

**Sachverständigenbüro  
HANS-PETER DIETRICH**  
von der IHK Chemnitz  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger zur Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken



Mitglied im  
**b.v.s**  
SACHSEN  
Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

*Mitglied im Gutachterausschuss des Landeskreises Mittelsachsen sowie  
im BDGS und B.V.S.*

**Obermarkt 15, 04720 Döbeln**  
Tel.: 03431/57 18 08  
Fax: 03431/ 71 02 80  
E-Mail: h-dietrich@rdm-regional.de

**Gutachterliche Stellungnahme  
Anpassung eines Gutachtens mit Wertermittlungsstichtag  
(WEST) 01.11.2004 auf den neuen Wertermittlungsstichtag  
(WEST) 11.11.2013 für das Objekt:**

**01665 Klipphausen, OT Tanneberg, Am Rittergut 1**

**Flst. 14 der Gemarkung Tanneberg**  
bebaut mit einem „Herrenhaus“ (unsaniertes Gebäude) sowie links- und rechtseitig  
angrenzend Nord- und Südflügel, je ein saniertes Mehrfamilienhaus sowie

**Flst. 21/2 der Gemarkung Tanneberg**  
bebaut mit verfallenen Stall-, Wirtschafts- und Scheunengebäuden (Abriss)



## 1. Grundsätzliche Angaben

**Auftraggeber:** Gemeinde Klipphausen, Talstraße 3, 01665 Klipphausen  
vertreten durch die Sachgebietsleiterin Liegenschaften,  
Frau Angelika Münch

**Eigentümer, gemäß Grundbuch:**  
Gemeinde Triebischtal

**Grundbuch:**  
Amtsgericht Meißen, Grundbuchamt  
Grundbuch von Tanneberg, Blatt 413, Flst. 14 der Gemarkung  
Tanneberg, Gebäude- und Freifläche und  
Grundbuch von Tanneberg, Blatt 484, Flst. 21/2 der  
Gemarkung Tanneberg, Gebäude- und Freifläche, Am Rittergut

**Flurstücksgrößen:** Flst. 14: 3.170 m<sup>2</sup>  
Flst. 21/2: 1.718 m<sup>2</sup>

**Ortsbesichtigung:** 11.11.2013 (nur Außenbesichtigung) sowie  
29.05.2012 (Innen- und Außenbesichtigung)

**Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:**  
Der Gutachter, Hans-Peter Dietrich

**Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:**  
11.11.2013

**Zweck der Stellungnahme:**  
Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes unter Anwendung der  
Sach- und Ertragswertmethode zum Zwecke des Verkaufes /  
gutachterliche Stellungnahme/Anpassung an den neuen  
vorgegebenen WEST/QST 11.11.2013

## 2. Vorbemerkungen

Auftragsgemäß ist, unter Zugrundelegung des ursprünglichen Gutachtens mit WEST 01.11.2004, im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme der Markt-/Verkehrswert auf den aktuellen WEST 11.11.2013 anzupassen. Die Anpassung ist in verkürzter Darstellung vorzunehmen und auf die wesentlichen, der Bewertung zugrunde liegenden, Aspekte zu reduzieren.

Dem Gutachten liegen die Ortsbesichtigungen vom 29.05.2012 (Innen- und Außenbesichtigung) sowie einer nochmaligen Außenbesichtigung zum 11.11.2013 zugrunde. Alle anderen wertrelevanten Aspekte wurden durch die Gemeinde Klipphausen zugearbeitet. Sie sind Grundlage für die nachfolgende gutachterliche Stellungnahme zur Anpassung des Markt-/Verkehrswertes auf den vorgegebenen WEST/QST 11.11.2013.

**Unter Beachtung des vorgegebenen Wertermittlungs-/Qualitätsstichtages 11.11.2013 erfolgt die nachfolgende Wertermittlung hinsichtlich des Sachwertverfahrens, noch unter Hinzuziehung der Normalherstellungskosten (NHK) 2000 und den sich aus der WertR 2006 ableitenden Wertermittlungsverfahren, unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2010.**

**Im Oktober 2012 wurde eine neue Sachwertrichtlinie erlassen. Die Wertermittlungsrichtlinie (WertR) ist als Wertermittlungsrichtlinie 2012 herausgegeben. Die Sachwertrichtlinie 2012 hat als Verfahrensgrundlage den Ansatz von Normalherstellungskosten (NHK) 2010, einschließlich neuer präzisierter Kategorien zur Klassifizierung des jeweiligen aktuellen Neubauwertes.**

