

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

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

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

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

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

(Nr. 2024 – 27)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2014, zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I 2141), a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des zwei Wohnhäusern und Nebenglass bebauten Grundstück in

Lage des Objektes: 01796 Pirna, OT Neundorf, Waldhufenweg 5
Gemarkung: Neundorf **Flurstück:** 26 / c mit 910 m²
Grundbuch: von Pirna, Blatt 2662, lfd.-Nr.1
Eigentümer: -----
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag: 2024-09-13
Aktenzeichen (AZ): 525 K 072-24
Verkehrswert: 272.000,00 €

Objektansicht:



Ausfertigung: 1 / 2 / 3

Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 072-24
Grundbuch:	GB – Amt Pirna, Grundbuch von Pirna; Blatt 2662, BV: lfd.-Nr.1
Grundbuchbeschreibung:	Flurstück 26 / c zur Größe von 910 m ² - Gebäude und Freifläche
Postalische Adresse:	01796 Pirna, Waldhufenweg 5
Lage des Objektes:	Das Grundstück liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles an einer Stichstraße, die in einen Waldweg endet; die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine offene Bebauung in I - II geschossiger Bauweise (überwiegend Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser), kleinstädtisch bis dörflich, ausgewiesen als Mischbaufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
Objektart:	Wohngebäude mit Nebenglass
Wohn- / Nutzflächen:	∑ Wohnflächen 217 m ² ; ∑ Nutzflächen: 254 m ²
Baujahr:	unbekannt (geschätzt um 1900)
Sanierung / Modernisierung:	teilsaniert
Denkmalschutz:	nichtzutreffend
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-09-13
Wertermittlungsstichtag:	2024-09-13 (Tag der Ortsbesichtigung)
Verkehrswert:	272.000,00 €
Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren nach §§ 35-39 ImmoWertV 2021
Objektverwaltung:	eigenverwaltet
Vermietungsstand:	Gebäude 1 leerstehend; Gebäude 2/3, 4, 5 und 6 eigengenutzt
Zubehör / Inventar:	Einbauküche und Swimmingpool (beide ohne Wert)
Energieausweis:	keiner vorhanden
Kurzbeschreibung des Objektes:	Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einem Gebäudeensemble unterschiedliche Bauart und auch baulichen Zustandes sowie Ausstattungsstandards. Das Gebäude 1 befindet sich im Rohbauzustand, mit dem Rückbau der alten Substanz und der veralteten Ausbaugewerke wurde bereits begonnen. Für eine erneute zeitgemäße Wohnnutzung sind noch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich; die restlichen Gebäude sind überwiegend saniert und werden wohnwirtschaftlich genutzt. Neben der Sanierung des Gebäudes 1 sind noch energetische Ertüchtigungen sämtlicher Dächer, das Abdichten der Kelleraußenwände, die Fassadengestaltung sowie die Freiflächenbefestigung im Hof fertigzustellen.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
TEIL II	6
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	6
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	8
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1. Allgemeines	10
4.2. Ausführung / Ausstattung Wohnhaus.....	11
4.2.1 Gebäude 1	11
4.2.2 Gebäude 2 / 3	13
4.3. Außen- / Nebenanlagen.....	15
TEIL III	17
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	17
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	17
5.2. Bodenwertermittlung.....	18
5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes.....	18
5.3. Sachwertermittlung	21
5.3.1. Ausgangsparameter.....	21
5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes	28
5.4. Ertragswertermittlung.....	30
6. ERGEBNIS / WERTUNG	31
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS.....	32
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	33
10. ANLAGEN	34
10.1. Übersichtsplan im Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge (o. M.).....	34
10.2. Übersichtsplan Pirna (o. M.).....	35
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte	37
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	38
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....	39
10.6. Bautechnische Unterlagen	40
10.6.1. Lageplan / Übersichtsplan	40
10.6.2. Obergeschoss – Gebäude 2 und 3 (bewohnter Teil)	41
10.7. Fotodokumentation	42
10.7.1 Aussenansichten.....	42
10.7.2 Innenansichten.....	48

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

Der ausgewiesene Verkehrswert / Marktwert ist der lastenfreie Wert. § 6, Abs. 2 ImmoWertV findet hierbei keine Anwendung, d.h. sämtliche in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen bleiben bei der Wertfindung unberücksichtigt.¹

Weiterhin unterbleiben diesbezüglich aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffenden Angaben.

Besichtigt wurde das gesamte Grundstück incl. der aufstehenden Bauten. Fotografische Innenaufnahmen und deren Veröffentlichung auf der Gerichtstafel wurden durch beide Vertragsparteien gestattet.

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

Das Gutachten enthält insgesamt 54 Seiten, davon 7 Anlagen mit 21 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

¹ vgl. Stöber, 18. Auflage § 74a Rn 7.4.e.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Waldhufenweg 5 in 01796 Pirna, OT Neundorf Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Grundbuch:	Gemarkung Neundorf, Blatt 2662; lfd.-Nr.1
Flur / Flurstück / Flurstücksgröße:	26 / c zur Größe von 910 m ²
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer / Verfügungsberechtigter:	-----
Verwaltung:	
• nach WEG:	entfällt, da kein Wohneigentum
• Objektverwaltung:	eigenverwaltet
• Zwangsverwaltung:	-
Mietsituation:	1 WE eigengenutzt durch die Eigentümerin zu 2b; restliche Flächen derzeit nicht bewohnbar
Beschluss (Auftrag):	2024-07-05 (bei der SV eingegangen am 2024-07-18)
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-09-13
Teilnehmer am Ortstermin:	- der Antragsteller - die Antragsgegnerin und deren Rechtsbeistand - die Sachverständige Frau Helff
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter GB – Auszug vom 2024-04-19 - vom Antragsteller zur Verfügung gestellt: • Übersichtspläne Grundstück • diverse Grundrisse • Fotodokumentation • Gebäudeversicherungsnachweise - von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt: • Altgutachten aus dem Jahr 2023
Einsichtnahme in Grundakte:	erfolgte nicht
Von der Sachverständigen eingeholte Unterlagen:	- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses - Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Planungsrechtliche Angaben der Bauaufsichtsbehörde
-

Gutachterausschuss:

dienstansässig beim:
Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Schloßpark 4 in 01796 Pirna

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 2024-09-13 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Pirna ist eine Große Kreisstadt und der Verwaltungssitz des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und der Verwaltungsgemeinschaft Pirna im Freistaat Sachsen und liegt am oberen Beginn der Elbtalweitung. Pirna wird auch das „Tor zur Sächsischen Schweiz“ genannt. Sehenswert ist das Gebiet der historischen Altstadt um Markt und Marienkirche. Weite Teile der Bauwerke der historischen Altstadt sind noch so erhalten, wie sie der Maler Canaletto auf mehreren Veduten Mitte des 18. Jahrhunderts darstellte. In Pirna finden regelmäßig das Stadtfest, der „Pirnaer Tresen“ und die „Pirnaer Hofnacht“ statt. Bei letzterer werden meist private Höfe der Pirnaer Bürgerhäuser geöffnet und ein kulturelles Programm angeboten.

Pirna hat heute Anschluss an die Linien S 1 und S 2 der S-Bahn Dresden mit angenähertem Viertelstundentakt. Seit 2005 führt die Bundesautobahn 17 von Dresden an Pirna vorbei bis nach Prag. Ein vierspuriger Zubringer bindet Pirna an diese Autobahn an.

In Pirna gibt es den Flugplatz Pirna-Pratzschwitz, der Verkehrsflughafen in Dresden liegt etwa 20 km (Luftlinie) entfernt. Im Elbschiffverkehr verfügt Pirna über eine Anlegestelle der Sächsischen Dampfschiffahrt und über eine Fährverbindung zwischen Pirna und Pirna-Copitz, die vom Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge betrieben wird.

Neundorf ist seit 1923 ein Stadtteil der sächsischen Großen Kreisstadt Pirna und befindet sich etwa fünf Kilometer südöstlich von Pirnaer Stadtzentrum entfernt und bildet den südlichen „Zipfel“ des Stadtgebietes. Neundorf liegt im Tal der Gottleuba, einem linken Nebenfluss der Elbe. Umgeben ist der Ort vor allem von Wald- und Ackerflächen.

Innerhalb des städtischen Omnibusverkehrs betreibt der Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge die Stadtbuslinie N vom Busbahnhof Pirna nach Neundorf.

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Pirna: ca. 39.300 Einwohner (12-2023)
OT Neundorf: ca. 480 Einwohner (12-2023)

Verkehrslage des Ortes:	<p><u>Entfernungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 32 km über die A17 oder bis ca. 52 min mit dem ÖPNV- Kreisstadt Pirna ca. 8 km über die B 172 oder 22 min dem ÖPNV (Bus Linie N)- Nachbargemeinden Rottwerndorf im Nordwesten, Krietzschwitz im Norden, Cotta im Südwesten, Struppen im Nordosten und Langenhennersdorf im Süden, jeweils ca. 2-4 km entfernt- <u>Verkehrsanbindung:</u> durch den Ort führen die S 174 von West nach Süd und die K 8732 von Norden nach Südwesten als Hauptverkehrsstraßen; die K 8732 dient als Zubringer zur B 172 in nördlicher Richtung und zur BAB 17 in westlicher Richtung; die S 169 verläuft östlich des Gemeindegebietes ca. 1,0 km entfernt; BAB 17 ca. 7 km (ASt Bahretal)
Verkehrslage des Grundstücks:	Das Grundstück liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles an einer Stichstraße, die in einen Waldweg endet
Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 300 m in westlicher Richtung
Vorhandene Infrastruktur:	in für eine 480 Einwohner zählende Gemeinde in mäßigem Maße vorhanden <ul style="list-style-type: none">- Waren des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe- Grundschule mit ausreichenden Plätzen im Ort angesiedelt, Oberschulen und Gymnasium in der Kreisstadt Pirna- Klein- und mittelständische Unternehmen in geringem Maße angesiedelt- Feuerwehr
Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	in unmittelbarer Nähe
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bahn: ca. 7 km oder 23 mit ÖPNV (Bahnhof Pirna) Bus: direkt vor dem Grundstück Straßenbahn: - Flughafen: ca. 45 km (Dresden – Klotzsche) ca. 148 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	bis ca. 5,00 km entfernt
Geschäfts-, Gewerbelage:	mittel - mäßig

