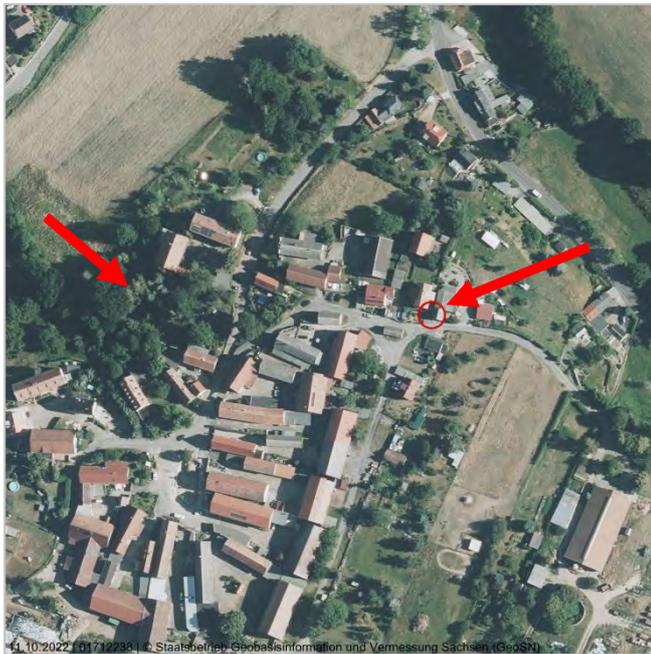




STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des mit einem **Einfamilienwohnhaus** (fiktive Annahme) und Nebengebäuden **bebauten Grundstücks** und einem **unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grundstück**



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 511 K 123/22

Auftragnehmer:

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

Bewertungsobjekt:

bebautes Grundstück und unbebautes Grundstück

Anschrift / Lage

Am Rundling 6
01796 Pirna

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachtenexemplar ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen. Es besteht aus 40 Seiten inkl. 4 Anlagen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	6
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	6
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	7
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	8
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	8
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV).....	8
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	9
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	10
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	10
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV).....	12
6.1.7	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	13
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer.....	16
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	18
7.1	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 4/2.....	19
7.1.1	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A.....	19
7.1.1.1	Bodenwertermittlung.....	20
7.1.1.2	Sachwertermittlung.....	23
7.1.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B.....	28
7.1.2.1	Bodenwertermittlung.....	28
7.1.2.2	Vergleichswertermittlung.....	28
7.1.3	Wert des Teilgrundstücks 4/2.....	29
7.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 49.....	30
7.2.1	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück 49.....	30
7.2.2	Vergleichswertermittlung.....	31
7.2.3	Wert des Teilgrundstücks 49.....	31
7.3	Aufstellung der Teilgrundstücke.....	31
8	Verkehrswert.....	32
8.1	Besonderer Abschlag.....	32
9	Wertbeeinflussung hinsichtlich des unter der laufenden Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches für die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses – das Flurstück 4/2 betreffend – eingetragenen Beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.....	33
10	Haftungsausschluss.....	34
11	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	35
12	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	36
13	Verzeichnis der Anlagen.....	36

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

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

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	Einfamilienwohnhaus
Grundstücksadresse:	Am Rundling 6 01796 Pirna
Kataster:	Gemarkung: Mockethal Flurstück: 4/2 Größe (m ²): 3.200 m ²
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Ortstermin:	12.08.2022
Wertermittlungsstichtag:	12.08.2022
Qualitätsstichtag:	12.08.2022

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag.

Gebäude:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	ca. 1890 (gemäß eingeholten Unterlagen und sachverständiger Schätzung)
Wohnfläche	ca. 165,00 m ² (<u>Schätzung</u> auf der Grundlage der Bruttogeschossfläche abzgl. Mauerwerksanteil für das EG und das OG)
Sachwert, einschl. Bodenwert:	rd. 251.000,00 Euro
darin <u>enthaltener</u> Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-35.000,00 Euro
<u>Zusätzlich:</u> besonderer Abschlag (sh. Punkt 8.1 des Verkehrswertgutachtens)	-75.360,00 Euro
Besonderheiten	<i><u>Das Bewertungsobjekt konnte nur durch eine sehr stark eingeschränkte Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus auf der Straßenseite begutachtet werden.</u></i> <i><u>Das Anfertigen von Fotos vom öffentlichen Raum aus wurde durch den Eigentümer ausdrücklich nicht gestattet und auch stark behindert.</u></i> <i><u>In Abt. II des Grundbuches besteht für das Flurstück 4/2 eine Beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wohnungsrechtes.</u></i>
unbelasteter Verkehrswert:	rd. 176.000,00 Euro

Objektart:**unbebaut, Landwirtschaftsfläche, Forstfläche**

Grundstück: Gemarkung Mockethal, Flurstück 49	
Fläche	110 m ²
Besonderheiten	über eine evtl. Verpachtung kann keine Angabe gemacht werden
Verkehrswert	rd. 200,00 Euro

Aufstellung der einzelnen Verkehrswerte			
Flurstück	Fläche in m²	Nutzung	Verkehrswert in €
4/2	3.200	bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäuden	176.000,00
49	110	unbebaut, Landwirtschaftsfläche, Forstfläche	200,00

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück
Objektadresse:	Am Rundling 6 in 01796 Pirna
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pirna, Blatt 3570, lfd. Nr. 1, Gemarkung Mockethal, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Katasterangaben:	Flurstück 4/2 mit 3.200 m ² Flurstück 49 mit 110 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	12.08.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> • der Eigentümer (nur kurz anwesend) *) • die Hilfskraft des Sachverständigen*) und • der Sachverständige <p>*) aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 20.06.2022. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planrechtliche Auskünfte der Stadtverwaltung Pirna vom 22.08.2022; • Kopien aus der Bauakte von 1896, 1961 und 2004 vom Archivverbund Sachen des Landratsamtes Pirna; • Auskunft Altlasten vom Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 19.07.2022; • Auskunft Baulasten der Stadt Pirna vom 22.09.2022; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.08.2022; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris-sachsen.de bzw. über das geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge; • Auskunft vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Radonbelastung vom 02.08.2022; • Kopien aus der Grundakte vom Grundbuchamt Pirna zur Eintragung eines Wohnrechtes in Abt. II des Grundbuches; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Mietspiegel Pirna, Internetrecher-