**Die Sachwertrichtlinie 2012, einschließlich der Normalherstellungskosten 2010, können jedoch erst angewendet werden, soweit von den zuständigen Gutachterausschüssen entsprechende Arbeitsgrundlagen, hier insbesondere die Ermittlung von Sachwertfaktoren, vorgenommen wurden und eine entsprechende Veröffentlichung erfolgt.**

**Durch den zuständigen Gutachterausschuss des LK Mittelsachsen sind derartige Sachwertfaktoren, bezogen auf die NHK 2010 und die Forderung der Sachwertrichtlinie 2012 noch nicht entwickelt, so dass übergangsweise die Ermittlung des Sachwertes weiter unter Bezug auf die NHK 2000 vorgenommen wird. Die Sachwertfaktoren werden hier hilfsweise aus der Fachliteratur bzw. durch Vergleich zwischen Sach- und Ertragswert abgeleitet (vgl. hierzu Vorwort zur WertR 2012/Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Kleiber, 11. Auflage, Bundesanzeiger Verlag).**

## 3. Grundstücksangaben

### 1. Flst. 14 der Gemarkung Tanneberg

Bezeichnung: ehem. Rittergutgebäude – sog. „Herrenhaus“  
(unsaniert) mit zwei Anbauten (überwiegend saniert) –  
Mehrfamilienhaus (MFH) mit bereits wieder gegebenem  
Instandsetzungsbedarf

Lagebezeichnung: 01665 Klipphausen, OT Tanneberg,  
Am Rittergut 1

Grundbuchblatt: Grundbuch von OT Tanneberg, Blatt 413

Flurstücksbezeichnung: Gemarkung Tanneberg, Flst. 14 (eingetragen  
unter lfd. Nr. 55 (alt 5) des Bestandsverzeichnisses)  
Gebäude- und Freifläche

Fläche Grund und Boden:	3.170 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche, gem. DIN 277/05:	1. „Herrenhaus“: ca. 1.669 m <sup>2</sup> 2. Nordflügel (saniertes MFH): ca. 550 m <sup>2</sup> 3. Südflügel (saniertes MFH): ca. 520 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt, gem. DIN 277/05:	1. „Herrenhaus“: ca. 8.210 m <sup>3</sup> 2. Nordflügel (saniertes MFH): ca. 1.720 m <sup>3</sup> 3. Südflügel (saniertes MFH): ca. 1.539 m <sup>3</sup>
Anzahl der Vollgeschosse, gem. BauNVO 90:	III – „Herrenhaus“; II – Seitengebäude
Baujahr:	urspr. Baujahr nicht bekannt, vermutlich 2. Hälfte des 19. Jhd.,
Baurechtliche Zuordnung:	Innenbereich, gem. § 34 BauGB
Dingliche Belastungen in Abt. II des Grundbuches:	./.
Baulasten:	./.
Altlastenverdacht:	./.
Denkmal:	Der Denkmalschutz ergibt sich besonders daraus, dass es sich bei dem Gebäudekomplex um ein großes, ehemaliges Rittergut mit herrschaftlichem Wohnhaus und links- und rechtsseitigem Flügelanbau handelt. Die Gebäude weisen typische Strukturierungen derartiger Rittergutskomplexe der 2. Hälfte des 19. Jahrhundert aus, insbesondere Dach, Fensterkonstruktionen und Fassadengestaltung sowie Innenbau (Treppenhäuser mit Gewölben etc). Die Gebäude des Nord- und Südflügels sind unter dem Aspekt des Denkmalschutzes und unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an die Gestaltung von Wohngebäuden und der Schaffung entsprechender Wohnverhältnisse überwiegend denkmalschutzgerecht saniert. Das „Herrenhaus“ ist völlig unsaniert und seit längerem leerstehend. Es weist einen stark sanierungsbedürftigen Bauzustand aus.
Verwendung:	leerstehendes „Herrenhaus“ und überwiegend sanierte MFH (2 Gebäude) mit bereits wieder bestehendem Sanierungsbedarf; im sanierten Gebäude befinden sich insgesamt im Nordflügel 5 WE und Südflügel 4 WE (tlw. Leerstand).

Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden keine wertmindernden grundbuchlichen, denkmalschützerischen oder anderweitig belastende Aspekte berücksichtigt. Ebenso wird hinsichtlich der Eigenschaft als Denkmal hier Wertneutralität unterstellt, wie folgt:

Beeinträchtigungen aus der Denkmalseigenschaft mit nicht gegebener überregionaler Bedeutung, können sich ergeben durch:

- ein übermäßiges Missverhältnis aus freier Verfügungsbefugnis und Nutzungsberechtigung,
- bestehenden Einschränkungen,
- Berücksichtigung von Baugeboten oder sonstigen Anordnungen der Denkmalschutzbehörde,
- eine unwirtschaftliche Bauweise, erhöhte Instandhaltungs- und Unterhaltungskosten auf Grund einer aufwändigen, unwirtschaftlichen und neuzeitigen Ansprüchen nicht hinreichend angepassten Bauweise,
- eine mit der Unterschutzstellung verbundenen Anordnung, bestimmte Räume eines Baudenkmals nur bestimmten Nutzungserfordernissen zuzuführen.