Wohnlage:	mittel – gut
Art der Umgebungsbebauung:	offene Bebauung in I - II geschossiger Bauweise (überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser), kleinstädtisch bis dörflich geprägt, ausgewiesen als Mischbaufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
Immissionen:	keine
Topographische Lage:	eben
Gestalt / Form:	fast trapezförmig Grundstücksbreite: ca. 45,00 m (im Hinterland verjüngt auf 30,00 m) Grundstückstiefe: ca. i. M. 22,00 m
Erschließungszustand:	
a) Straßenart:	Anwohnerstraße (Sackgasse) mit mäßigem Ziel- und keinem Quellverkehr
b) Straßenausbau:	mit Kies befestigt, keine Gehwege
c) Straßenbeleuchtung:	-
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	etwa gleichhoch
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	
a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	vorhanden (derzeit noch Freileitung)
c) Erdgas:	vorhanden
d) Telefon:	vorhanden
e) Schmutz- u. Regenwasser:	vorhanden
f) Löschwasser:	nicht erkundet
Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:	keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar
Baugrund - und Grundwasserverhältnisse:	normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt

Anmerkung:

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

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom
2024-04-19 mit folgender Bezeichnung:

Grundbuch von Pirna; Blatt 2662; lfd.-Nr. 1
Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Neundorf

	Flurstück:	26 / c mit 910 m ²
	Wirtschaftsart:	Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
	Lage:	Waldhufenweg 5
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Abtlg II: lfd.-Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 2024-04-18 (AZ 525 K 072-24) Abtlg III: nicht wertrelevant	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2024-09-11)	
Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	keine Eintragungen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2024-08-13)	
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt, auftragsgemäß wurden auch keine weiteren Untersuchungen angestellt	
Rechtmäßiges Eigentum Dritter:	keines bekannt	
Grundstücksbezogene Versicherungen:	ausreichender Versicherungsschutz vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben)	
	<i>Anmerkung: Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</i>	
Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:	das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Gemeinde, es ist derzeit in kein Bodenordnungs- verfahren einbezogen.	
Erhaltungssatzung:	nichtzutreffend	
Darstellung im Flächennutzungsplan:	eingetragen als Mischbaufläche ohne nähere Spezifizierung nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	
Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	keine rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich - zu beurteilen	
Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Bauland (baureifes Land)	
Sanierungsverfahren / Denkmalschutz:	nichtzutreffend	

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit ehemaliger kleiner Brauerei, bestehend aus mehreren Gebäuden, welche derzeit wohnwirtschaftlich genutzt werden bzw. zukünftig diesbezüglich genutzt werden sollen.

Das straßenseitige zweigeschossige Gebäude (Nr.1) befindet sich derzeit im Rohbauzustand, mit dem Rückbau der alten Ausbaugewerke bzw. mit der Sanierung und Modernisierung wurde bereits begonnen.

Gebäude Nr. 2 und 3 sind unterkellert, das Kellergeschoss befindet sich jedoch oberirdisch. Beide Gebäude sind miteinander verbunden und beherbergen derzeit im Erdgeschoss eine Wohnung, das Dachgeschoss befindet sich im Rohbauzustand. Zwischen den Gebäuden 2 und 3 besteht ein Höhenversatz. Die Wohnung ist jeweils von Gebäude 2 und 3 begehbar (siehe auch Anlage 10.6.2). Zum Grundstück gehören weiterhin eine Doppelgarage (Nr.6) sowie ein angrenzender Hundezwinger (5), ein kleiner überdachter Anbau mit Terrasse (4) und ein Swimmingpool (7).

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

Besichtigt wurden das gesamte Grundstück sowie die Gebäude von außen und von innen. Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann jedoch nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Art der Gebäude:	→ Gebäude 1: nicht unterkellert, 2 Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss ² → Gebäude 2: unterkellert (oberirdisch), 1 Vollgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss → Gebäude 3: unterkellert (oberirdisch), 1 Vollgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss → Gebäude 4: nicht unterkellert, überdachter Anbau → Gebäude 5: nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss, flaches Pultdach → Gebäude 6: nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss, steiles Satteldach
Baujahr:	unbekannt - geschätzt vor 1900 (Gebäude 1, 2, 3), übrige Gebäude später

² Die Raumhöhe im Dachgeschoss lässt eine Wohnnutzung nach SächsBauO, §47, Abs.1 nicht zu. Hiernach muss die lichte Raumhöhe mindestens 2,30 m über die Hälfte der Grundfläche betragen.

Zeitraum / Art und Umfang der
 Sanierungen und Modernisierungen:

2009 Beginn der Sanierung und Modernisierung in den
 wesentlichsten Haupt- und Ausbaugewerken sowie
 Ausbau zu Wohnraum, vordergründig die Gebäude Nr.
 2, 3, 5 und 6 betreffend

Tabelle 1: Bruttogrundflächenermittlung:³

Gebäude	Anzahl der Geschosse	Grundfläche in m ²	BGF in m ²	NHK - Typ
Nr.1	EG / OG / DG	62,78 ≈ 63,00	189,00	2.32
Nr.2/3	KG ⁴ / EG / DG	63,1 + 63,7 = 126,80 ≈ 127,00	381,00	2.02
Nr.4	EG	9,91	10,00	-
Nr.5	EG	20,00	10,00	-
Nr.6	EG	50,00	50,00	14.1
Summe				

Wohnflächen:

Gebäude Nr.1: ca. 110 m²
 Gebäude Nr.2/3: ca. 107 m²
 ∑ **217 m²**

Nutzflächen:

Gebäude Nr.1: ca. 25 m²
 Gebäude Nr.2/3: ca. 160 m²
 Gebäude Nr. 4: ca. 8 m²
 Gebäude Nr. 5: ca. 16 m²
 Gebäude Nr. 6: ca. 45 m²
 ∑ **254 m²**

4.2. Ausführung / Ausstattung Wohnhaus

4.2.1 Gebäude 1

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung / Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchstein
Umfassungswände:	EG – DG: Mischmauerwerk
Dachform, -konstruktion:	steiles Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Tonziegeleindeckung
Dachdämmung:	keine oder unzureichend
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus PVC, tlw. provisorisch verlegt
Schornstein:	-
Außenbekleidung (Fassade):	Rauhputzfassade mit Abplatzungen bzw. Fehlstellen

³ Die Bruttogrundflächen wurden in einer für eine Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit aus der Liegenschaftskarte auf dem frei zugänglichen sächsischen Geoportal entnommen, auf Plausibilität geprüft und übernommen. Die Wohnflächen wurden anhand ausbauspezifischer Koeffizienten aus der Bruttogrundfläche ermittelt.

⁴ oberirdisch

• Gebäudeausbau

Innenwände:	überwiegend Mischmauerwerk, tlw. Trockenbauständerwände; tlw. KS-Mauerwerk (unvollständige Wände)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit Schüttung und Dielung
Fußböden:	Estrich bzw. Dielung; tlw. mit Fermacellplatten belegt, tlw. mit Fliesenbelag, tlw. mit Teppichboden
Treppen:	EG/OG: einläufige Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen (¼ gewendelt) OG/OG: einläufige Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen
Wand- und Deckenflächenbehandlung:	Nassbereiche tlw. mit Fliesen, Wohnbereiche mit Putz, Putz mit Anstrich, Tapete (sämtlich veraltet und verschlissen)
Fenster:	Massivholzfenster (unterschiedliche Einbaujahre, sämtlich jedoch nach 1990);
Fensterbänke:	innen: tlw. Massivholz, tlw. Kunststoff außen: Zinkblechabdeckungen
Türen:	Hauseingangstür: 1 flügelig mit Lichtausschnitt Innentüren: einflügelig, meist Vollholz oder Röhrenspan, tlw. ohne

• Haustechnik

Elektroinstallation:	derzeit einfachste Ausstattung (im Einbau befindlich)
Sanitärinstallation:	derzeit einfachste Ausstattung (Stand-WC, im Einbau befindlich)
Heizung:	derzeit ohne, vereinzelte Plattenheizkörper und Leitungsführungen bereits vorhanden
Warmwasserversorgung:	derzeit ohne
Energetische Situation:	kein Energieausweis vorhanden
Technische Einrichtungen:	keine vorhanden

• Allgemeinbeurteilung:

Bauliche Mängel / Schäden:	→ das Gebäude befindet sich, die Rohbausubstanz betreffend in einem guten baulichen Zustand; → der Ausbauzustand ist derzeit als ungenügend einzuschätzen, da sämtliche Ausbaugewerke (Heizung, Elektro, Sanitär, Fenster, Fußboden- und Wandbekleidungen) noch errichtet bzw. fertiggestellt werden müssen → es existiert keine Abgeschlossenheit der geplanten Wohnungen → neben der Fertigstellung der Sanierung und Modernisierung im Innern, muss das Gebäude von außen instandgesetzt werden, hierzu gehört in erster Linie die energetische Ertüchtigung (Dämmung der Fassade mit dazugehörigem Putz und Anstrich sowie die Trockenlegung sämtlicher erdnaher Außenwandbereiche durch Einbringen einer
----------------------------	--

horizontalen und vertikalen Mauerwerksabdichtung und die Dämmung des Daches)

→ das Gebäude ist derzeit nicht bewohnbar

Grundrissgestaltung:

→ derzeit können hierzu keine Angaben gemacht werden, da kein Grundriss bzw. keine Abgeschlossenheit einzelner Geschosse erkennbar ist
→ im Dachgeschoss sehr geringe Raumhöhen, die eine Wohnnutzung ausschließen

Belichtung / Besonnung:

in den Sommermonaten – gut
in den Wintermonaten – ausreichend
(Hauptnutzflächen nach allen Himmelsrichtungen)

4.2.2 Gebäude 2 / 3

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:

Massivbau

Gründung / Fundamente:

Streifenfundamente aus Bruchstein

Umfassungswände:

KG: Natursteinmauerwerk (tlw. freiliegend)

EG – DG: Mischmauerwerk

Dachform, -konstruktion:

steiles Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung:

Tonziegeleindeckung

Dachflächendämmung:

keine oder unzureichend

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre aus PVC, tlw. provisorisch verlegt

Schornstein:

Abgasrohr

Außenbekleidung (Fassade):

hofseitig:

KG: freiliegendes verfugtes Natursteinmauerwerk;

EG: Putzfassade mit überwiegend Farbanstrich;

Sandsteineinfassungen der Fenster- und Türöffnungen

rückwärtig:

KG: freiliegendes, unverfugtes Natursteinmauerwerk;

EG: veraltete Rau- bzw. Glattputzfassade ohne

Farbanstrich und tlw. mit Putzabplatzungen bzw.