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	<p>chen zu Mietpreisen/Kaufpreisen über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienplattformen);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kartenmaterial über www.on-geo.de
Maßgaben des Auftraggebers:	<p>Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins. <p>Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB beauftragt.</p> <p>Das in Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Wohnungsrecht ist wertmäßig separat zum unbelasteten Verkehrswert auszuweisen.</p>

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:	12.08.2022																								
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	<p>Pirna wird dem Demografiety Typ 2 zugeordnet, dieser steht für alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen. Insgesamt sind diesem Typ 217 Kommunen zugeordnet. Es handelt sich dabei überwiegend um Städte und Gemeinden mittlerer Größe. Diese leicht schrumpfenden Kommunen haben einen Trend zur Alterung, die Kommunen haben geringstes Einkommen und höchste SGB II-Quoten. Jedoch sind diese Kommunen für das Umland als Arbeitsort von Bedeutung. Kommunen dieses Typs befinden sich schwerpunktmäßig im östlichen Teil von Deutschland, vereinzelt aber auch im westlichen Teil.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Pirna</th> <th>LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td> <td>2,20</td> <td>-0,30</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)</td> <td>1,70</td> <td>-0,10</td> </tr> <tr> <td>Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)</td> <td>6,10</td> <td>-29,60</td> </tr> <tr> <td>Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)</td> <td>7,50</td> <td>8,70</td> </tr> <tr> <td>Durchschnittsalter (Jahre)</td> <td>48,50</td> <td>47,90</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigtenquote (%)</td> <td>68,10</td> <td>68,50</td> </tr> <tr> <td>Kaufkraft (Euro/Haushalt)</td> <td>41.257</td> <td>42.880</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune</p>		Pirna	LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,20	-0,30	Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	1,70	-0,10	Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	6,10	-29,60	Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	7,50	8,70	Durchschnittsalter (Jahre)	48,50	47,90	Beschäftigtenquote (%)	68,10	68,50	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	41.257	42.880
	Pirna	LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge																							
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,20	-0,30																							
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	1,70	-0,10																							
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	6,10	-29,60																							
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	7,50	8,70																							
Durchschnittsalter (Jahre)	48,50	47,90																							
Beschäftigtenquote (%)	68,10	68,50																							
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	41.257	42.880																							

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	12.08.2022
--------------------	------------

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum
Qualitätsstichtag:

baureifes Land; vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV
(„(4) baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

und

tlw. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück Flurstück 4/2 befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort tlw. als „Dorfgebiet“ (die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach §34 BauGB) und tlw. als „Fläche der Landwirtschaft“ (hier gilt der § 35 BauGB) geführt.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 49 wird im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft geführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. *Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen.*

Schutzbereiche/Ortssatzungen:

Flurstück 4/2

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Pirna befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer Baumschutzsatzung und der Sächsischen Stellplatzsatzung. Das Flurstück befindet sich tlw. im Innenbereich und tlw. im Außenbereich.

Flurstück 49

Das Flurstück befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Sächsische Schweiz“.

Beide Flurstücke befinden sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Laut Auskunft des Amtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie kann aber auch außerhalb der festgelegten Gebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten evtl. an einzelnen Standorten erhöhte Radonwerte auftreten.

Bauordnungsrechtliche Belange:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angeordneten baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.

(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische

Denkmalschutz:	<p><u>Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</u></p> <p>Das Gebäude steht laut Auskunft der Stadt Pirna nicht unter Denkmalschutz. Auf Grund der unmittelbaren Lage am denkmalgeschützten Rundling Mockethal sind laut Auskunft der Stadt Pirna vom 22.08.2022 bei einer möglichen Neubebauung des Grundstücks denkmalschutzrechtliche Vorgaben zu erwarten.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Die Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p> <p><i>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Pirna keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</i></p>

6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	<p>Dem Sachverständigen wurde ein Auszug aus dem Grundbuch vom 20.06.2022 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Pirna, Blatt 3570 folgende Eintragungen:</p> <p><u>lfd.Nr. 1:</u> für das Flurstück 4/2 – Beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wohnungsrechtes</p> <p><u>lfd.Nr. 2:</u> Zwangsversteigerungsvermerk</p> <p>Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert.</p> <p><i>(Anmerkung: Die evtl. doch vorhandenen Lasten und Rechte gem. Abt. II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten <u>nicht</u> berücksichtigt.</i></p> <p><u>Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückszustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.</u></p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.09.2022 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück keine wertbeeinflussenden Eintragungen (Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen) bestehen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen im Ortstermin mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Miet- oder Pachtbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen. Beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurde eine schriftliche Anfrage zu evtl. bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdacht gestellt. Laut Auskunft vom 08.08.2022 bestehen für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflä-</p>

chen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster nach derzeitigem Erkenntnisstand erfasst sind.

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

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Stadt Pirna und der Stadtwerke Pirna keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.

6.1.5 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV)

Bundesland:

Freistaat Sachsen

Landeshauptstadt:

Dresden ca. 20 km entfernt (bis Mitte Zentrum)

Kreis:

Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Ort:

Pirna selbst hat ca. 40.000 Einwohner

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):
Dresden ca. 20 km entfernt, Prag ca. 141 km entfernt

Bundesstraßen:

in der nächsten Umgebung ist keine Bundesstraße vorhanden

Autobahnzufahrt:

BAB 17 - die Zufahrt erfolgt in ca. 10 km Entfernung über die Autobahnauffahrt Pirna

Bahnhof: in Pirna gibt es einen Bahnhof, ca. 4 km entfernt, hier Halten die Regionalbahnen RB71, RE20 und RE50, sowie die S-Bahnlinie 2, der ZOB (zentralen Omnibusbahnhof) befindet sich in der Nähe des Bahnhofes befindet

Flughafen: Dresden ca. 27 km entfernt, Halle-Leipzig ca. 149 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 213 km entfernt

Straßenart:

Flurstück 4/2

die Straße Am Rundling ist eine Gemeindestraße

Flurstück 49

keine Anbindung (Insellage)

Straßenausbau:

nur Flurstück 4/2

die Straße Am Rundling ist einfach ausgebaut, sie ist mit Bitumen befestigt, besitzt keine Gehwege und keine Parkbuchten, geringe Straßenbreite

