

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Mehrfamilienhaus - denkmalgeschütztes Objekt Herrenhaus Nr. 5
Objektadresse:	Rittergutshof 5, 6 01665 Klipphausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Garsebach, Blatt 393 Grundbuch von Garsebach, Blatt 462
Katasterangaben:	Gemarkung Robschütz, Flurstück 197/7 (2.045 m ²) Gemarkung Robschütz, Flurstück 193/5 (3.230 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Gemeindeverwaltung Klipphausen Talstraße 3 01665 Klipphausen Auftrag vom 23.03.2023
Eigentümer:	Gemeinde Klipphausen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung
Wertermittlungsstichtag:	25.04.2023
Qualitätsstichtag:	25.04.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	25.04.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Begehung des Grundstückes und der Gebäude
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Münch, Gemeindeverwaltung Herr Fleischer, Bauhof Frau Kretzschmar, Sachbearbeiterin Geschäftsstelle Gutachter- ausschuss
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug vom 23.03.2023 GEO-Informationssystem des Landkreises Meißen GEO-Portal (www.kreis-meissen.org) Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen Katalog Bodenrichtwerte im Landkreis Meißen, Stand 01.01.2022 Grundstücksmarktbericht 2022 (GMB 2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Meißen Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2018, 23. Auflage GuG-Sachverständigenkalender 2023; Kleiber digital

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Es wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Überprüfen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Entsprechend der Regelungen des § 194 BauGB i.V.m. § 1 und § 2 ImmoWertV21 bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes sowie auf den Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Ortstermin).

Da die künftige immobilienwirtschaftliche Entwicklung der Immobilie nicht (z. B. auf Grund der Denkmaleigenschaft, energetische Vorschriften der EU) vorausgesagt werden kann und Prognosen zunehmend unsicherer und risikoträchtiger werden, wird im Bewertungsfall die Restwertmethode angewandt. D. h. die in der Sachwertermittlung erreichte Restnutzungsdauer wird als Prognosezeitraum angesetzt. Dieser Zeitraum wurde verglichen mit der Lebenserwartung der Mieter (Lebenserwartung neue Länder 2019/21).

Das Herrenhaus Nr. 5 ist ungenutzt und steht leer (eine Wohnung vermietet im Obergeschoss). Das Mehrfamilienhaus Nr. 6 ist nur gering vermietet. An den Gebäuden besteht erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten i.S. des § 194 BauGB. So sind z.B. Baudenkmäler zu erhalten (Erhaltungspflicht); umgekehrt ist ein Abbruch unzulässig (Abbruchverbot). Ein Denkmal ist in seinem Erscheinungsbild denkmalgerecht instand zu halten (Instandhaltungsgebot).

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauakten lagen nicht vor.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Baumängel und -schäden wurden 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.

Die Überbauung der Verkehrsfläche Rittergutshof im nördlichen Teil (teilweise Einfriedung und Nutzung als Private Grünfläche) ist im Rahmen des Verkaufs zu regeln.

2 Ermittlung des Verkehrswerts

Allgemeines

Den Wert eines Grundstückes bestimmen eine Reihe von Merkmalen.

Wesentlichen Einfluss haben unter anderem:

die Lage,

die Form,

die Beschaffenheit,

die Größe des Grundstückes.

Allgemeiner Hinweis

Sollten Umstände vorhanden sein, auf denen eine Wertfortschreibung begründet werden kann, so ist diese bei Vorliegen der Tatbestände entsprechend vorzunehmen. Ein Gewährleistungsanspruch kann hieraus nicht abgeleitet werden.

2.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 01665 Klipphausen, Rittergutshof 5, 6 zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Garsebach	393		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Robschütz		197/7	2.045 m ²

Grundbuch	Blatt		
Garsebach	462		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Robschütz		193/5	3.230 m ²

Das 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
Wohnbaufläche	Wohn-Geschäftshaus, Mehrfam.haus	2.000 m ²
Verkehrsflächen		909 m ²
Private Grünflächen		2.325 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		5.234 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

- Eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) wird nicht bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen, da auf Grund der wirtschaftlichen Gegebenheiten kein Ertrag ermittelt werden kann.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **126,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	25.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.275 m ² Bewertungsteilbereich = 2.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 126,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 126,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	2.100	× 0,92	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 115,92 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 115,92 €/m ²	
Fläche	× 2.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 231.840,00 € <u>rd. 232.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 insgesamt 232.000,00 €.