Fehlstellen; Sandsteineinfassungen der Fenster

• Gebäudeausbau

Innenwände:

überwiegend Mischmauerwerk, tlw. Trockenbau-
ständerwände; tlw. Mauerwerk

Geschossdecken:

KG/EG: tlw. Gewölbedecke; tlw. Stahlsteindecke
(Stahlträger tlw. von Rost befallen); tlw. Stahlstein-
kappendecke (verputzt)

EG/DG: Holzbalkendecken mit Dielung und Dämmung
sowie abgehangenen Rigipsplatten

Fußböden:

KG: tlw. Sandsteinplatten, tlw. Betonestrich

EG: Holzbalkendecken mit Estrich bzw. Fermacell-
platten auf Dämmung mit verschiedenen Belägen
(Fliesen, Naturstein, Parkett, Teppichboden); Bad mit
Vinylbelag auf Dämmung

Treppen:	DG: erneuerte Dielung KG/EG: einläufige massive Außentreppe mit Tritt- und Setzstufen; EG/DG: einläufige Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag (derzeit nur im Erdgeschoss begehbar) einläufige Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen
Wand- und Deckenflächenbehandlung:	Nassbereiche mit Fliesenbauplatten, Wohnbereiche mit Kalkputz mit Silikatfarbanstrich, Sandsteinwände mit Silikatfarbanstrich; tw. abgehangene Decken
Fenster:	Massivholzfenster überwiegend ohne Sprossung, unterschiedliche Einbaujahre, sämtlich jedoch nach 1990;
Fensterbänke:	innen: tw. Massivholz, tw. Kunststoff außen: Zinkblechabdeckungen
Türen:	Hauseingangstür: 1* 1 flügelig mit Lichtausschnitt (Aluminium); 1* 1 flügelig mit Lichtausschnitt (Massivholz - alt) Innentüren: überwiegend erneuerte einflügelige, meist Vollholz oder Röhrenspantüren, tw. ohne

• **Haustechnik**

Elektroinstallation:	reichliche Ausstattung
Sanitärinstallation:	zeitgemäße moderne Ausstattung: Bad mit WC, HWT und Dusche, Handtuchheizkörper und Flächenheizkörper
Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann (Baujahr 2017) Fußbodenheizung in Küche und Wohnzimmer über Heizung
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Energetische Situation:	kein Energieausweis vorhanden
Technische Einrichtungen:	keine vorhanden

• **Allgemeinbeurteilung:**

Incl. bauliche Mängel / Schäden:	→ das Gebäude befindet sich die Rohbausubstanz betreffend in einem guten baulichen Zustand; → bzgl. des Ausbauszustandes wurde das Erdgeschoss in sämtlichen Ausbaugewerken (Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallation, Wände, Decken, Fussboden grundhaft saniert und modernisiert und zu einem zeitgemäßen Wohnraum um- und ausgebaut → das Dachgeschoss befindet sich derzeit noch in einem unausgebautem Zustand; es wurde lediglich mit dem Errichten einzelner Wände und der Vorinstallation der Ausbaugewerke begonnen → der Kellerbereich befindet sich derzeit überwiegend in seinem ursprünglichen baulichen Zustand. Lediglich im Gebäude 3 im ehemaligen Stallbereich wurde ein Hausanschlussraum errichtet. → neben der Fertigstellung der Sanierung und Modernisierung im Innern, muss das Gebäude von
----------------------------------	---

außen instandgesetzt werden, hierzu gehört die Dämmung der Fassade mit dazugehörigem Putz und Anstrich sowie die Trockenlegung sämtlicher erdnaher Außenwandbereiche durch Einbringen einer horizontalen und vertikalen Mauerwerksabdichtung sowie die bauliche Ertüchtigung der vorhandenen massiven Außentreppe, das Erneuern der Dachrinnen und Rohre bzw. das Einbinden ins Kanalsystem

Grundrissgestaltung:

einfach bzw. nutzungstypisch, Küche als Durchgangszimmer

→ im Dachgeschoss sehr geringe Raumhöhen, ob eine Wohnnutzung zukünftig möglich ist, wurde nicht geprüft, da noch keine abschließenden Grundrisse erkennbar sind und noch nicht alle Lichtöffnungen hergestellt wurden

Zubehör:

großzügige umfangreiche Einbauküche mit separater Insel (Fabrikat IKEA, Alter über 10 Jahre), der Wert kann mit 0,00 € bzw. 1,00 € als symbolischer Wert angenommen werden

Belichtung / Besonnung:

in den Sommermonaten – gut
in den Wintermonaten – ausreichend
(Hauptnutzflächen nach allen Himmelsrichtungen)

Anmerkung:

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

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

4.3. Außen- / Nebenanlagen

Zuwegung:

über eine mit Kies befestigte Straße (Waldhufenweg)

Freiflächen:

→ zwischen den Gebäuden (Hoffläche) überwiegend mit Kies befestigte Flächen, die Eingänge zu den einzelnen Gebäuden sind weitestgehend bereits mit Betonsteinpflaster befestigt

→ westlich und östlich der Gebäude Rasenflächen mit vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs sowie kleinen Beet- bzw. Heckenanlagen

→ rückwärtig Grenzbebauung

→ östlich der Garage befindet sich ein mit Kies befestigter Parkplatz für 2-3 PKW, die straßenseitige Fläche vor der Garage ist mit Betonsteinpflaster befestigt (siehe Lageplan - Anlage 10.6.1)

Einfriedung:

der westliche Eckbereich des Grundstücks ist bereits eingefriedet (Doppelstabmatten mit Steinfüllung), die restlichen Flächen mit offener Grenzgestaltung, provisorischer Zaunanlage, Heckenbewuchs mit Efeu oder Thuja bzw. Grenzbebauung

Nebengebäude⁵:

→ Gebäude 4

massives eingeschossiges Gartenhaus mit Überdachung, ausgebildet als flaches Satteldach mit Tonziegeleindeckung und vorgelagerter Terrasse

→ Gebäude 5

eingeschossige massive Überdachung (ca. 16 m²) mit innenliegender wärmegeämmter Hundehütte (ca. 5 m²); eingefriedete Freifläche (ca. 14 m²); Fußboden aus Massivholz

→ Gebäude 6

eingeschossige massive Doppelgarage mit steilem Satteldach mit Betonsteineindeckung, Estrichfußboden, straßenseitig 2 elektrische Sektionaltore mit Fernbedienung, hofseitig dreiflügeliges mechanisches Tor

→ zu den Außenanlagen gehört noch ein Swimmingpool, Maße ca. ø 4,5 m, 1,25 m tief (siehe Lageplan – Anlage 10.6.1), nach Aussage der Eigentümerin jedoch ohne Zubehör (Pumpe und Filter).

Auf Grund der Zubehöreigenschaft muss der Pool wertmäßig separat berücksichtigt werden, hier gewählt symbolisch 1,00 € nach Inaugenscheinnahme.

⁵ Gebäude 4 incl. Terrasse wird wertmäßig in den Außen- / Nebenanlagen berücksichtigt. Für Gebäude 5 und 6 erfolgt eine separate Sachwertermittlung.

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch (Bundesgesetzblatt 2004, BGBl. I 2414, Art.118, §194) wie folgt definiert:

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

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und Sachwertverfahren (§§ 35-38) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

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

→ *hier nicht anwendbar aufgrund ungenügender Vergleichsfälle*

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

→ *hier nicht anwendbar, da kein Ertragsobjekt, siehe nähere Erläuterungen unter Punkt 5.4*

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind. Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei

Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.2. Bodenwertermittlung

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

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

5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ **Grundstücksanpassung:**

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

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

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ **Basis:**

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

Das Flurstück 26 / c befindet sich in der BRW – Zone 62804230. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Stichtag:	01.01.2024
Wert (€/m²):	48,00 (Bauland)
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche (auch ohne nähere Spezifizierung)
Bauweise:	offene Bauweise
Fläche (m²):	750,00

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 48,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.09.2024	× 1,00	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 48,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	Mischbaufläche	Mischbaufläche	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Ergänzung	-	-	× 1,00	
Grundstücksgröße	750 m²	910 m²	× 0,9747	E 2
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 46,78 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert			≈ 47,00 €/m²	
910 m²			× 910 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			= 42.770 €	
V. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				E 3
boG			0,00 €	
Bodenwert			42.770 €	
			≈ 42.800,00 €	

E 1

Der Bodenrichtwert bildet die Wertverhältnisse zum 01.01.2024 ab. Die Bodenwerte für wohnwirtschaftliche Grundstücke sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Seit 2 Jahren ca. stagniert diese Bewegung.

Aufgrund der großen Vielzahl an investitionshemmenden Unsicherheitsfaktoren auf dem Immobilienmarkt, wie z. B. die energetischen Themen ESG (Umwelt, Soziales, Unternehmen), die im Raum stehenden politischen Entscheidungen in Bezug auf das GEG (Gebäudeenergiegesetz), der Ukrainekrieg, die Zinserhöhungen am Kapitalmarkt, den Lieferengpässe bzgl. Bau- und

Rohstoffen, die dadurch eingebrochene Neubautätigkeit sowie der fortlaufende Zuzug, wird auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet.