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p><u>nur Flurstück 4/2</u> Anschlüsse für Trinkwasser, Schmutzwasserentsorgung, Elektrizität und Erdgas vorhanden, Fernwärme besteht nicht (laut Auskünften der Stadtwerke Pirna)</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p><u>Flurstück 4/2</u> Das Wohnhaus befindet sich mit seinem linken Anbau (von der Straße aus gesehen) fast auf der Grenze laut Darstellung in der Flurkarte, das Wohngebäude ist katastermäßig laut Darstellung in der Flurkarte nicht eingemessen, das Nebengebäude mit vorderem Anbau überbaut laut Darstellung in der Katasterkarte den öffentlichen Raum (Straße m Rundling) geringfügig, auch hier ist die Darstellung in der Karte, die eines nicht eingemessenen Gebäudes</p> <p><u>Flurstück 49</u> Die Landwirtschaftsfläche im Außenbereich verfügt über keine Anbindung an den öffentlichen Raum, es ist nur über nachbarliche Grundstücke erreichbar</p>
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	<p><u>Flurstück 4/2</u> In der Umgebung des Bewertungsobjekts ist fast ausschließlich eine historisch gewachsene Wohnbebauung (Dörfliche Siedlung) vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, etc. sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden, jedoch ab 1,5 km Entfernung und mehr. In Pirna gibt es 4 Grundschulen, 4 Oberschulen, 3 Förderschulen und 3 Gymnasien, sowie mehrere kommunale Kitas und Horteinrichtungen. einfache Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet</p> <p><u>Flurstück 49</u> Das unbebaute Grundstück befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Mockethal ohne Anbindung an den öffentlichen Raum (sog. Insellage)</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p><u>Flurstück 4/2</u> das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Straßenbereich, in dem eine wohnliche Bebauung (überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit dörflichen Nebengebäuden) mit offener, 1- bis 2-ge-schossiger, in der Historie gewachsener dörflicher Bebauung</p> <p><u>Flurstück 49</u> umgeben von Flächen der Landwirtschaft, steht <i>in keinem räumlichen Zusammenhang</i> zum Bewertungsgrundstück Flurstück 4/2</p>
Umwelteinflüsse:	geringe Geräuschemissionen

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	<p><u>Flurstück 4/2</u> Das Bewertungsobjekt wurde als Wohnhaus errichtet und wird durch den Eigentümer augenscheinlich wohnlich genutzt.</p> <p><u>Flurstück 49</u> Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, die Nutzung als Forstfläche wird hier fiktiv unterstellt</p>
Topografie:	<p><u>Flurstück 4/2</u> Hanglage</p> <p><u>Flurstück 49</u> Hanglage</p>
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	<p><u>Flurstück 4/2</u> Straßenfront: ca. 90,0 m mittlere Tiefe: ca. 35,0 m Grundstücksgröße: 3.200 m²</p> <p><u>Bemerkungen:</u> sehr unregelmäßige Grundstücksform,</p> <p><u>Flurstück 49</u> mittlere Breite: ca. 8,0 m mittlere Tiefe: ca. 18,0 m Grundstücksgröße: 110 m²</p> <p><u>Bemerkungen:</u> sehr klein, fast rechteckige Grundstücksform, <i>keine</i> Anbindung an den öffentlichen Raum, sog. „Insellage“</p>
Bodenbeschaffenheit:	<p>augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar</p>
schädliche Bodenveränderungen:	<p>Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch Seite 9 des Gutachtens unter dem Punkt – Schutzbereiche)</p> <p><i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i></p>
Anmerkung:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>

6.1.7 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen – soweit auf Grund der sehr kurzen und sehr stark eingeschränkten, rein äußeren Inaugenscheinnahmen möglich

Vorbemerkungen zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der **Ortsbesichtigungen in Form einer sehr stark eingeschränkten äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus, die auch nur sehr kurz erfolgen konnte**, eigenen Recherchen sowie den vorgefundenen Sachverhalten während des Ortstermins. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und möglich war. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Über die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) kann keine Angabe gemacht werden. Die Funktionsfähigkeit wird hier auf der Grundlage der Auskünfte im Ortstermin fiktiv unterstellt.

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

Wohnhaus

Gebäudeart:

Das Wohngebäude besitzt augenscheinlich ein Erd- und ein Obergeschoss, über den Zustand des Dachraumes (ausgebaut oder nicht ausgebaut), kann hier keine Angabe gemacht werden. Ein Keller oder eine Teilunterkellerung ist laut eingeholten Unterlagen, nicht vorhanden.

Baujahr:

ursprüngliches Baujahr ca. 1890 (gemäß eingesehenen Unterlagen aus dem Bauarchiv und sachverständiger Schätzung)

Energetische Eigenschaften des Gebäudes, Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt, bzw. über das Vorhandensein eines solchen wurde keine Auskunft durch die Eigentümer erteilt. Zum Primärenergiebedarf kann keine Einschätzung abgegeben werden. Fiktiv wird unterstellt, dass die Bauteile den Mindestanforderungen entsprechen.

Modernisierungen – nur die Außenhülle betreffend:

Augenscheinlich wurden in der näheren Vergangenheit zumindest auf der Straßenseite neue Fenster eingebaut. Weitere Modernisierungen sind auf der Straßenseite nicht erkennbar.

Laut Bauunterlagen aus dem Bauarchiv wurde in ca. 1961 der linke Anbau an das Wohnhaus angebaut. In ca. 2005 wurde auf dem rechten, angebauten Flachdachwindfang ein Geschoss mit flach geneigtem Dach aufgesetzt. Beide Anbauten sollten so optisch angeglichen werden.

Diese Angaben beruhen auf den eingeholten Unterlagen aus den Archiven. Die Fassade befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Fertigstellungsstau.

Außenansicht – nur die Straßenseite betreffend:

Das Gebäude besitzt tlw. eine einfache, schlichte Putzfassade ohne Anstrich, tlw. sichtbare Fachwerk, tlw. ist noch kein Putz o.ä. aufgebracht worden. Die meisten Fensteröffnungen sind baujahrestypisch sehr klein gehalten. Insgesamt hinterlässt die Gebäudehülle, soweit vom öffentlichen Raum aus erkennbar, einen Eindruck von leicht erhöhtem Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsstau.