Den möglichen Beeinträchtigungen können u.U. Vorteile gegenüberstehen, die sich wie folgt darstellen:

- Möglichkeit der Förderung und des Erhaltes von Fördermitteln, bereitgestellt durch die EU, Bund, Länder und Gemeinden,
- evtl. bestehende Steuerermäßigungen, Steuerbefreiung und Nachlässen,
- zum Teil auch überdurchschnittliche Renditeerwartungen auf Grund extensiv zu gestaltender Mieteinnahme.

Des Weiteren ist bei der Verkehrswertermittlung zu beachten, inwieweit denkmalgeschützte Gebäude ein im Trend liegendes hohes Ambiente aufweisen und demzufolge trotz höherer Instandhaltungskosten in der Preisbildung durchaus Zuschläge, abweichend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr, zu erreichen sind.

**Unter Beachtung des bisherigen Erkenntnisstandes sind evtl. mögliche steuerliche oder sonstige Vergünstigungen oder sich aus dem Erhaltungserfordernis ergebende Benachteiligungen bei dieser Verkehrswertermittlung nicht in Ansatz zu bringen, da hierzu keine abschließenden gesicherten Erkenntnisse vorliegen. Dem Gutachten liegt zudem der Auftrag zugrunde, den unbeeinflussten Verkehrswert zu dokumentieren.**

Vergünstigungen sind ohnehin abhängig von den Nutzungskonzeptionen des Investors und den darauf fußenden Fördermöglichkeiten durch Bund, Länder und Gemeinden bzw. steuerlicher Vorteile. Insofern ist der ermittelte Verkehrswert in jedem Falle noch der Anpassung hinsichtlich dieser Elemente zuzuführen, wenn bekannt und nachvollziehbar ist, welche diesbezüglichen Vorteile sich aus der Umsetzung konkreter Nutzungskonzepte ergeben.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt daher ohne Berücksichtigung derartiger Vergünstigungen und Zuschläge, ebenso bleiben negative Aspekte unberücksichtigt, zumindest hinsichtlich ihrer zusätzlichen wertbeeinflussenden abschlägigen Umstände.

## 2. Flst. 21/2 der Gemarkung Tanneberg:

Bezeichnung: verfallenes Stall-, Wirtschafts- und Scheunengebäude

Lagebezeichnung: 01665 Klipphausen, OT Tanneberg,  
Am Rittergut

Grundbuchblatt: Grundbuch von Tanneberg, Blatt 484

Flurstücksbezeichnung: Gemarkung Tanneberg, Flst. 21/2 (eingetragen  
unter lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses),  
Am Rittergut, Gebäude- und Freifläche

Fläche Grund und Boden:	1.718 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche, gem. DIN 277/05:	nicht ermittelt (eingefallene Bausubstanz)
Brutto-Rauminhalt, gem. DIN 277/05:	Stall-, Wirtschafts- und Scheunengebäude: ca. 4.530 m <sup>3</sup>
Anzahl der Vollgeschosse, gem. BauNVO 90:	I – II (ursprünglich)
Nutzungsart Gebäude: Scheunengebäude	keine / ehem. Stall-, Wirtschafts- und Scheunengebäude
Baujahr:	nicht bekannt, vermutl. 2. Hälfte des 19. Jhd.
Baurechtliche Zuordnung:	Innenbereich, gem. § 34 BauGB
Dingliche Belastungen in Abt. II des Grundbuches:	./.
Baulasten:	./.
Altlastenverdacht:	./.
Denkmal:	./.
Verwendung:	keiner / verfallene Bausubstanz / Abrissobjekt

Beide Objekte sind als wirtschaftliche Einheit hinsichtlich des Markt-/Verkehrswertes auszuweisen, da ein gesamtheitlicher Verkauf konzipiert ist.

#### **4. Gebäudebeschreibung**

##### ***„Herrenhaus“***

Auf dem Flst. 14 befindet sich ein freistehendes, vermutlich in der 2. Hälfte des 19. Jh. errichtetes „Herrenhaus“ eines ehem. Rittergutes. Das Gebäude ist unterkellert mit Gewölben und Gängen, verfügt über EG, 2 OG und ein n. a. DG. Die Immobilie ist gesichert, leerstehend und unsaniert.