E 2

Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die zu bewertende Grundstücksgröße, herausgegeben vom GAA des Landkreises in seinem aktuellen Marktbericht

BRW (€/m²) = 48,00;

Grundstücksfläche Richtwertgrundstück = 750 m² ⇒ 0,995

Bewertungsgrundstück 910 m² ⇒ 0,9699

⇒ 0,9699 / 0,995 ⇒ UK 0,9747

E 3 - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.3. Sachwertermittlung

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt wird wie folgt verfahren. Es werden jeweils separate Sachwertermittlungen für folgende Gebäude durchgeführt:

- Gebäude 1
- Gebäude 2 und 3
- Gebäude 5 und 6

5.3.1. Ausgangsparameter

• Normalherstellungskosten (NHK 2010)

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

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

Gebäude 1:

⇒ hier gewählt:

Typ: 2.32 mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2010 gemäß Anlage 1 ImmoWertV2021:

Beschreibung des Gebäudestandards: Typ 2.32 - EG, OG, nicht ausgeb.DG	Standardstufe					Wägungs- anteil	Berechnung von	
	1	2	3	4	5		Kostenkennwert:	Gebäude- standard:
Außenwände	1					23%	133,400 €/m ² BGF	0,23
Dach		1				15%	96,750 €/m ² BGF	0,30
Fenster und Außentüren		1				11%	70,950 €/m ² BGF	0,22
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%	67,375 €/m ² BGF	0,17
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11%	70,950 €/m ² BGF	0,22
Fußböden	1					5%	29,000 €/m ² BGF	0,05
Sanitäreinrichtungen						9%	00,000 €/m ² BGF	0,00
Heizung						9%	00,000 €/m ² BGF	0,00
sonstige technische Ausstattung	0,5					6%	17,400 €/m ² BGF	0,03
gewichteter Kostenkennwert:	580 €/m²	645 €/m²	745 €/m²	895 €/m²	1.120 €/m²	100%	rd. 486 €/m² BGF	1,22

Gebäude 2 / 3:

⇒ hier gewählt:

Typ: 2.02 mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2015 gemäß Anlage 1
 ImmoWertV2021:

Beschreibung des Gebäudestandards: Typ 2.02 - KG, EG, nicht ausgeb.DG	Standardstufe					Wägungs- anteil	Berechnung von	
	1	2	3	4	5		Kostenkennwert:	Gebäude- standard:
Außenwände		0,75	0,25			23%	135,988 €/m² BGF	0,52
Dach		1				15%	85,500 €/m² BGF	0,30
Fenster und Außentüren			1			11%	72,050 €/m² BGF	0,33
Innenwände und -türen			1			11%	72,050 €/m² BGF	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	72,050 €/m² BGF	0,33
Fußböden			0,5	0,5		5%	36,125 €/m² BGF	0,18
Sanitäreinrichtungen			0,75	0,25		9%	61,988 €/m² BGF	0,29
Heizung			0,5	0,5		9%	65,025 €/m² BGF	0,32
sonstige technische Ausstattung				1		6%	47,400 €/m² BGF	0,24
gewichteter Kostenkennwert:	515 €/m²	570 €/m²	655 €/m²	790 €/m²	985 €/m²	100%	rd. 648 €/m² BGF	2,83

Gebäude 5 / 6:

⇒ hier gewählt:

Typ: 14 mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2010 gemäß Anlage 1
 ImmoWertV2021:

14 Garagen ²⁰		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12 %
	Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
	Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

• Korrekturfaktoren / Indexreihen

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

Regionale sowie ortsspezifische Besonderheiten werden, soweit sie nicht mit der herangezogenen Baupreisindexreihe berücksichtigt worden sind, durch die Anwendung eines regionalen und ortsspezifischen Korrekturfaktors zusätzlich berücksichtigt.

⇒ Index zum Wertermittlungsstichtag
 (Statistisches Bundesamt II / 2024):

hier gewählt: **1,827⁶**

⁶ zum WST aktuell abrufbarer Wert

Die NHK stehen mit dem Bezugsjahr 2010 zur Verfügung. Seit 2018 steht der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt Wiesbaden mit dem Basisjahr 2015 = 100% (2. Quartal 2024: 163,3%) zur Verfügung. Um die Normalherstellungskosten 2010 weiterhin nutzen zu können, ist eine Umindizierung erforderlich. Die NHK 2010 werden an den Bewertungsstichtag mit 182,7% (Stand 2. Quartal 2024) angepasst.

• Baunebenkosten

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

• Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßigem Gebrauch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die die bauliche Anlage erwartungsgemäß am Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßigem Gebrauch noch genutzt werden kann.

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Gebäudeensemble, wo üblicherweise auch eine gemeinsame Restnutzungsdauer bestimmt wird. Auf Grund des sehr unterschiedlichen baulichen Zustandes ist dies hier jedoch nicht geboten. Auch stellen die Gebäude nicht unbedingt eine wirtschaftliche Einheit dar, wo dies dann erforderlich wäre. Aus diesem Grund werden für die einzelnen Gebäude separate Restnutzungsdauern bestimmt. Das Baujahr sämtlicher Gebäude ist unbekannt, soll aber nach Auskunft der Beteiligten um 1900 liegen. Die rechnerische Restnutzungsdauer ist demzufolge längst überschritten. Somit kann o.g. Berechnungsmethode keine Anwendung finden.

§53 ImmoWertV 2021, Absatz 2 schreibt vor, dass bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von §12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden kann. Von dieser Vorschrift wird hier Gebrauch gemacht. Die Restnutzungsdauer wird ermittelt nach der alten SW-RL, Anlage 3.

Gebäude 1:

Danach ergibt sich für Gebäude solcher Art mit der Standardstufe von 1,22 eine Gesamtnutzungsdauer von maximal 60 Jahren.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad. Grundlage hierbei bildet ein s. g. Modernisierungsgrad, der eine Wertigkeitsskala von 1 bis 5 in aufsteigender Richtung beinhaltet, wobei 1 für ‚nicht modernisiert‘ den geringsten und 5 für ‚umfassend modernisiert‘ den höchsten Grad darstellt. Der einzelne Grad wird mit Hilfe eines Punktrasters bestimmt, dass in Auswertung mehrerer Kaufpreisfälle ermittelt wurde.

TABELLE 1: MODERNISIERUNGSGRAD

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	< 1
2	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	< 4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	< 8
4	überwiegend modernisiert	<13
5	umfassend modernisiert	>18

Die benötigten Punkte zur Ermittlung des Modernisierungsgrades werden für nachfolgende Elemente vergeben, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nur Modernisierungen der letzten 20 Jahre Eingang finden können. Die Punktverteilung ist äußerst kritisch vorzunehmen. Bewertet werden dürfen nur Modernisierungen und / oder Umbauten, die zu einem zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben. Die maximale Punktzahl, die ein Gebäude erhalten kann, beträgt 22. Die einzelnen Punkte können ggf. noch abgestuft werden, d.h. es dürfen auch Teilpunkte, je nach Wertigkeit der baulichen Maßnahme vergeben werden.

TABELLE 2: ZUR ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADS

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe (maximal)	20	0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abhängig. Das dieser Tabelle zu Grunde liegende Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Modernisierungsgrad, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.⁷ Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Im folgenden Schritt kann nun aus einer weiteren Tabelle die verlängerte RND, d.h. die maßgebende RND am Wertermittlungsstichtag entnommen werden.

⁷ für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

TABELLE 3: TABELLE ÜBER DIE VERLÄNGERTE RND BEI GEBÄUDEN MIT EINER GND VON 60 JAHREN AUF GRUND DURCHGEFÜHRTER MODERNISIERUNGEN IN ABHÄNGIGKEIT VOM MODERNISIERUNGSGRAD

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	<= 1 Pkt.	4 Pkte	8 Pkte	13 Pkte	>= 18 Pkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
>=60	9	16	24	33	42
55	10	17	25	33	42
50	12	18	26	34	43
45	16	20	27	35	43
40	20	23	29	37	44
35	25	27	32	38	45

Die Tabellenwerte gelten als Richtwerte, an denen die Sachverständige sich orientieren kann. Des Weiteren zeigt die Erfahrung, dass der Sachverständige heute der Praxis nur durch den Ansatz wesentlich kürzerer Nutzungsdauern gerecht werden kann. Denn bereits nach einigen wenigen Jahren entsprechen Gebäude in vielen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Flexibilität, Ausstattungsqualität und Attraktivität. Bei unveränderter technischer Lebensdauer ist ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits dann zu Ende. Nur durch umfangreiche Erneuerungsinvestitionen kann die Nutzungsdauer verlängert werden. Die Sachverständige folgt der Empfehlung und legt aber eine **RND von 9 Jahren** der Wertermittlung zu Grunde, da der Modernisierungsgrad 2 nur knapp erreicht wurde.

Gebäude 2 / 3:

Dem gleichen Schema folgend ergibt sich für Gebäude dieser Art mit der Standardstufe von 2,83 eine Gesamtnutzungsdauer von maximal 70 Jahren.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad. Grundlage hierbei bildet ein s. g. Modernisierungsgrad, der eine Wertigkeitsskala von 1 bis 5 in aufsteigender Richtung beinhaltet, wobei 1 für ‚nicht modernisiert‘ den geringsten und 5 für ‚umfassend modernisiert‘ den höchsten Grad darstellt. Der einzelne Grad wird mit Hilfe eines Punktrasters bestimmt, dass in Auswertung mehrerer Kaufpreisfälle ermittelt wurde.

TABELLE 1: MODERNISIERUNGSGRAD

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	< 1
2	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	< 4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	< 8
4	überwiegend modernisiert	<13
5	umfassend modernisiert	>18

TABELLE 2: ZUR ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADS

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung	4	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe (maximal)	20	14

Im folgenden Schritt kann nun aus einer weiteren Tabelle die verlängerte RND, d.h. die maßgebende RND am Wertermittlungsstichtag entnommen werden.

TABELLE 3: TABELLE ÜBER DIE VERLÄNGERTE RND BEI GEBÄUDEN MIT EINER GND VON 70 JAHREN AUF GRUND DURCHFÜHRTER MODERNISIERUNGEN IN ABHÄNGIGKEIT VOM MODERNISIERUNGSGRAD

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	<= 1 Pkt.	<4 Pkte	<8 Pkte	<13 Pkte	>= 18 Pkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
>=70	11	19	28	38	49
65	12	19	29	39	49
60	14	21	30	40	50
55	16	23	31	41	50
50	20	25	33	42	51

Die Sachverständige folgt der Empfehlung und legt eine **RND von 38 Jahren** der Wertermittlung zu Grunde, da der Modernisierungsgrad 2 nur knapp erreicht wurde.

Die Gesamtnutzungsdauer für Garagen wird mit 60 Jahren +/- 10 Jahre, hier gewählt 70 Jahre auf Grund der wirtschaftlichen Einheit mit Gebäude 2/3, analog wird auch die Restnutzungsdauer mit 38 Jahren gewählt.

• Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters (Alterswertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung wird nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen (linearen Abschreibung) ausgegangen. (Vgl. § 23 ImmoWertV)

⇒ hier gewählt: **lineare Abschreibung**

• Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Der Sachwert ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierfür weist der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises für o.g. Gebäudeart unter Berücksichtigung:

- des Bodenrichtwertes,
- der Gebäudeart,
- der Standardstufe nach ImmoWertV,
- der Restnutzungsdauer,
- des Landkreises,
- sowie des vorläufigen Sachwerts

einen mittleren Sachwertfaktor [Marktanpassungsfaktor] von 0,95 aus. Die dargestellten Werte dienen jedoch nur als Empfehlung und können eine individuelle Prüfung und sachverständige Einschätzung nicht ersetzen.

Auf Grund der andauernden Verunsicherung und Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt, geschuldet durch momentane außenpolitische Situation, die Schwankungen auf dem Zinsmarkt und nicht zuletzt die schlechte wirtschaftliche innerdeutsche Lage wählt die Sachverständige einen Marktanpassungsabschlag von 0,90.

• **Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (besondere objektspezifische Merkmale)**

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

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

Der bauliche Zustand sowie Ausstattungsstandard für Innenausbau/Ausbaugewerke wurde bereits in den gewählten Wertansätzen gewürdigt und bedarf daher keiner weiteren Berücksichtigung.

Für die unter Punkt 4.2.2 / Allgemeinbeurteilung, Anstrich 5 aufgeführten Mängel bzw. noch fertigzustellenden Maßnahmen (insbesondere die äußere Hülle der Gebäude betreffend) wird ein pauschaler Wertabschlag - **der nicht mit den tatsächlich anfallenden Kosten gleichzusetzen ist** - in Höhe von **10% bis 20%, im Mittel 15 %** vom marktangepassten Sachwert abgezogen.

Somit ergibt sich ein **Wertabschlag** von: $319.635 \text{ €} \times 15\% = 47.945,25 \text{ €}$, **rd. 47.945 €**

5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes

⇒ Gebäude 1

⇒ NHK 2010 = 486 €/m ² BGF * 1,827 = 887,92 €/m ²	~	888,00 €/m ²
⇒ BGF = 189,00 m ² (s. Punkt 4.1.)	~	189,00 m ²
→ 888,00 €/m ² * 189,00 m ²	=	167.832 €
⇒ Herstellungswert der baulichen Anlage (Gebäude1):	=	167.832 €
↓ Wertminderung bei linearer Abschreibung GND 60 Jahre; RND 9 Jahre; 0,15 Wertminderungsfaktor	*	0,15
Sachwert der baulichen Anlage (Gebäude 1)	=	25.175 €

⇒ Gebäude 2 / 3

⇒ NHK 2010 = 648 €/m ² BGF * 1,827 = 1.183,90 €/m ²	~	1.184,00 €/m ²
⇒ BGF = 381,00 m ² (s. Punkt 4.1.)	~	381,00 m ²
→ 1.184,00 €/m ² * 381,00 m ²	=	451.104 €
⇒ Herstellungswert der baulichen Anlage (Gebäude 2/3):	=	451.104 €
↓ Wertminderung bei linearer Abschreibung GND 70 Jahre; RND 38 Jahre; 0,54 Wertminderungsfaktor	*	0,54
Sachwert der baulichen Anlage (Gebäude 2/3)	=	243.596 €

⇒ Gebäude 5 / 6

⇒ NHK 2010 = 485 €/m ² BGF * 1,827 = 886,09 €/m ²	~	886,00 €/m ²
⇒ BGF = 60,00 m ² (s. Punkt 4.1.)	~	60,00 m ²
→ 886,00 €/m ² * 60,00 m ²	=	53.160 €
⇒ Herstellungswert der baulichen Anlage (Gebäude 5/6):	=	53.160 €

Wertminderung bei linearer Abschreibung GND 70 Jahre; RND 38 Jahre; 0,54 Wertminderungsfaktor	*	0,54
Sachwert der baulichen Anlage (Gebäude 5 / 6)	=	28.706 €
⇒ Zwischensumme		
→ Gebäude 1		25.175 €
→ Gebäude 2 / 3	+	243.596 €
→ Gebäude 5 / 6	+	28.706 €
⇒ Sachwert der baulichen Anlagen	=	297.477 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen (5 % von 297.477 €)	+	14.874 €
Summe Gebäude und Außen- / Nebenanlagen:	=	312.350 €
→ zzgl. Bodenwert aus Punkt 5.2.1.	+	42.800 €
Sachwert des Grundstücks:	=	355.151 €
→ Markt Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (§§21 ImmoWertV) SWF des GAA	*	0,90
→ Zwischensumme	=	319.635 €
→ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abschlag 15%)	-	47.945 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks:	=	271.690 €
	≈	272.000 €

5.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Pkt. 5.1. erläutert, ist der Ertragswert die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodens. Mit dem Ertragswert wird also aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Mietniveau rentierlich verzinst.

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert, der als stichtagsbezogener Zeitwert definiert ist, bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen.

Das Gebäude 1 ist derzeit unbewohnbar, Gebäude 2 und 3 eigengenutzt durch die Eigentümerin zu 2b.

Da sich Gebäude 1 im Rohbauzustand befindet, eine abschließende Planung als Ein- oder Zweifamilienwohnhaus derzeit nicht erkennbar ist, sind die Kosten für eine Sanierung und Modernisierung zum Wertermittlungsstichtag nicht ableitbar.

Das gesamte Objekt erwirtschaftet somit keinen maßgebenden Ertrag, so dass eine Ertragswertermittlung entfällt. Einer unterstellten Vermietung des Objektes müssten folglich fiktive Mieteinnahmen zugrunde gelegt werden unter Gegenrechnung der hierfür notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die anfallenden Kosten würden sich in einem entsprechenden Ertrag nicht widerspiegeln.

Eine Ertragswertermittlung anhand fiktiver Mieteinnahmen und fiktiver Kosten kann den tatsächlichen Wert des Objektes nicht widerspiegeln. Aus diesem Grund wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet.

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Wie unter Punkt 5.4. bereits erläutert, scheidet das Ertragswertverfahren hier zur Wertfindung aus. Aus diesem Grund sind für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) sowie die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes (Sachwert) von erstrangiger Bedeutung.

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile **zum Wertermittlungsstichtag 2024-09-13** folgenden Verkehrswert des mit zwei Wohnhäusern und Nebenglass bebauten Grundstück in der

Gemarkung: Neundorf
Flurstück: 26 c
Grundbuch: Pirna (Sachsen) Blatt 2662; BV: Nr.1
aus dem Sachwert mit **272.000,00 €**
in Worten: zweihundertzweiundsiebzigttausend Euro.

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

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

Dresden, den 2024-11-07

gez. **Anett Helff** Digital unterschrieben von
Anett Helff
Datum: 2024.11.08 10:42:51
+01'00'

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

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

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

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

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

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

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

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

BGB:

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

ZVG:

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

SächsBO:

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

Hinweis:

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

Sonstige Quellen

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

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

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge 2024

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

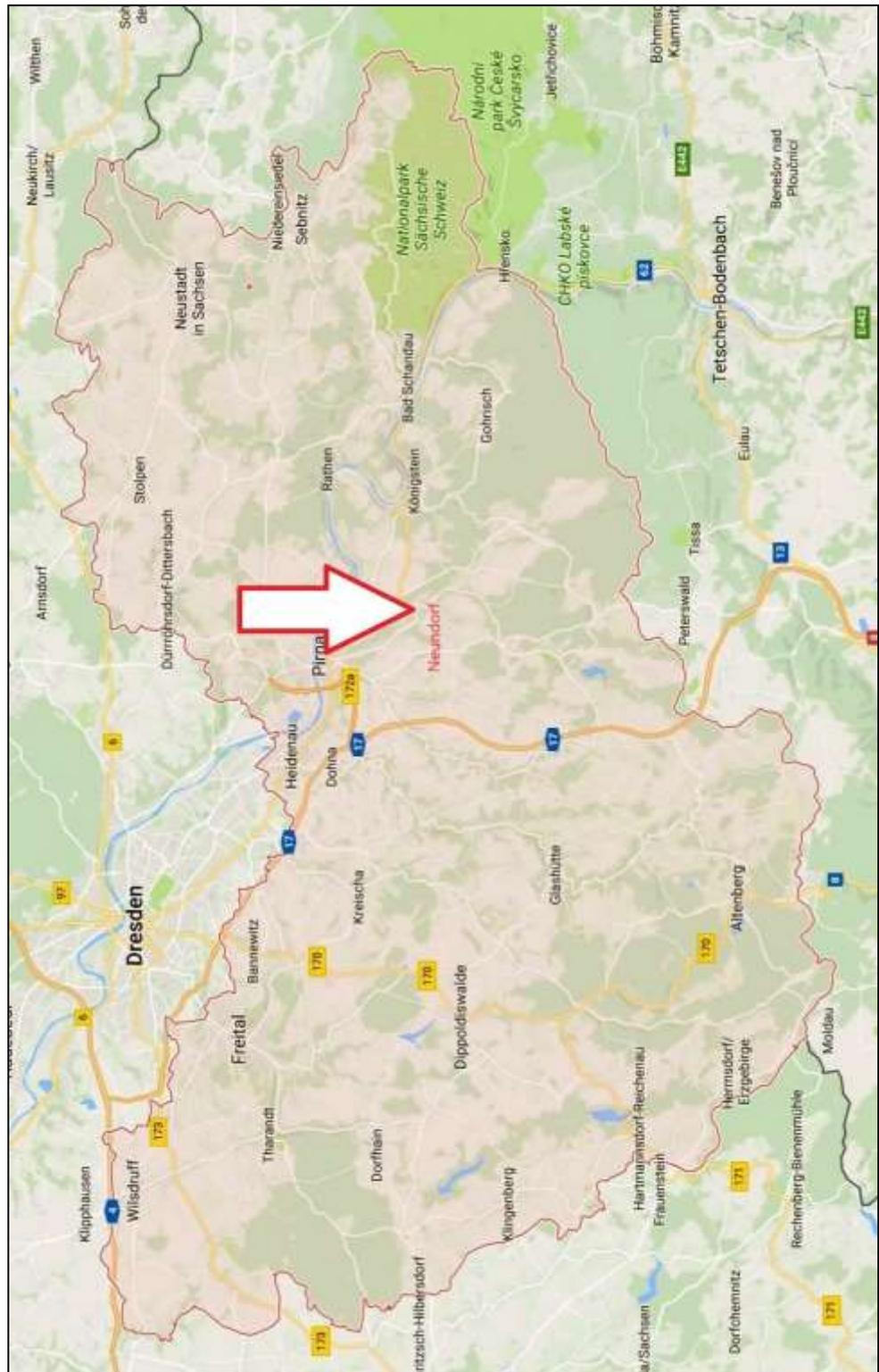
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift (in der jeweils aktuellen Veröffentlichung)