Raumaufteilung, Nutzungseinheiten

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

In den eingeholten Unterlagen aus dem Bauarchiv befanden sich aus dem Jahr 1896 stammend, nur der Grundriss für das Erdgeschoss und das Obergeschoss bzw. nur ein Erdgeschossgrundriss aus dem Jahr 1961. Die damalige Raumaufteilung wird nicht mit der heutigen auf Grund der Anbauten übereinstimmen.

Die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sind nicht bekannt, da der Zugang in das Gebäude nicht ermöglicht wurde.

Gebäudekonstruktionen (Wände, Treppen, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau im EG und Fachwerkwände im OG und Dach
Fundamente:	verm. Streifenfundamente, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend ausgeführt
Umfassungswände:	augenscheinlich einschaliges Mauerwerk im EG, Fachwerk im OG und einschaliges Mauerwerk im OG im Bereich der Anbauten (soweit erkennbar)
Kellerwände:	keine vorhanden
Innenwände:	laut eingeholten Unterlagen vermutlich Mauerwerk im EG und Fachwerk im OG
Geschossdecke:	tlw. Träger-Kappendecken im EG, restliche - überwiegend Holzbalkendecken, laut eingeholten Bauunterlagen in den oberen Geschossen
Treppen:	über die Art und Ausführung kann keine Angabe gemacht werden
Eingangsbereiche:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Dach:	<u>Dachkonstruktion / Dachform:</u> Satteldach, zwei seitliche Schleppdächer auf den Anbauten gehen in das Hauptdach über, Eindeckung aus Dachsteinen

Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Deckenbekleidung:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Bodenbeläge:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Wasserinstallationen:	Trinkwasser liegt an, über die Ausstattung im Inneren des Gebäudes kann keine Angabe gemacht werden
Abwasserinstallationen:	öffentliche Abwasserkanalisation liegt an
Sanitäre Ausstattung:	über die Art und Ausstattung kann keine Angabe gemacht werden
Elektroinstallation:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Lüftung:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Heizung:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden
Warmwasserversorgung:	hierzu kann keine Angabe gemacht werden

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	soweit vom öffentlichen Raum aus erkennbar – neuere Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	Außentür: hierzu kann keine Angabe gemacht werden Innentüren: hierzu kann keine Angabe gemacht werden

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine ersichtlich
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt bzw. ersichtlich
Zubehör:	konnte nicht erkannt werden bzw. wurde nicht aufgezeigt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Grundrissgestaltung:	über die tatsächliche Grundrissgestaltung können keine Angaben gemacht werden
Bauschäden / Baumängel / Unregelmäßigkeiten – <u>nur die straßenseitige Gebäudehülle betreffend:</u>	- <u>Fassade mit Fertigstellungstau.</u> - <u>Allg. Unterhaltungstau an der Gebäudehülle.</u>
<u>Allgemeinbeurteilung der straßenseitigen Gebäudehülle, soweit augenscheinlich erkennbar:</u>	Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand der Gebäudehülle wird insgesamt als befriedigend eingeschätzt.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich eine ehem. Scheune mit größeren Anbauten und eine Carportanlage. Die Carportanlage befindet sich laut Auskunft der Stadt Pirna im Außenbereich. Weitere Angaben können hier auf Grund der Nichtermöglichung des Zugangs nicht gemacht werden.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektro, Trinkwasser, Schmutzwasser dezentral) liegen ortsüblich im öffentlichen Raum und auf dem Grundstück an. Das Grundstück ist soweit erkennbar, überwiegend unbefestigt (Wiese mit Obstbäumen). Der Hofbereich zwischen Wohnhaus und Scheune und dann zwischen Scheune und Carport ist einfach befestigt. Entlang der südlichen Grenze befindet sich eine Hecke (entlang der Straße Am Rundling und Kreuzweg). Über die Gartengestaltung kann keine Angabe gemacht werden. Jedoch ist vom Luftbild aus Begrünung (Bäume, Gehölze, etc.) erkennbar.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Diese ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird gem. WertR für Einfamilienwohnhäuser mit 60-80 Jahren abgeleitet, für Scheune und Anbauten 30 - 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile, abhängig.

(Diese wird allerdings dann verlängert (d.h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus, etc., sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits fiktiv durchgeführt unterstellt werden.)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude
(Punktrastermethode, Modell der Anlage 4 der Sachwerttrichtlinie)

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Baujahr:	1890
Bewertungstichtag:	2022
Gebäudealter:	132 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	-62 Jahre

Modernisierungselemente – hier bereits durchgeführte (in den letzten 15 Jahren) und fiktiv unterstellte Modernisierungen:

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

Modernisierungsgrad in Punkten: 8 von 20, das entspricht dem Modernisierungsgrad: „teilweise modernisiert“ (bei 9-17 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer: rd. 30 Jahre

Gebäude: Scheune mit Anbauten

Baujahr:	1937
Bewertungstichtag:	2022
Gebäudealter:	85 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre
Restnutzungsdauer:	- 55 Jahre

Im Jahr 1937 erfolgte laut den eingesehenen Bauakten nach einem Dachstuhlbrand der Wiederaufbau, so dass hier dies als Baujahr fiktiv unterstellt wird. Später erfolgten augenscheinlich zwei Anbauten.

angenommene, fiktiv unterstellte Restnutzungsdauer auf Grund des vorgefundenen baulichen Gebäudezustandes – soweit vom öffentlichen Raum aus erkennbar = rd. 15 Jahre

7 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition

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

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten*, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück und das unbebaute Grundstück Flurstück 49 (wirtschaftliche Einheit) in 01796 Pirna, Am Rundling 6 zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pirna	3570	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mockethal		4/2 c	3.200 m ²
		49	110 m ²
Fläche insgesamt:			<u>3.310 m²</u>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Bebauung/Nutzung	Fläche
Flurstück 4/2	bebaut, Wohnhaus und Nebengebäude	3.200 m ²
Flurstück 49	unbebaut (Wiese)	110 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		3.310 m²

Unter Beachtung des Wertermittlungsstichtages erfolgt die nachfolgende Wertermittlung noch unter der Berücksichtigung der ImmoWertV 2010, da die diesem Verkehrswertgutachten zur Verfügung stehenden Marktdaten (Sachwertfaktoren, etc.) des Grundstücksmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschusses (aktuell Grundstücksmarktbericht 2021 vom Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge mit Stichtag 31.12.2020) auf der Grundlage des vorherigen Modells abgeleitet worden sind. Da gem. der ab dem 01.01.2022 neu geltenden ImmoWertV 2021 jedoch zwingend die Modellkonformität vorgeschrieben ist, wird hier der Verkehrswert entsprechend abgeleitet. In der Fachliteratur (z.B. Kleiber, ImmoWertV (2021) Reguvis Verlag) wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund dieser Übergangsleitung bis zum Vorliegen modellkonformer neuer Daten zur ImmoWertV 2021, zur Abweichung der Berechnung der Verkehrswertermittlung kommen kann.

