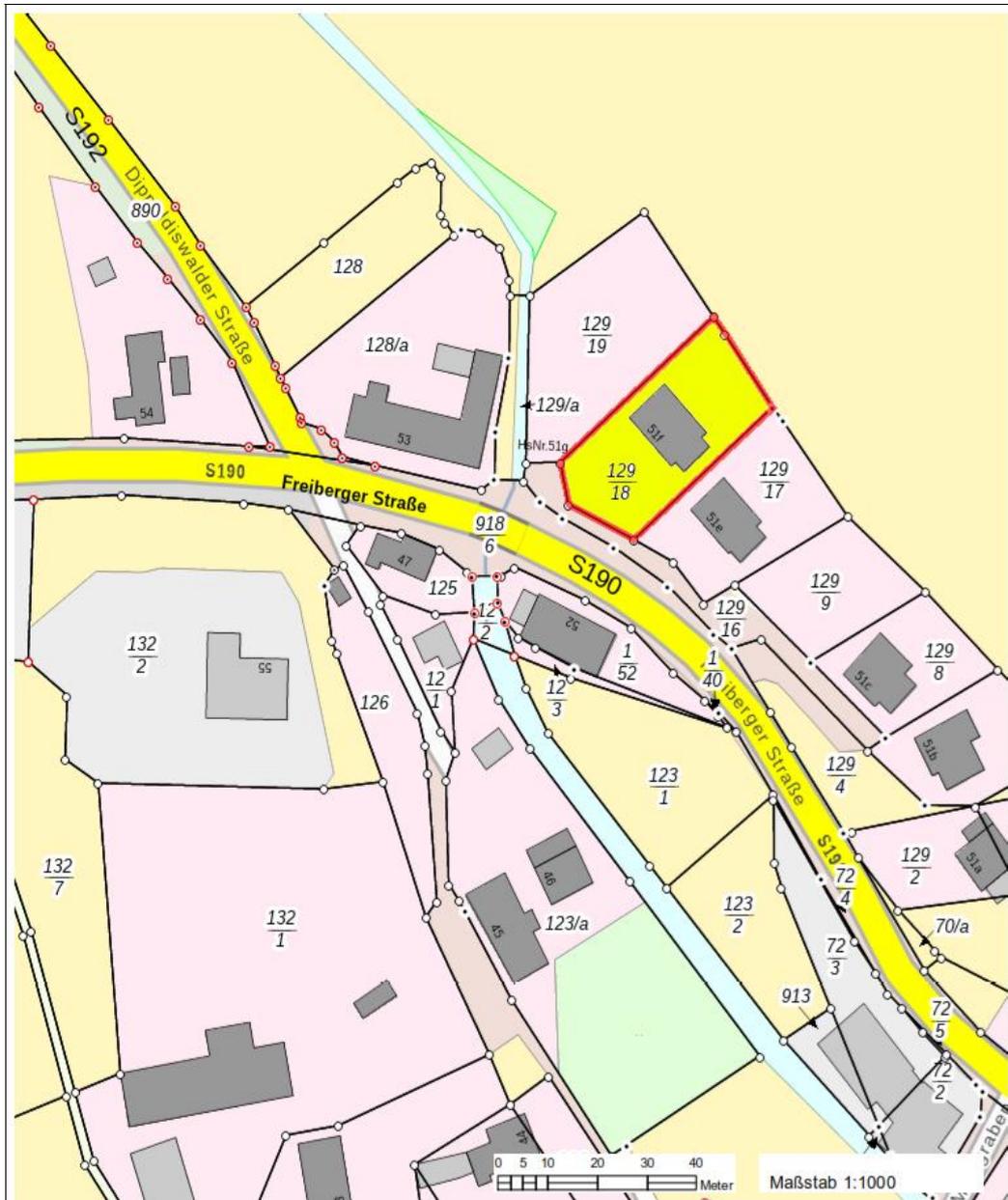


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Einfamilienwohnhauses

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

## Anlage 4: Grundrisse und Schnittdarstellung

Qu. Gemeindeverwaltung Klingenberg, Bauamt – Bauakte (Stand 06/1989, Projektanlei-  
chung EW 65)