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungsstichtag
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
VH	Vorderhaus	GMB	Grundstücksmarktbericht
HH	Hinterhaus		

10. ANLAGEN...

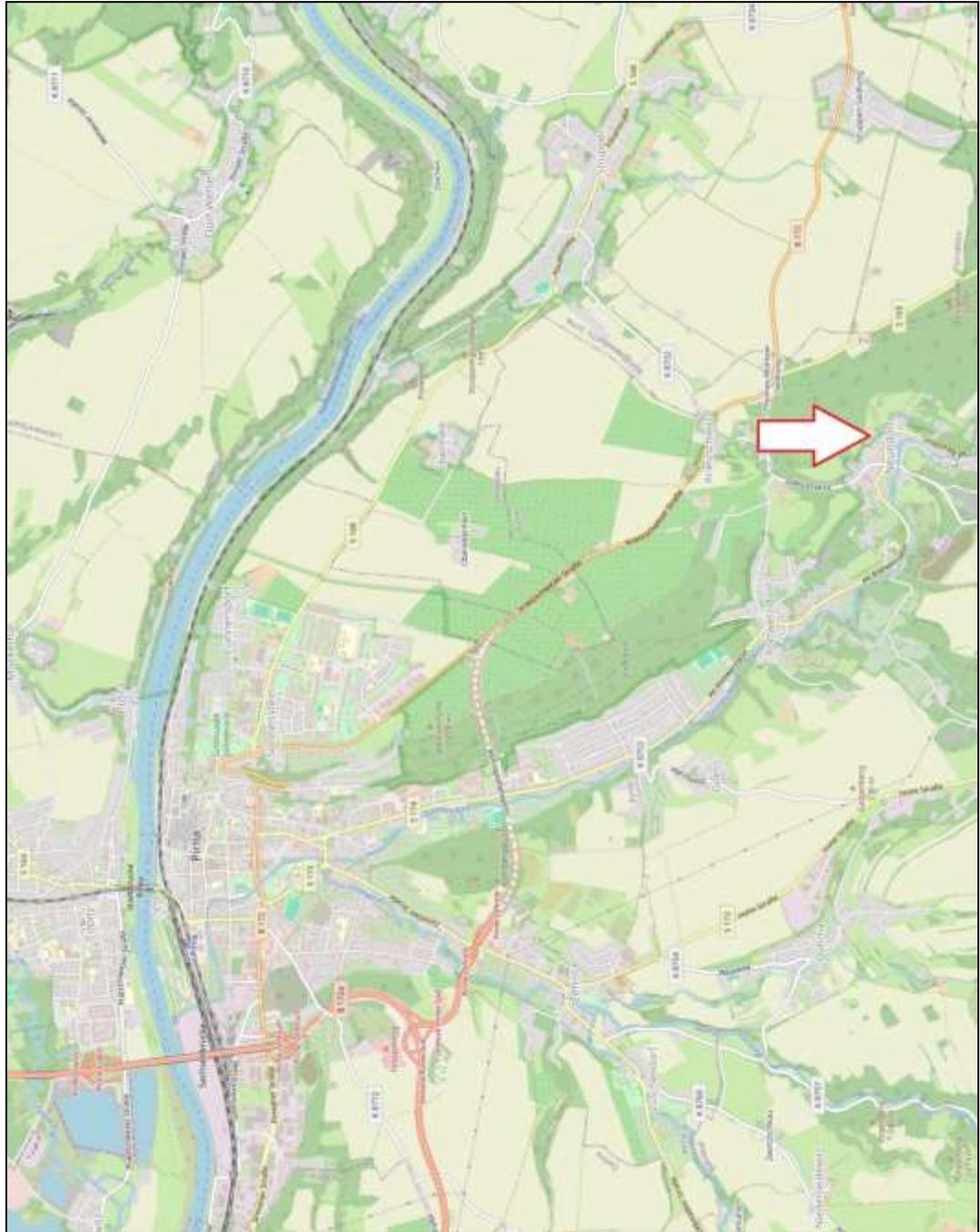
10.1. Übersichtsplan im Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge (o. M.)



© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

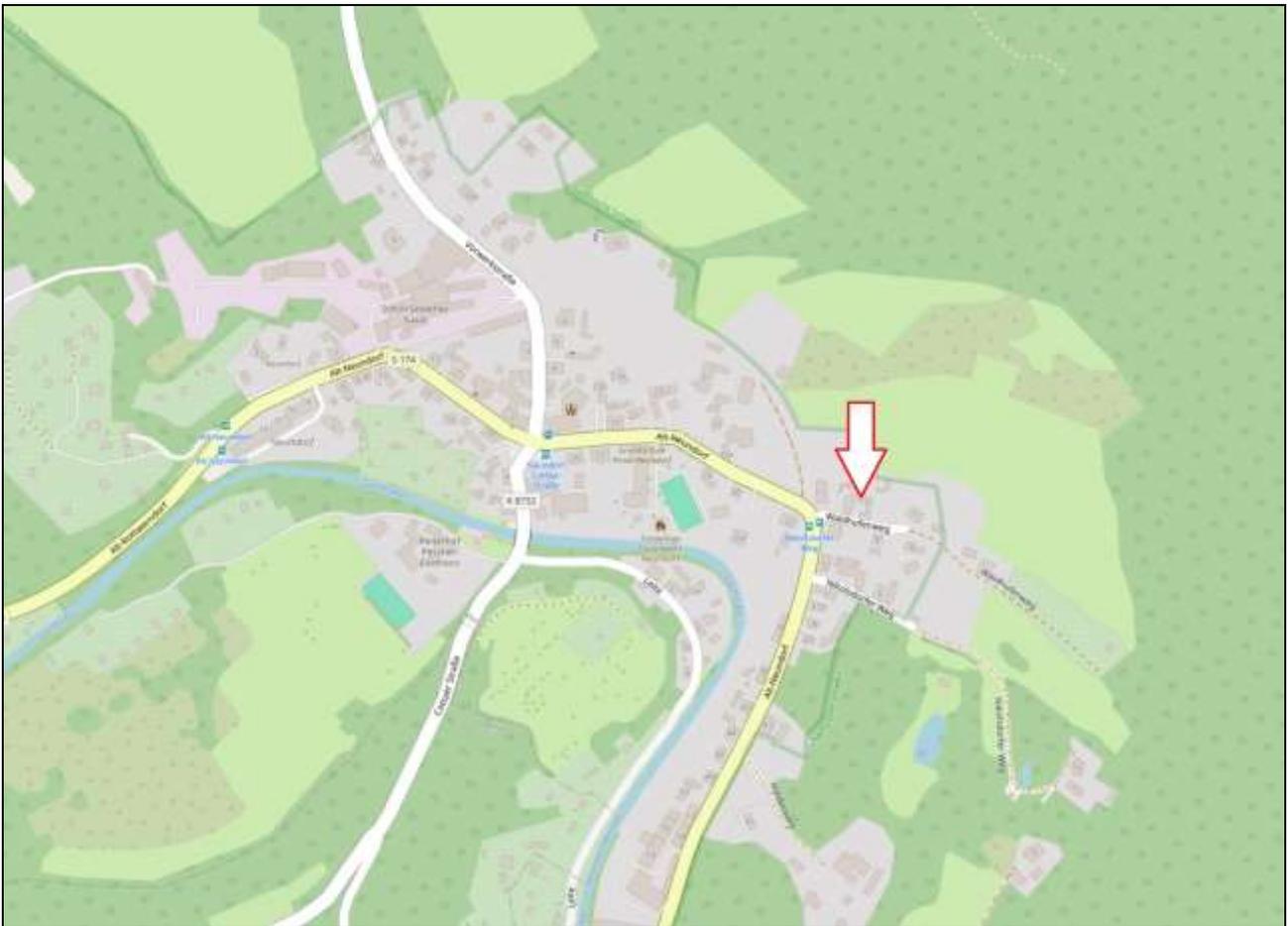
10.2. Übersichtsplan Pirna (o. M.)



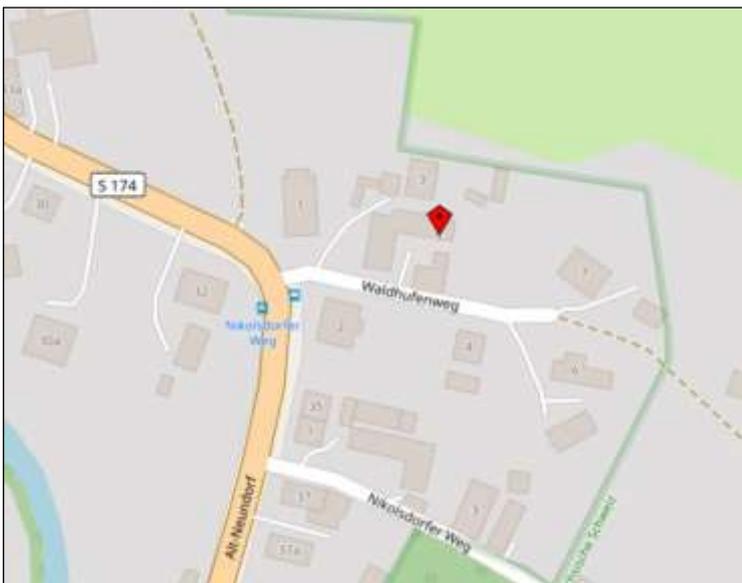
© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

Übersichtsplan OT Neundorf (o. M.)