7.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 4/2

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. *Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.*

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienhaus und Nebengebäude-	950 m ²
B	Garten, Wiese	2.250 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.200 m²

7.1.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich sollte eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt werden; deren Ergebnis jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird. Jedoch:

In diesem Bewertungsfall konnte nur eine sehr stark eingeschränkte rein äußere Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus durchgeführt werden. Weiterhin standen keinerlei aktuelle Bauzeichnungen zur Verfügung und konnten auch nicht eruiert werden. Die tatsächliche Nutzung von Gebäudebereichen (z.B. Dachgeschoss) ist auch nicht bekannt und war vom öffentlichen Raum aus auch nicht eindeutig erkennbar. Somit stehen keinerlei fundierte Daten zur Wohnfläche für die Berechnung des Ertragswertes zur Verfügung.

Es wird eine Folgenutzung des vorgefundenen Wohnhauses als Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden fiktiv unterstellt.

Aus diesem Grund wird auf die Ermittlung des Ertragswertes für das üblicherweise persönlich eigen genutzte Bewertungsobjekt zusätzlich zur Sachwertermittlung verzichtet., es wäre aus sachverständiger Sicht, ohne die genauen Wohnflächen und Wohnnutzungsbereiche zu kennen, zu spekulativ.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungs Grundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.1.1.1 Bodenwertermittlung

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

Nach Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechender vergleichbarer Qualität und Quantität ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage veröffentlichter Bodenrichtwerte ermittelt. *

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

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

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen.

*) Bodenrichtwerte über geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und www.boris.sachsen mit Stand vom 01.01.2022

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **76,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
Ergänzung zur Nutzung	=	k.A.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossfläche	=	II
Grundstücksfläche	=	1.000 m ²
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.08.2022
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
Ergänzung zur Nutzung	=	k.A.
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossfläche	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 3.200 m ² Bewertungsteilbereich = 950 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 76,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.08.2022	× 1,05	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	79,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	950	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Lage	mittlere	mittlere	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	79,80 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
Abgabenfreier relativer Bodenwert		=	80,00 €/m²	
Fläche		×	950,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	76.000,00 € <u>rd. 76.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 12.08.2022 insgesamt geschätzt auf

76.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

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

E02

Erkundigungen zu evtl. Auswirkungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage dieses Bewertungsgrundstücks leicht positive Veränderungen hinsichtlich der relativen Bodenwertentwicklung.

7.1.1.2 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Scheune
unterstellte Folgenutzung	Einfamilienhaus	Abstell-/Lagergebäude
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	287,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 12.08.2022 (2010 = 100)	167,7	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	779,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.306,38 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	374.931,06 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	374.931,06 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	
• prozentual	57,00 %	
• Betrag	213.710,70 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	161.220,36 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	161.220,36 €	15.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		176.220,36 €
Sachwert der Außenanlagen	+	8.811,02 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	185.031,41 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	76.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	261.031,41 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich A	=	274.082,98€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich A	=	239.082,98 €
	rd.	240.000,00 €

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf der Grundlage der eingeholten und zur Verfügung stehenden Unterlagen durchgeführt. *Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.*

Herstellungswert

Der Herstellungswert stellt sich im Wertermittlungsmodell als Produkt der Größen Brutto-Grundfläche, Baupreisindex und Normalherstellungskosten (NHK) dar. Die NHK werden nach Ausführungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, n. ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	11,5	79,35
3	790,00	88,5	699,15
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 778,50 gewogener Standard = 2,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 778,55 €/m² BGF
 rd. 779,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (Stand August 2022) mit 167,7 abgeleitet und angesetzt.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen

Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (176.220,36 €)	8.811,02 €
Summe	8.811,02 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses in Abhängigkeit von Baujahr, der Lage, der Sachwerte und auf der Grundlage eigener Recherchen und Ableitungen (Kaufnachfrage, Objektart, Lage, etc.) mit **1,05** bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
fiktiv unterstellte Beseitigung des Fertigstellungs- und Unterhaltungsstaus (Berechnungsansätze nach Baukosten sirados Altbau 2022 und Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel) aus Baukosten berechnet)	-35.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Fassade Fertigstellungs- und Unterhaltungsstau beseitigen (Neu Verputzen, neuer Anstrich, Ausbesserungsarbeiten einschl. Gerüst) 	-35.000,00 €
<i>Die oben genannten Angaben sind Schätzungen und wurden nach und mit sachverständigem Ermessen auf der Grundlage der vorgefundenen und angenommenen Zustände geschätzt. Auf Grund der momentanen Lage in der Baubranche können diese Kostenschätzungen sich kurzfristig stark verändern. Sie gelten hier wie oben beschriebene als pauschalierte Kostenschätzung.</i>	
Summe	-35.000,00 €

7.1.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

7.1.2.1 Bodenwertermittlung

Bei dem Bewertungsteilbereich B handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich (Fläche der Landwirtschaft), welche vor Ort, soweit vor Ort und aus dem Luftbild ersichtlich, als hausnahes Gartenland im Außenbereich genutzt und vorgefunden wurde.

Der Bewertungsteilbereich B befindet sich in Hanglage und fällt nach Norden bzw. Nordosten stark ab. Im Süden verläuft der Bewertungsteilbereich entlang des Kreuzweges, der in dieser Straßenhöhe in die Straße „Am Rundling“ übergeht.

Laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge 2021 gab es von 2019 bis 2021 insgesamt 10 registrierte Kauffälle für hausnahes Gartenland.

Hier lagen die Preisspannen zwischen 4,00 bis 33,09 €/m² (Medianwert = 10,50 €/m²).