2.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2000,00	
Vergleichsobjekt	800,00	

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,92

Der o. g. Bodenrichtwert von 126,00 €/m² gilt für Baugrundstücke, die durchschnittlich 800 m² groß sind. Im vorliegenden Fall begrenzt der Flächennutzungsplan der Gemeinde die bauliche Nutzung des Flurstücks auf ca. 2000 m². Daher ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Flächengröße vorzunehmen.

2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Herrenhaus Nr. 5 (Wohn- und Geschäftshaus)	Mehrfamilienhaus Nr. 6
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.350,00 m ²	1.064,23 m ²
Baupreisindex (BPI) 25.04.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	645,00 €/m ² BGF	676,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.137,78 €/m ² BGF	1.192,46 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	1.536.003,00 €	1.269.051,71 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		28.050,00 €
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	1.536.003,00 €	1.297.101,71 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	12 Jahre	12 Jahre
• prozentual	85,00 %	85,00 %
• Faktor	0,15	0,15
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	230.400,45 €	194.565,26 €
vorläufiger Gebäudesachwert	230.400,45 €	194.565,26 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	424.965,71 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 8.499,31 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 433.465,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 232.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 665.465,02 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,10
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	= 66.546,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 42.940,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	= 23.606,50 €
	rd. 23.600,00 €

- Die auf dem Flurstück 193/3, Rittergutshof 6, vorhandenen Reihengaragen sind nicht in die Sachwertermittlung enthalten, da sie wirtschaftlich verbraucht und teilweise nicht nutzbar sind.

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde 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. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Herrenhaus Nr. 5 (Wohn- und Geschäftshaus)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	62,0 %	38,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu würdigen. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen (Anlage 4 ImmoWertV21).

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980), Bruchsteinmauerwerk
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung

Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Fullungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlagen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Herrenhaus Nr. 5**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebaudetyp

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	62,0	390,60
2	705,00	38,0	267,90
3	860,00	0,0	0,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			658,50
gewogener Standard =			1,4

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		658,50 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Geschosshöhe	×	0,98
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	645,33 €/m² BGF
	rd.	645,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus Nr. 6**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,8	0,2			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,8	0,2		
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5		0,5		
insgesamt	100,0 %	47,8 %	47,0 %	5,2 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980), Bruchsteinmauerwerk
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken

Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienhaus Nr. 6**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	47,8	315,48
2	720,00	47,0	338,40
3	825,00	5,2	42,90
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			696,78
gewogener Standard =			1,6

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		696,78 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilunterkellerung	×	0,97
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	675,88 €/m² BGF
	rd.	676,00 €/m ² 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 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen 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 die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus Nr. 6

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgaube	12.500,00 €	
Balkon/Wohnungszugang	15.550,00 €	
Summe	28.050,00 €	

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Üblicherweise liegt der anteilige Wert der Außenanlagen bei 2 – 8% der Gebäudezeitwerte. Im Bewertungsfall ordnet sich die anteilige Wertigkeit der Außenanlagen im unteren Bereich der Spanne ein.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (424.965,71 €)	8.499,31 €
Summe	8.499,31 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudefußausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für die Gebäude:**Herrenhaus Nr. 5 (Wohn- und Geschäftshaus)****Mehrfamilienhaus Nr. 6**

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre gemäß ImmoWertV21 Anlage 1.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjungt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Gebäude:**Herrenhaus Nr. 5 (Wohn- und Geschäftshaus)****Mehrfamilienhaus Nr. 6**

Das 1880 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1880 = 143 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 143 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht wesentlich modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses im Landkreis Meißen (GMB 2022) bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors für Wohn- und Geschäftshäuser, Mehrfamilienhäuser

Lageklasse 3.22 Tabelle 58, 59	=	0,47
Einflussgröße: Objekt, Restnutzungsdauer 15 – 45 Jahre		0,10 - 0,76
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,10

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-19.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Stützmauern -10.000,00 € • Gebäudesicherungsmaßnahmen Haus 6, Dach undicht 375 m² x 90 €/m² x 1,764 x 0,15 Alterswertminderung -8.900,00 € • Gebäudesicherungsmaßnahmen Haus 5; Deckenschaden ca. 30 m² x 100 €/m² x 1,764 BPI x 0,15 Alterswertminderung -1.000,00 € 	
Sonstige Rechte und Belastungen	-23.040,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz Auflagen, ca.10 % des Gebäudesachwertes Haus 5 -23.040,00 € 	
Summe	-42.940,00 €

2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	25.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.275 m ² Bewertungsteilbereich = 909 m ²

Die Fläche wurde dem schriftlichen Teil zur Liegenschaftskarte entnommen.