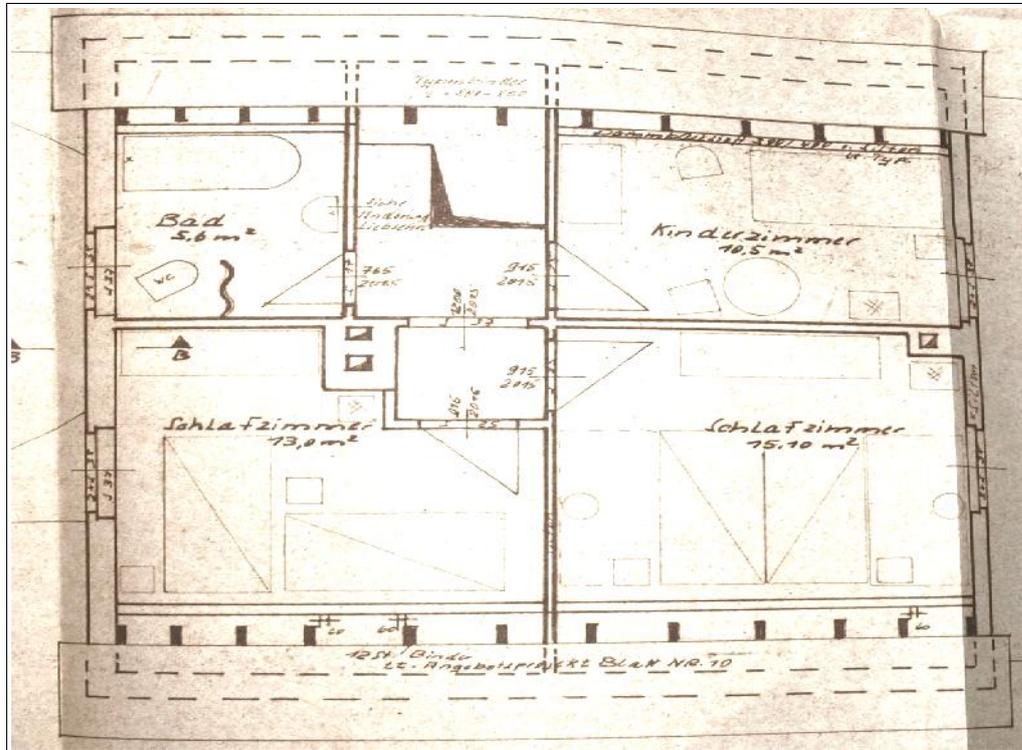


Abbildung 4: Grundriss Dachgeschoss

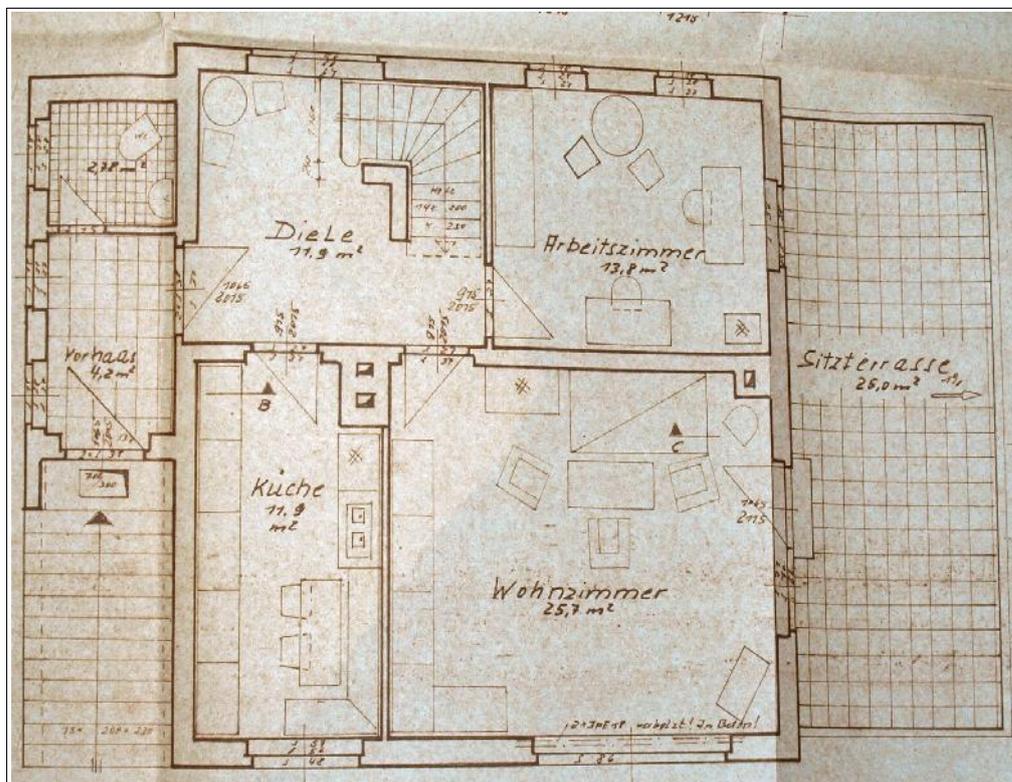


Abbildung 5: Grundriss Erdgeschoss

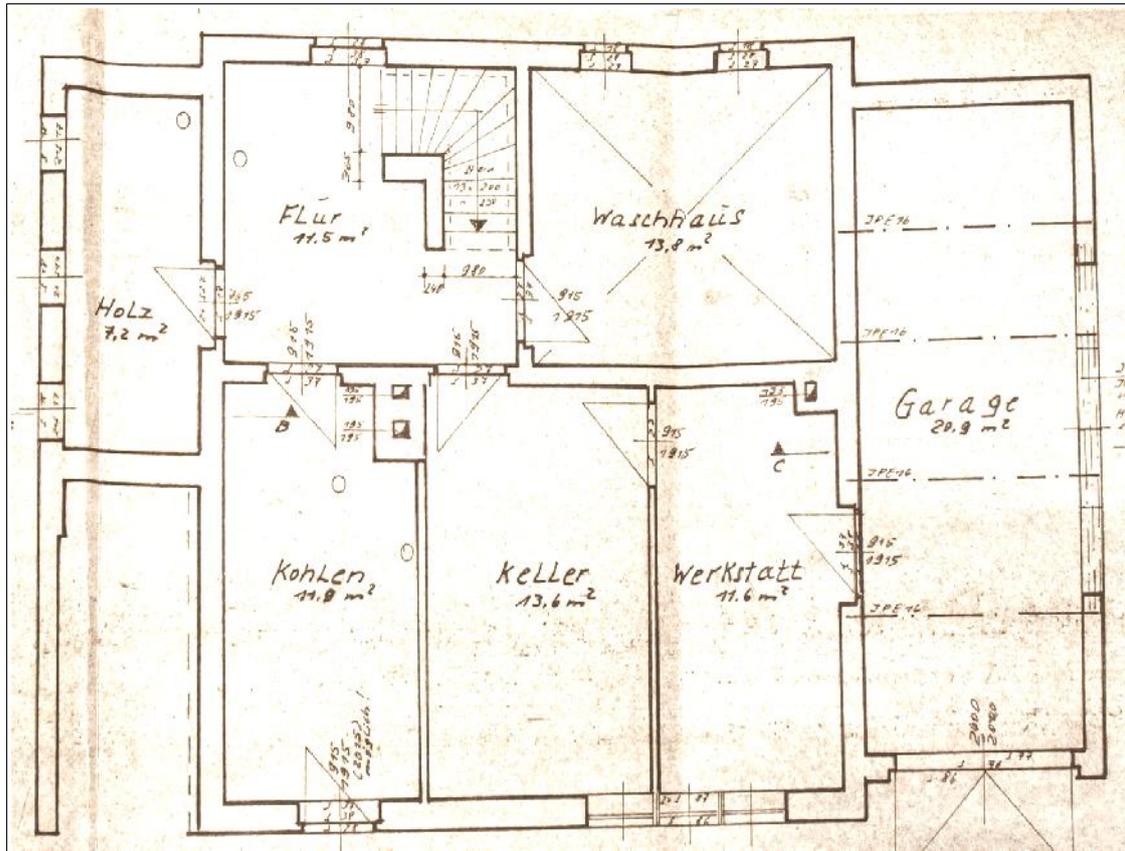


Abbildung 6: Grundriss Kellergeschoss

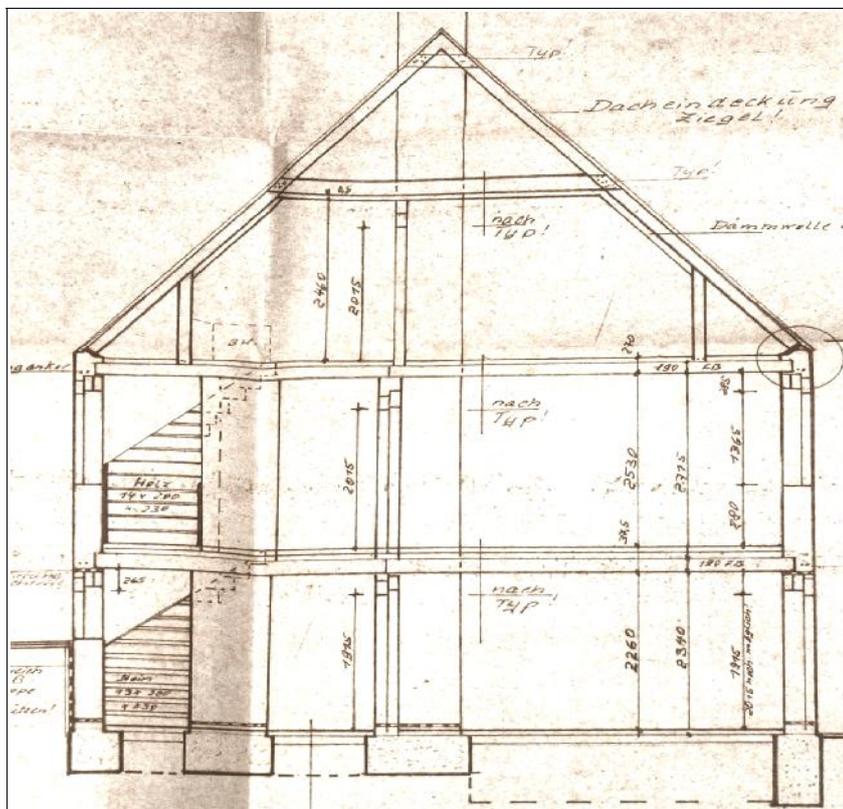


Abbildung 7: Schnittdarstellung A-A



## Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

	<b>Sächsische Schweiz-Osterzgebirge</b> Landratsamt	
<p>Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01752 Pirma</p>		
<p>Wessel   Hämmerling   Partnerschaft Grundstückssachverständigen-gesellschaft Herrn Henry Wessel Loschwitzer Straße 32 01309 Dresden</p>		<p>Datum: 08.05.2024 Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht Ansprechpartner/in: Frau Petzold Besucheranschrift: 01744 Dippoldiswalde Weißeritzstraße 7 Gebäude/Zimmer: DW.HG.204 Telefon: 03501 515-3240 Aktenzeichen: 00791-24-116 E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pirma.de</p>
Aktenzeichen	<b>00791-24-116</b>	
Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (525 K 234/23)	
Antragsteller	Wessel   Hämmerling   Partnerschaft Grundstückssachverständigen-gesellschaft, Loschwitzer Straße 32, 01309 Dresden	
Grundstück	<b>Klingenberg (01774), Ruppendorf, Freiberger Straße 51f</b>	
Lage	<b>Gemarkung Ruppendorf, Flurstück 129/18</b>	
eingegangen	07.05.2024	
<hr/> <b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)</b>		
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.		

Abbildung 8: Baulastenauskunft Landratsamt LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



## Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

<b>Datum</b>	<b>von</b> 13.05.2024 08:13	<b>bis</b> 13.05.2024 08:13
<b>E-Mail</b>	<b>An</b> Henry Wessel <wessel@gutachten-immobilien.de>	<b>Von</b> Altlastenauskunft <Altlastenauskunft@landratsamt-pirna.de>
<b>Betreff</b>	<b>AW: Auskunft aus dem Altlastenkataster / Bodenbelastungskataster - AG Dresden, Aktenzeichen: 525 K 234/23</b>	
<p>Sehr geehrter Herr Wessel,</p> <p>das von Ihnen angefragte Flurstück 129/18 der Gemarkung Ruppendorf ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass dies nicht ausschließt, dass sich auf dem Flurstück 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.</p> <p>Für diese Auskunft gelten die Regelungen des Sächsischen Umweltinformationsgesetzes in der zum Zeitpunkt des Versendens dieser E-Mail geltenden Fassung.</p> <p>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.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Altlastenanfragen künftig an folgende Email: <a href="mailto:altlastenauskunft@landratsamt-pirna.de">altlastenauskunft@landratsamt-pirna.de</a>.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stephanie Lüdecke Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Geschäftsbereich Bau und Umwelt Umweltamt Referat Abfall/Boden/Altlasten Weißeritzstraße 7, 01744 Dippoldiswalde Tel.: 03501 515 3443 Mail: <a href="mailto:stephanie.luedecke@landratsamt-pirna.de">stephanie.luedecke@landratsamt-pirna.de</a> <a href="http://www.landratsamt-pirna.de">www.landratsamt-pirna.de</a></p>		

Abbildung 9: Altlastenauskunft nur per E-Mail

## Anlage 7: Fotodokumentation

### Außenansichten



Abbildung 10: straßenseitige Ansicht aus Richtung Südwest, rechts ungepflegte Gartenanlage

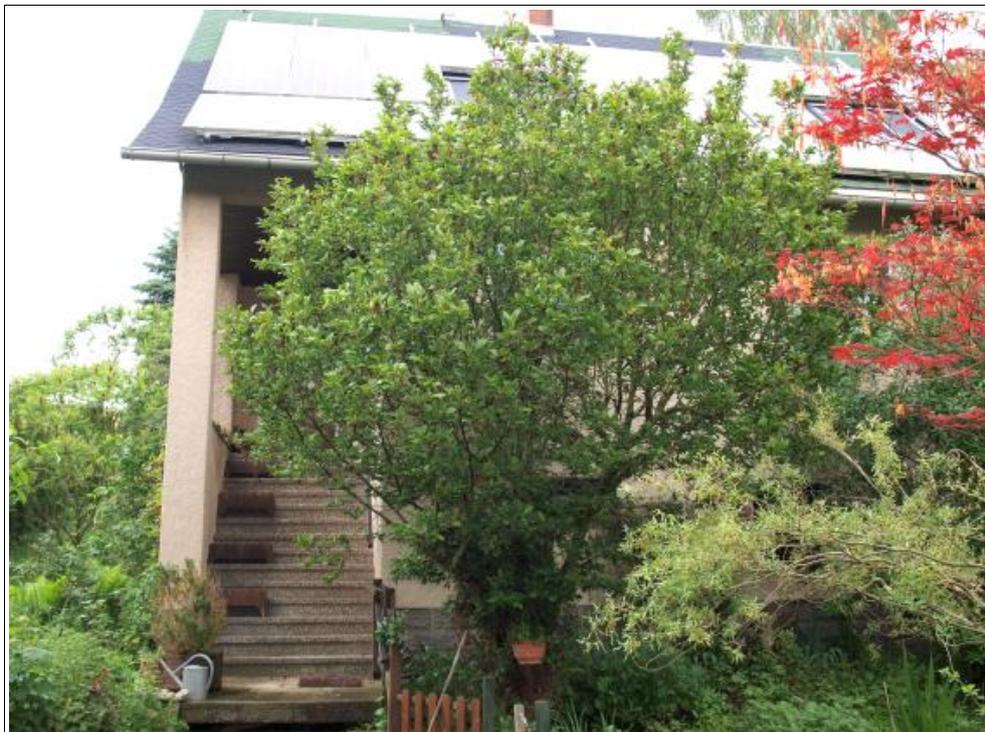


Abbildung 11: Ansicht des überdachten Eingangsbereiches



Abbildung 12: straßenseitige Ansicht mit Photovoltaikanlage



Abbildung 13: straßenseitige Ansicht aus Richtung Süden



Abbildung 14: straßenseitige Ansicht aus Richtung Westen



Abbildung 15: Freiberger Straße (S 190) in Richtung Höckendorf/Klingenberg  
in Höhe des Wertermittlungsobjektes