Der Bodenrichtwert für diesen Bewertungsteilbereich wurde laut Geoportal für Grünland mit 0,92 €/m² bei einer Grünlandzahl von 57 angegeben.

Unter Einbeziehung der sehr stark eingeschränkten Inaugenscheinnahme im Ortstermin, der Größe, der Nutzung, der Lage (Außenbereich, Hanglage) und des Zuschnittes, etc. des Bewertungsteilbereichs, wird in diesem Bewertungsfall hier ein Bodenrichtwert von **4,00 €/m²** herangezogen.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	4,00 €/m²
Fläche	×	2.250,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	9.000,00 €
	rd.	9.000,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 12.08.2022 insgesamt geschätzt auf

9.000,00 €.

7.1.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs B sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)		9.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.800,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	10.800,00 €
	rd.	<u>11.000,00 €</u>

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	frei geschätzter Zeitwert (inkl. BNK)
Carport	1.500,00 €
Heckenbepflanzung, Gehölze	300,00 €
Summe	1.800,00 €

7.1.3 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 4/2

Der Sachwert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Sach- und Vergleichswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	240.000,00 €
B	11.000,00 €
Summe	251.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 4/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2022 mit rd.

251.000,00 €

geschätzt.

7.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 49

Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

7.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks Flurstück 49

Bei dem Teilgrundstück Flurstück 49 handelt es sich um eine sehr kleine Forstfläche, die mit Laubbäumen laut Luftbild bewachsen ist. Das Grundstück grenzt im Südosten und Osten an den Ortsrand mit bebauten Grundstücken. Das Grundstück hat keine Anbindung an den öffentlichen Raum und ist nur über nachbarliche, fremde Grundstücke erreichbar.

Durch den Eigentümer wurden keine Pacht- oder Nutzungsvereinbarungen mitgeteilt und konnten auch nicht eruiert werden.

Die nachbarlichen Grundstücke südlich und nordöstlich vom Bewertungsgrundstück besitzen ebenfalls solche mit Bäumen bewachsenen Teilflächen. Auf Grund der Größe von 110 m² wird hier nicht von der Erzielung von forstwirtschaftlichen Erträgen ausgegangen, sondern eher von einer Nutzung als eine private Erholungsfläche mit Baumbestand, die als Zukauf zu nachbarlichen Grundstücken anzusehen ist. Der Kreis von Käufern für dieses Flurstück ist hier als stark eingeschränkt anzusehen.

Der Bodenrichtwert beträgt für dieses Teilgrundstück laut Bodenrichtwertkarte in dieser Bodenrichtwertzone 0,14 €/m² für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und hier für eine Forstfläche mit Aufwuchs.

Unter Einbeziehung der sehr stark eingeschränkten Inaugenscheinnahme, der Größe, der Lage (Insellage, dadurch stark eingeschränkte Nutzung bzw. Zugänglichkeit), der Nutzung, der Art des Grundstücks und des Zuschnittes des Teilgrundstücks, wird in diesem Bewertungsfall hier ein Bodenrichtwert von **2,00 €/m²** herangezogen.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	2,00 €/m²
Fläche	×	220,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	220,00 €
	rd.	200,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 12.08.2022 insgesamt geschätzt auf

200,00 €.

7.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereiches B sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	200,00 €
Vergleichswert	=	200,00 €
	rd.	200,00 €

7.2.3 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 49

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 49 wird zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2022 mit rd.

200,00 €

geschätzt.

7.3 Aufstellung der Teilgrundstücke

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Sachwert
Flurstück 4/2	bebaut mit EFH und Nebengebäude	251.000,00 €
Flurstück 49	Forstfläche	200,00 €

8 Verkehrswert

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

8.1 Besonderer Abschlag

Für die Ableitung des Verkehrswertes des **Teilgrundstücks Flurstück 4/2** wird auf Grund der sehr stark eingeschränkten, nur äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus, ein Abschlag in Höhe von 30 % für Unvorhersehbares, vorgenommen.

251.000,00 € - 30 % (75.300,00 €) = 175.700,00 € = rd. **176.000,00 €**

gewählt.

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (fiktive Annahme) und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 01796 Pirna, Am Rundling 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Pirna</i>	<i>3570</i>	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Mockethal</i>		4/2

zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2022 mit rd.

176.000,00 €

in Worten: einhundertsechundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für das unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 01796 Pirna,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Pirna</i>	<i>3570</i>	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Mockethal</i>		49

zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2022 mit rd.

200,00 €

in Worten: zweihundert Euro

geschätzt.

9 Wertbeeinflussung hinsichtlich des unter der laufenden Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches für die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses - das Flurstück 4/2 betreffend – eingetragene Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

lfd. Nr. 1:

lastend an Flurstück 4/2 der Gemarkung Mockethal:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Wohnungsrecht unter Ausschluß des Eigentümers, für K.A., geb. 21.01.1922, Pirna. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten. Gemäß Bewilligung vom 04.08.1993 eingetragen am 04.01.1994, 13.07.1995. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 17.03.1999.

Laut Angabe zum Alter des Berechtigten, müsste dieser zum Zeitpunkt des Ortstermins 100 Jahre alt sein. Da durch den Eigentümer keine Angaben über das noch Bestehen und Ausüben des Wohnungsrechtes durch den Begünstigten gemacht wurden, wird hier fiktiv auf Grund des Geburtsjahres und des damit verbundenen Alters des Berechtigten fiktiv unterstellt, dass dieser das Recht nicht mehr ausübt und bereits verstorben ist.

Der **belastete Verkehrswert** des Flurstücks 4/2 entspricht dem unbelasteten Verkehrswert zum Stichtag 12.08.2022 mit

Flurstück 4/2	=	251.000,00 €
bzw. unter Berücksichtigung von Punkt 9.1	=	176.000,00 €

Sollten sich nach Erstellung des Verkehrswertgutachtens andere Erkenntnisse hierzu durch jetzt nicht bekannte Beteiligte oder Mitteilung durch den Eigentümer, herausstellen, so wäre der Verkehrswert ggfs. anzupassen.