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	10,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	10,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	10,00 €/m²	
Fläche		×	909 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	9.090,00 €	
		rd.	9.090,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 insgesamt **9.090,00 €**.

2.5.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

E1

- Bewertung von Gemeinbedarfsflächen, Anlage 1, der Arbeitshilfen des Sächsischen Staatsministeriums des Innern, VwV Kommunale Haushaltssystematik vom 12.07.2012

Infrastrukturvermögen	Straßen, Plätze, Kreisverkehre, Fuß- und Radwege, Gleise, Schienen	20 v. H. des Bodenrichtwertes vergleichbarer unbebauter Grundstücke, jedoch mindestens 0,10 EUR je Quadratmeter und höchstens <ul style="list-style-type: none"> - 5 EUR in Gemeinden mit bis zu 10.000 EW, - 10 EUR in Gemeinden mit mehr als 10.000 EW und - 15 EUR in Gemeinden mit mehr als 100.000 EW.
-----------------------	--	--

2.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Verkehrsflächen“ 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 „Verkehrsflächen“ (vgl. Bodenwertermittlung)		9.090,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen“	=	9.090,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen“	=	9.090,00 €
	rd.	9.090,00 €

2.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Private Grünflächen“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Private Grünfläche
Zuschnitt/Form	= lageüblich

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 25.04.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Private Grünfläche
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 5.275 Bewertungsteilbereich = 2.325 m ²
Zuschnitt/Form	= Hanglage

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	5,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Private Grünfläche	Private Grünfläche	× 1,00	
Zuschnitt/Form	lageüblich	Hanglage	× 0,90	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	4,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	4,50 €/m²	
Fläche	×	2.325 m ²	
Bodenwert	=	10.462,50 €	
		rd. 10.500,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 insgesamt **10.500,00 €**.

2.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Private Grünflächen“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Private Grünflächen“ 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 „Private Grünflächen“ (vgl. Bodenwertermittlung)		10.500,00 €
Wert der Außenanlagen (pauschale Schätzung)	+	3.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Private Grünflächen“	=	13.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Private Grünflächen“	=	13.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Private Grünflächen“	=	8.500,00 €
	rd.	8.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Sicherungsmaßnahmen Stützmauer -5.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

2.9 Verkehrswert

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
Wohnbaufläche	23.600,00 €
Verkehrsflächen	9.090,00 €
Private Grünflächen	8.500,00 €
Summe	41.190,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **41.190,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 01665 Klipphausen, Rittergutshof 5, 6

Grundbuch	Blatt	
Garsebach	393	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Robschütz		197/7
Grundbuch	Blatt	
Garsebach	462	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Robschütz		193/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 mit rd.

40.000 €

in Worten: vierzigtausend Euro

geschätzt.

Großenhain, den 28. April 2023

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

SächsBO:
Sächsische Bauordnung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV21