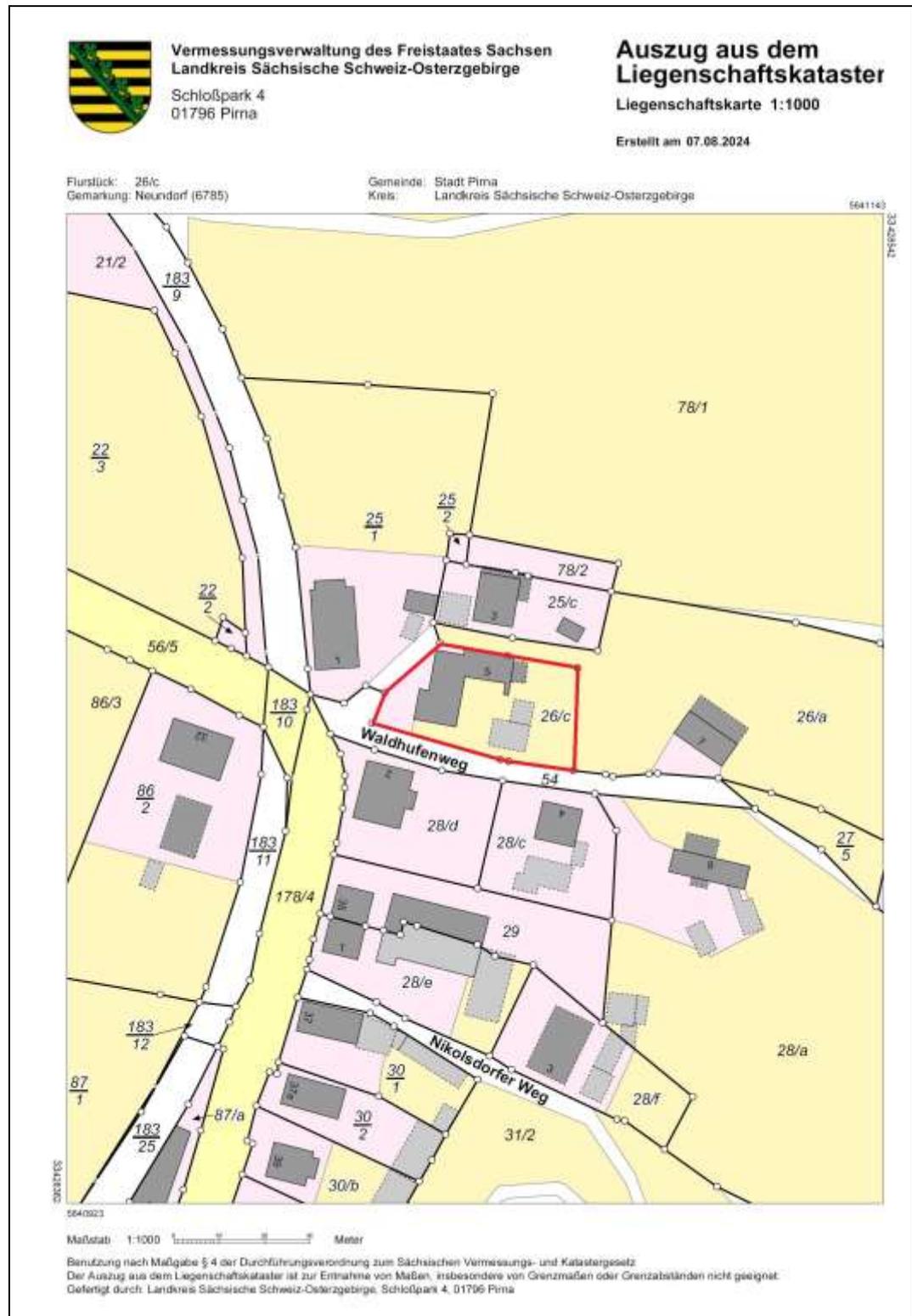


Umgebung



© OpenStreetMap;
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte



10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



...kann sein, sollte Leben

* Stadtverwaltung Pirna - Am Markt 1/2 - 01796 Pirna *

Postzustellungsurkunde

Sachverständigenbüro und Immobilienbewertung
Frau Anett Helff
Weitraubenstraße 4
01099 Dresden

Äktenzeichen: 388-24-07
Datum: 11.09.2024

* * *

Stadtverwaltung
Am Markt 1/2
01796 Pirna
*
Fachgruppe
Stadtentwicklung
*
**Fachdienst Bauordnung
und Denkmalschutz**
Untere Denkmalschutzbehörde
*
Bearbeiter: Herr Runowsky
Stadtheus II
Tel.: 03901 356 538
*
Sprechzeiten
Mo nach Vereinbarung
Di 8-12 und 13-16 Uhr
Mi keine Sprechzeit
Do 8-12 und 13-18 Uhr
Fr nach Vereinbarung
*
www.pirna.de
raier.runowsky@pirna.de
De-Mail:
stadtverwaltung@pirna.de-mail.de
*
Bankverbindung:
Große Kreisstadt Pirna
Ostsächsische Sparkasse
Dresden
BLZ: 850 503 00
Konto-Nr.: 3 000 000 452
IBAN: DE72 8505 0300 3000
0004 52
BIC: OSDD DE31 XXX
Gläubiger-ID:
DE05 222 000 000 71756
*
* Informationen zum Zugang für
verschlüsselte / signierte E-Mails
/ elektronische Dokumente sowie
De-Mail unter:
www.pirna.de/empresum

Vorhaben	Auskunft Baulast:
Grundstück Gemarkung Flurstück eingegangen	Pirna, Waldhufenweg 5 Neundorf 26/c 29.08.2024

Pirna, Waldhufenweg 5; Flurstück 26/c der Gemarkung Neundorf

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Helff,

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

Hinweis:

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis erfolgt vorbehaltlich einer geänderten Flurstücksbezeichnung durch Teilung oder Grenzänderung.

Kostenbescheid

Es werden folgende Kosten erhoben:

65,20 €

Zahlungsempfänger: Große Kreisstadt Pirna
Kreditinstitut: Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE72 8505 0300 3000 0004 52
BIC: OSDDDE31XXX

European
energy award

10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Von: [Altlastenauskunft](#)
An: ["info@gutachter-helff.de"](mailto:info@gutachter-helff.de)
Betreff: AW: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
Datum: Dienstag, 13. August 2024 10:19:31

Sehr geehrte Frau Helff,

das von Ihnen angefragte **Flurstück 26c** der **Gemarkung Neundorf** ist **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

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.

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

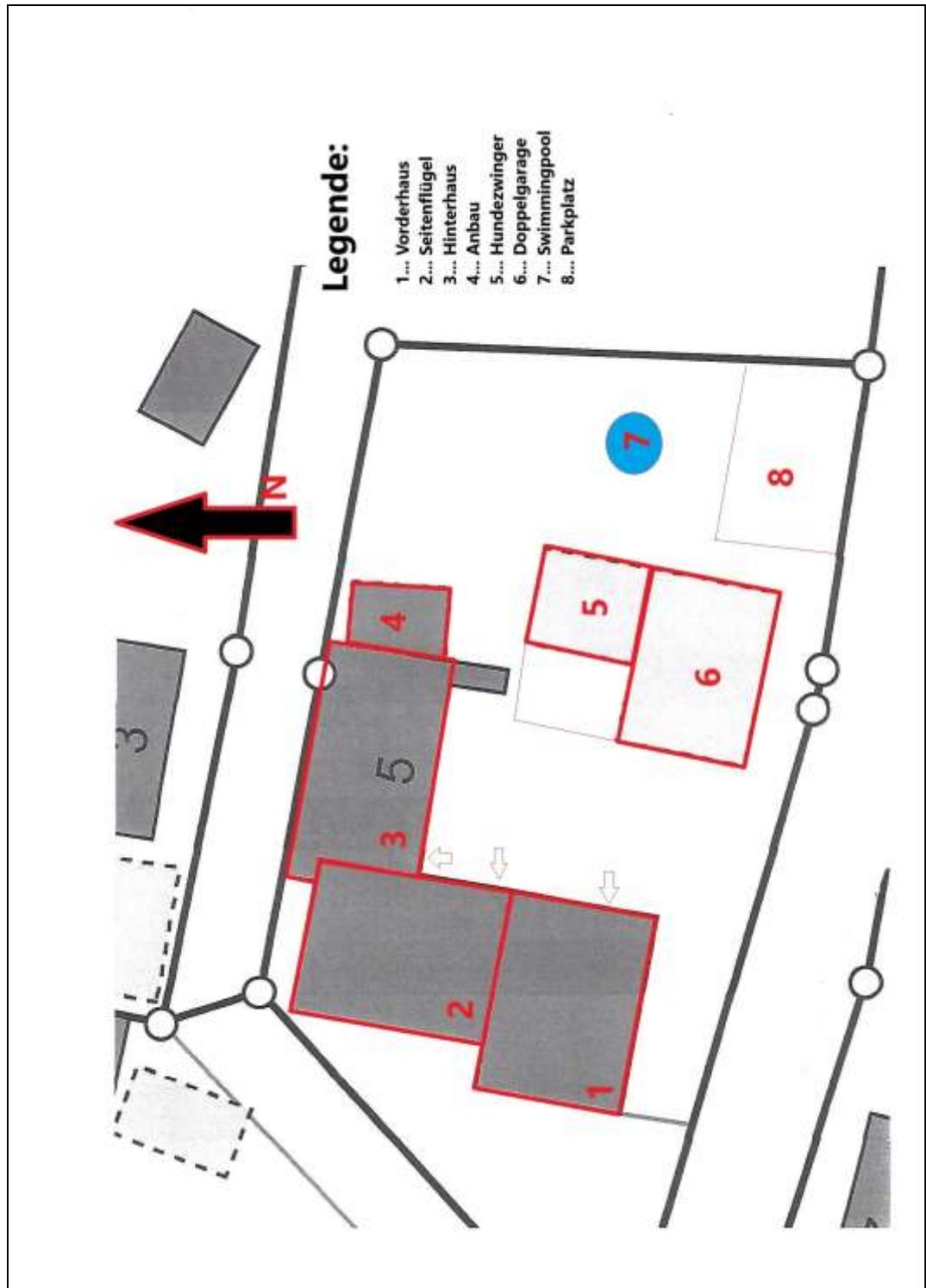
Diese Auskunft zu Altlastenverdachtsflächen erhalten Sie vorerst nur per E-Mail. Sollten Sie ein schriftliches Exemplar benötigen, können Sie sich gern noch einmal an mich wenden.

Bitte richten Sie Ihre Altlastenanfragen künftig an folgende Email:
altlastenauskunft@landratsamt-pirna.de.