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

Dresden, den 12.10.2022

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

10 Haftungsausschluss

Baumängel:

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

Baubeschreibung:

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

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

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

Verwendungszweck:

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

COVID-Pandemie und Immobilienmarkt:

Die COVID-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

11 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.07.1987, zuletzt geändert und Inkraft getreten am 01. November 2020

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Entwicklung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, Inkrafttreten der letzten Änderung vom 13. Mai 2017, letzte Änderung durch Art. 2 G vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

WertR 2006:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, vom 01. März 2006

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 30. März 2021)

WoFIV:

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

DIN 283:

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

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:

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

ZVG:

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

Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):

Gültig seit 01.11.2020

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

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

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

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

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

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

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.)
Baukosten 2020

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020

Fischer, Lorenz (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger-
verlag, 2. Auflage 2013

Kleiber, ImmoWertV (2021), 13. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

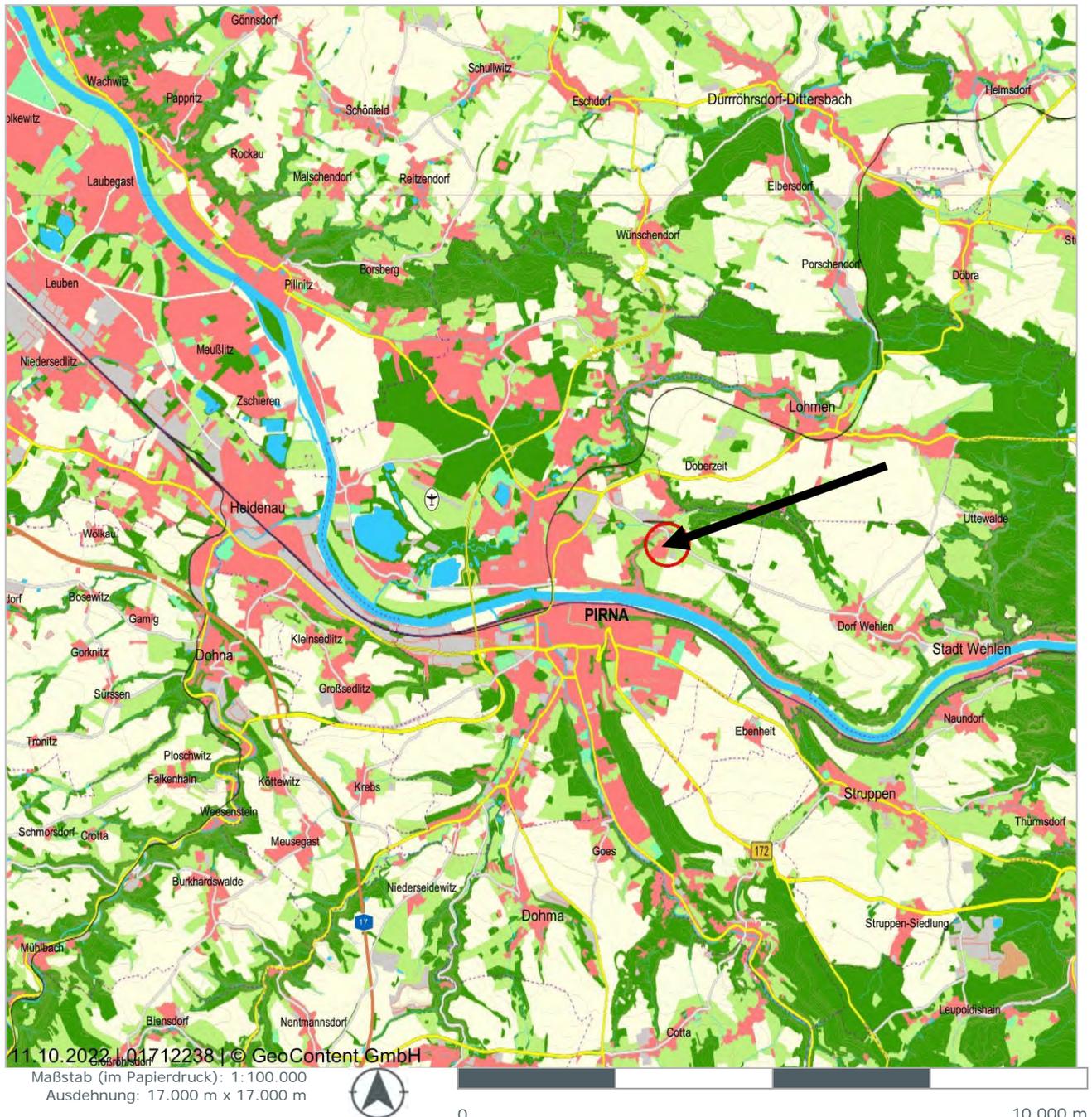
12 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 20. Juni 2022
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen,
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 09. August 2022
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Pirna vom 22. August 2022
- [U4] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 22. Sep-
tember 2022
- [U5] Leitungsauskünfte und Auskunft zu offenen Erschließungsbeiträgen von den Stadtwerken
Pirna vom 04. Oktober 2022;
- [U6] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom
19. Juli 2022
- [U7] Kopien von Bauzeichnungen und Teilen aus den Bauakten aus dem Archivverbund Pirna
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Kaufpreisrecherchen und Luftbild: über on-geo
- (Q) Einholung von Auskünften zur Radonbelastung Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie vom 02. August 2022;
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der
Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de und dem geoportal des Land-
kreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge – Stand 01.01.2022

13 Verzeichnis der Anlagen

- | | | |
|--------------|---|----------|
| Anlage 13.1: | Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich) | Seite 37 |
| Anlage 13.2: | Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich) | Seite 38 |
| Anlage 13.3: | Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich) | Seite 39 |
| Anlage 13.4: | Luftbild (unmaßstäblich) | Seite 40 |