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

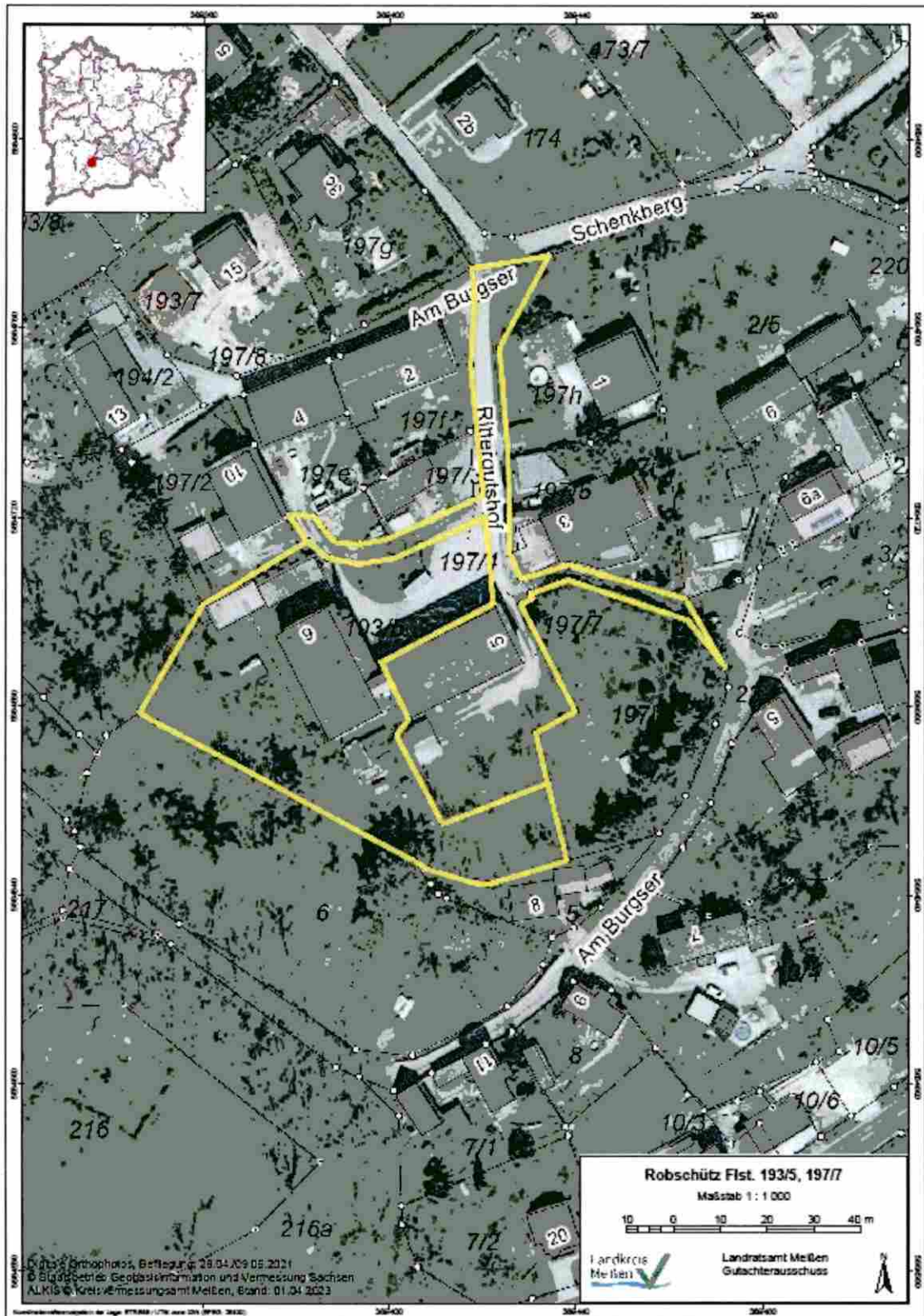
3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Fotos
- Anlage 3: Berechnung der Bruttogrundflächen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Gesamtansicht Rittergutshof Nr. 5, 6 und Zufahrt



Bild 2: Südansicht Herrenhaus Nr. 5, denkmalgeschütztes Objekt



Bild 3: Ausstattung Obergeschoss



Bild 4: Ausstattung Erdgeschoss

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 5: Mehrfamilienhaus Nr. 6, Ansicht von Nordost, Hofseite



Bild 6: Ansicht von West, Gartenseite



Bild 7: Ausstattungsdetails, Wohnungseingangstür



Bild 8: Private Grünfläche, Sicherung der Stützmauern erforderlich

Anlage 3: Berechnung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Gebäude: Herrenhaus Nr. 5, Rittergutshof 5, 6, 01665 Klipphausen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG, EG, OG, DG	+	4,00	27,000	12,500	a oder b	1.350,00			
Summe							1.350,00			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							1.350,00			m²

Gebäude: Mehrfamilienhaus Nr. 6, Rittergutshof 5, 6, 01665 Klipphausen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG, OG, DG	+	3,00	25,000	12,500	a oder b	937,50			
2	Teilunterkellerung	+	0,25	25,000	12,500	a oder b	78,13			
3	Zwischenbau Treppenhaus	+	3,00	4,500	3,600	a oder b	48,60			
Summe							1.064,23			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							1.064,23			m²