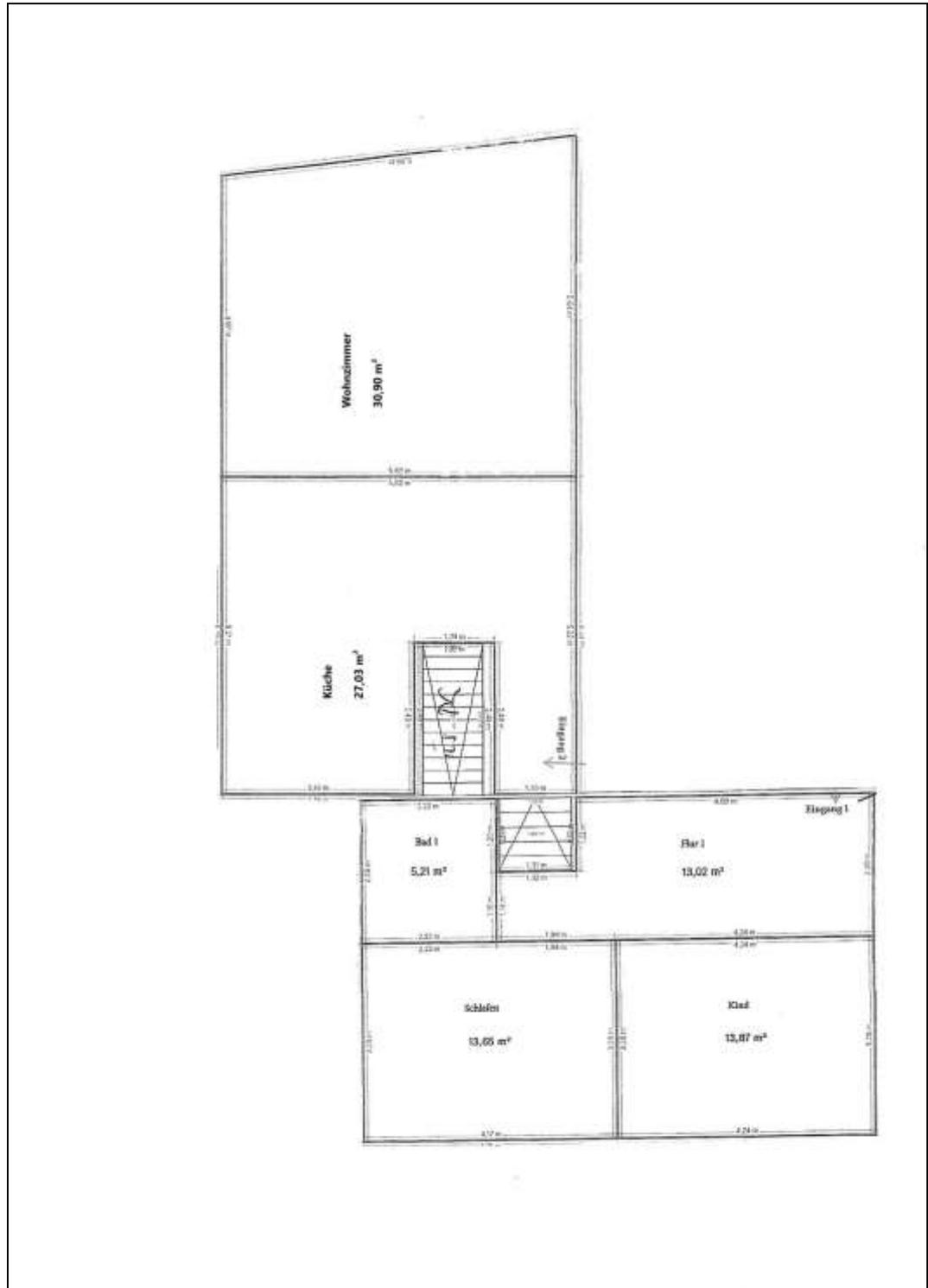
Mit freundlichen Grüßen

Stephanie Lüdecke
Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Geschäftsbereich Bau und Umwelt
Umweltamt
Referat Abfall/Boden/Altlasten
Weißeritzstraße 7, 01744 Dippoldiswalde
Tel.: 03501 515 3443
Mail: stephanie.luedecke@landratsamt-pirna.de
www.landratsamt-pirna.de

10.6. Bautechnische Unterlagen
10.6.1. Lageplan / Übersichtsplan



10.6.2. Obergeschoss – Gebäude 2 und 3 (bewohnter Teil)



10.7. Fotodokumentation

10.7.1 Aussenansichten



FOTO 1: Gesamtansicht aus Süden



FOTO 2: Blick in den Waldhufenweg und auf das Bewertungsobjekt

Gebäude 1



Foto 3: Ansicht aus Südosten



Foto 4: Ansicht aus Westen (links Gebäude 2)



Foto 5: hofseitige Ansicht links Gebäude 1, Mitte Gebäude 2, rechts Gebäude 3

Gebäude 2 / 3



Foto 6: hofseitige Ansicht aus Süden



Foto 7: rückwärtige Ansicht aus Nordwesten



Foto 8: rückwärtige Ansicht Gebäude 3



Foto 9: traufseitige Ansicht Gebäude 2 – fertigzustellende Isolierung



Foto 10: Eckbereich Gebäude 2 / 3



Foto 11: Anbau Nr. 4 mit Terrasse und Freiflächen

Gebäude 5 / 6



Foto 12: Ansicht aus Osten links Garage, rechts Hundezwinger



Foto 13: straßenseitige Ansicht Garage



Foto 14: hofseitige Ansicht links Zwinger, rechts Garage

Freiflächen



Foto 15: Parkplätze



Foto 16: Swimmingpool



Foto 17: Zaungestaltung

10.7.2 Innenansichten Gebäude 1



Foto 18: Eingangsbereich - Flur



Foto 19: Beispielraum Erdgeschoss

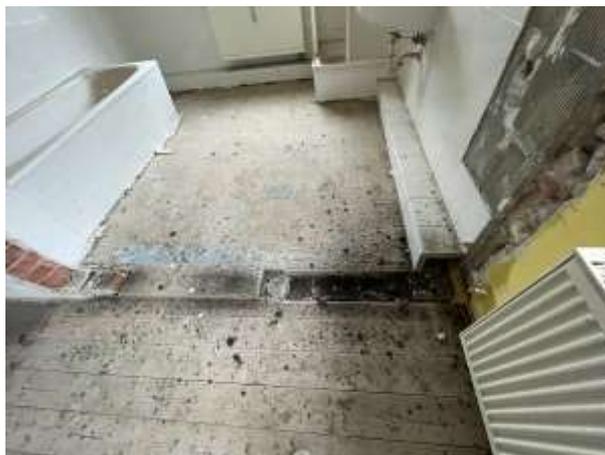


Foto 20: ehemaliges Bad



Foto 21: Beispielraum Obergeschoss



Foto 22: Treppenversatz im Flur



Foto 23: Beispielraum Dachgeschoss

Gebäude 2 / 3



Foto 24: Gewölbekeller mit Estrich



Foto 25: Beispielkeller



Foto 26: ehemaliger Stall



Foto 27: Heizungsanlage



Foto 28: Gasanschluss



Foto 29: Hausanschlussraum



Foto 30: Flur 1

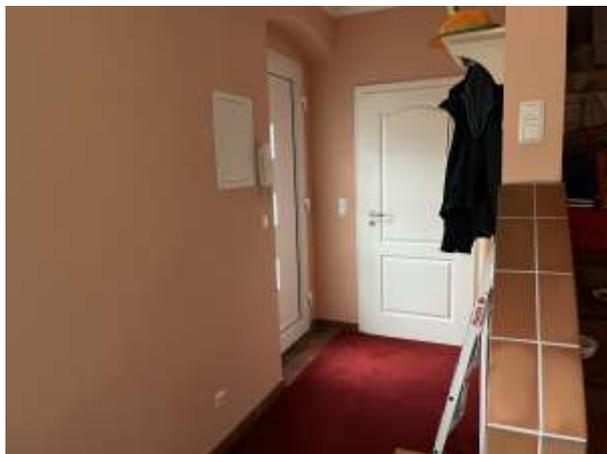


Foto 31: Flur 2

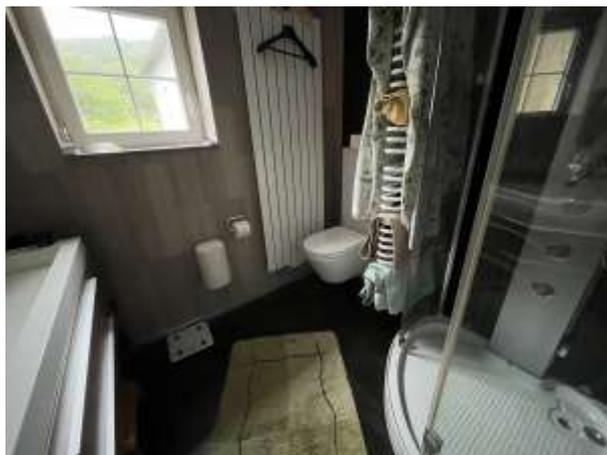


Foto 32: Bad



Foto 33: nichtausgebauter Dachraum Teil 1

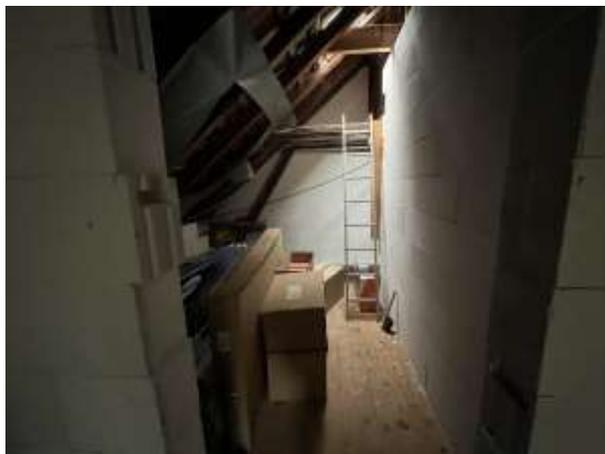


Foto 34: Teil 2



Foto 35: Teil 3



Foto 36: Hundezwinger



Foto 37: Garage



Foto 38: Anbau Nr. 4