Anlage 13.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



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

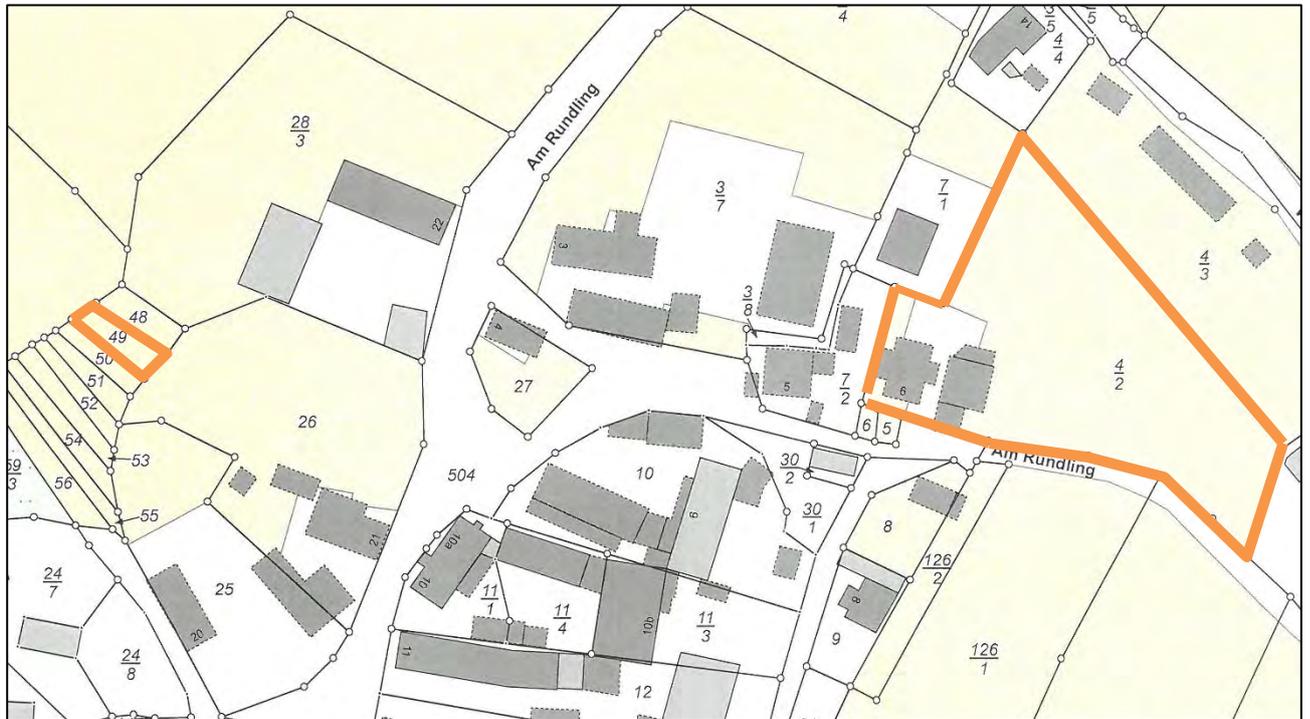
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés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

Datenquelle

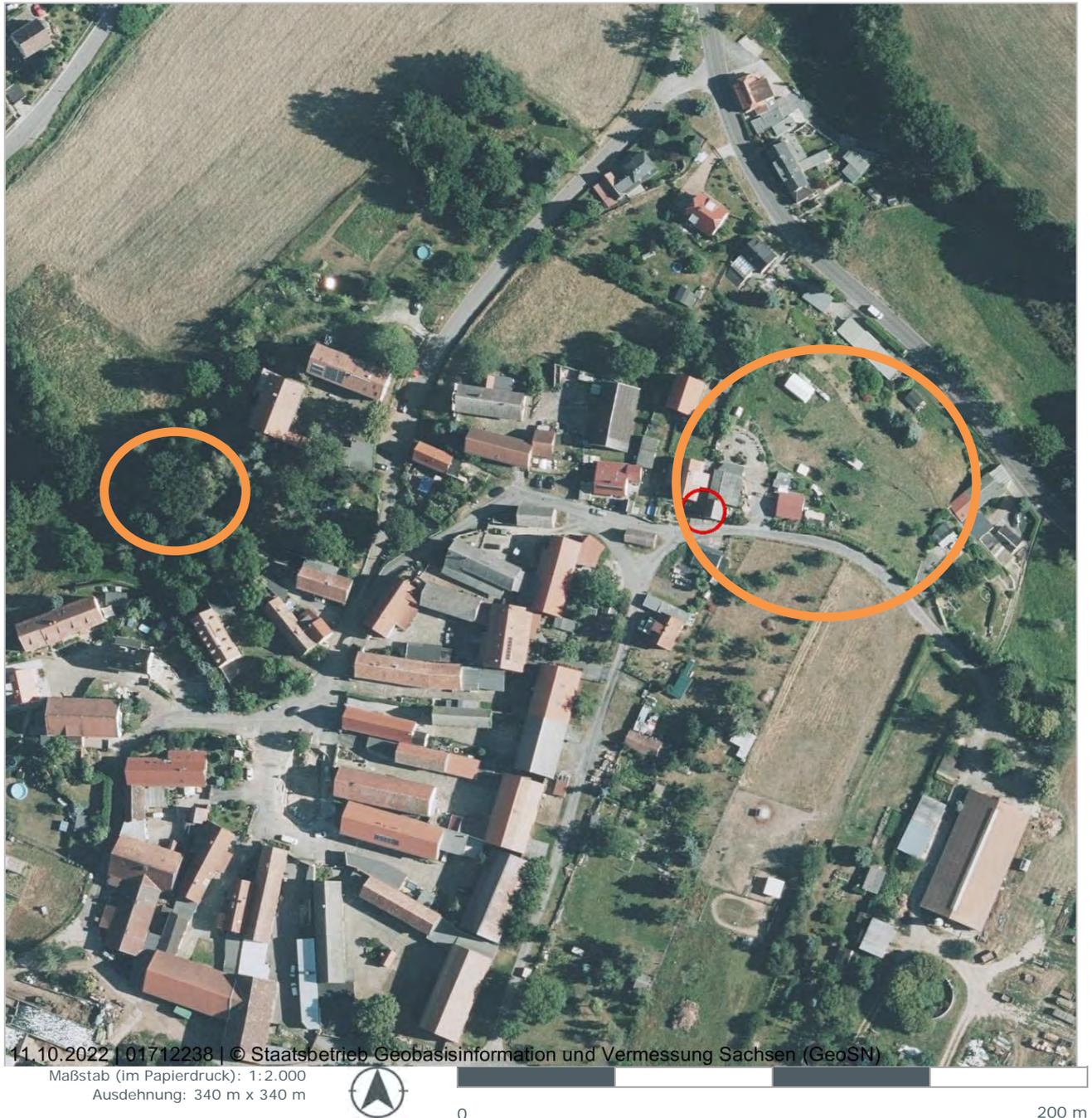
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2022

Anlage 13.3

Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anlage 13.4 Luftbildaufnahme



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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