##### **Ehemalige Nutzung:**

EG:	Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen
OG:	Wohnungen
DG:	nicht ausgebaut, Speicherraum

##### ***Fundamente:***

Bruch- bzw. Natursteinsockel, teils bis 80 cm stark; Gewölbekeller und –gänge, Ziegelfußboden, aufsteigende Nässe,

##### ***Umfassungswände:***

Bruch- und Natursteinmauern, sonst Mischmauerwerk, monolithisch gebaut, unterschiedliche Stärken, Schäden am Mauerwerk im EG-Bereich durch Nässe wegen fehlender Sperrung, Putzschäden, älterer verbrauchter Kratzputz,

<i>Zwischenwände:</i>	Mischmauerwerk, Bruch- und Naturstein, monolithisch errichtet, unterschiedliche Stärken, Glattputz gestrichen, im EG aufsteigende Nässe mit Putzschäden,
<i>Decken:</i>	Gewölbedecke vom Keller zum EG, sonst Holzbalkendecken mit Dielung, gekachelter Boden im Treppenhaus und EG-Bereich,
<i>Dach:</i>	Krüppelwalmdach, Kaltdach, Holzkonstruktion ohne sichtbaren Schädlingsbefall; Ziegel- und Betonsteindeckung, ältere Ausführung,
<i>Dachentwässerung:</i>	alt und z. T. schadhaft,
<i>Schornsteine:</i>	ältere Schornsteine mit Versottungen,
<i>Treppen:</i>	zum Keller ausgetretene Steinstufen, zu den OG Massivtreppen, überwiegend Steinstufen, zum n. a. DG ältere Holztreppen,
<i>Türen:</i>	überwiegend ein- oder zweiflügelige ältere Holztüren, teils entsorgt,
<i>Fenster:</i>	ältere Holzfenster mit Einfachverglasung, teils Holzflügel Fenster mit Oberlicht,
<i>Sanitärinstallation:</i>	einfache, überwiegend keine nutzungsfähige Ausstattung,
<i>Heizung:</i>	ohne Heizung, sonst Einzelofenheizung mit festen Brennstoffen zu befeuern,
<i>Elektroinstallation:</i>	ältere, auf bzw. teilweise unter Putz befindliche Installation, z. Z. nicht funktionstüchtig und zu erneuern,

*Ausstattung des Gebäudes:* unsanierte Bausubstanz, unzureichender Innenausbau;

### ***Nord- und Südflügel (MFH)***

Unmittelbar an das „Herrenhaus“ angrenzend, befinden sich 2 1995/96 sanierte Wohngebäude, im ursprünglichen Baualter ebenfalls in der 2. Hälfte des 19. Jh. anzusiedeln. Es handelt sich um die ehem. Nord- und Südflügelgebäude, angrenzend an das herrschaftliche Rittergutsgebäude.

Die Gebäude sind nicht unterkellert, bestehen aus EG, OG sowie teilweise ausgebaut. DG.

Die Immobilien weisen folgende Nutzungen aus:

#### *Nordflügel*

EG:	Wirtschaftsräume, Wohnung,
OG:	Wohnungen,
DG:	teilweise Wohnungen, sonst nicht ausgebaut,

#### *Südflügel*

EG u. OG:	Wohnungen,
DG:	teilweise nicht ausgebaut.

## 15. Verkehrswert / Marktwert

Gem. § 8 Abs. 1, Satz 3 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Sachwert	87.200,00 €
Ertragswert	81.700,00 €
└───────────────────┬───────────────────┘	81.700,00 €

In Würdigung des Vorgenannten, die Gesamtsituation und die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigend, ist der **Verkehrs-/Marktwert** für die zu bewertende Immobilie in **01665 Klipphausen, OT Tanneberg, Am Rittergut 1, Flst. 14 der Gemarkung Tanneberg**, bebaut mit einem „Herrenhaus“ und zwei (als Nord- und Südflügel) angebauten Gebäuden (Mehrfamilienhäuser), auf 3.170 m<sup>2</sup> Grund und Boden sowie das **Flst. 21/2 der Gemarkung Tanneberg**, 1.718 m<sup>2</sup> groß, bebaut mit Abrissgebäuden, hier ehem. Scheunen-, Stall- und Wirtschaftsgebäuden, als wirtschaftliche Einheit, mit

**81.700,00 €**  
(in Worten: einundachtzigtausendsiebenhundert Euro)

zu ermitteln und als marktkonform zu bewerten.



Fotodokumentation – Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes am Tag des  
Ortstermins 11.11.2013













