



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den *unbeeinflussten* Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **unbebauten** Grundstücks,

in 01683 Nossen, gelegen in der Berggasse, Flurstück 394



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 522 K 173/23

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

Zubehör gem. § 97 BGB:

Wurde nicht vorgefunden.

**Verkehrswert (Marktwert),
unbeeinflusst:**

9.500,00 €

Ausfertigung Nr.

Das Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet
bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Grün-
den nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte.
Es besteht aus 29 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.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
5	Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	9
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	9
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV).....	10
6.1.7	Beschreibung des Lagergebäudes (ehem. Werkstattgebäude).....	11
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
7.1	Bodenwertermittlung.....	14
7.1.1	Vergleichswertermittlung.....	18
7.1.2	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	18
7.1.3	Verkehrswert.....	18
8	Verkehrswert.....	19
9	Haftungsausschluss.....	20
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	21
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	22
12	Verzeichnis der Anlagen.....	22

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	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:	unbebautes Grundstück
Grundstücksadresse:	gelegen in der Berggasse 01683 Nossen
Kataster:	Gemarkung: Nossen Flurstück: 394 Größe (m²): 430
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Ortstermin:	11.03.2024
Wertermittlungstichtag:	11.03.2024
Qualitätsstichtag:	11.03.2024

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag.

Grundstück:	unbebautes Grundstück
Bodenwert:	rd. 10.700,00 Euro
Vergleichswert inkl. berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Außenanlagen:	rd. 9.500,00 Euro
Zusätzlich: besonderer Abschlag:	-0,00 Euro
Besonderheiten	<u>In Abt. II des Grundbuches besteht unter der lfd.Nr. 2 ein Eintrag eines Sanierungsverfahrens.</u> <u>Das Bewertungsgrundstück ist ungenutzt und verwildert. Oberhalb (südlich) des Grundstücks verläuft der Wanderweg zum Rodigturm.</u>
relativer Verkehrswert / m²:	rd. 22,09 Euro/m²
Verkehrswert (Marktwert), unbeeinflusst	rd. 9.500,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Berggasse (ohne Hausnummer) in 01683 Nossen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nossen, Blatt 686, lfd. Nr. 1, Gemarkung Nossen, Landwirtschaftsfläche
Katasterangaben:	Flurstück 394 mit 430 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	11.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Vertreter der Gläubigerin* • die Hilfskraft des Sachverständigen* und • der Sachverständige * aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 12.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • planrechtliche Auskünfte der Stadt Nossen vom 01.03.2024 und vom 02.04.2024; • Auskunft Altlasten vom Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 20.02.2024; • Auskunft Baulasten vom Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 23.02.2024; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.02.2024; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris-sachsen.de; • schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu Vergleichskaufobjekten beim Gutachterausschuss des Landkreises Meißen vom 04.04.2024; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht 2022 und Marktinformation 2023 des Landkreises Meißen, Internetrecherchen zu Kaufpreisen über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienplattformen); • Kartenmaterial über www.on-geo.de

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.

Maßgaben des Auftraggebers:

Durch den Auftraggeber wurde die **Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB** beauftragt.

Die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen dinglichen Rechte sind *nicht wertmindernd zu berücksichtigen* (unbelasteter bzw. unbeeinflusster Verkehrswert). Es sollte jedoch der Betrag, um den sich der Verkehrswert mindert bei Berücksichtigung der Belastung, ermittelt und separat angegeben werden.

5 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungstichtag:

11.03.2024

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

Nossen wird dem Demografietyt Typ 3 zugeordnet, dieser steht für kleinere und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung.

Insgesamt sind diesem Typ 501 Kommunen zugeordnet, diese befinden sich in stabilen, eher ländlichen Gemeinden mit leichter Tendenz von Schrumpfung und Alterung, einer durchschnittlichen Kaufkraft und einer unterdurchschnittlichen Armutslage.

Gemeinden des Typs 3 haben im Mittel nur eine sehr geringe Einwohnerdichte und sind daher eher als ländliche Gemeinden zu beschreiben. Diese Gemeinden sind im gesamten Bundesgebiet verteilt mit Schwerpunkt im Nordwesten.

	Nossen	LK Meißen
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-4,70	-2,80
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-3,00	-1,90
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-42,9	-41,00
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	7,20	1,80
Durchschnittsalter (Jahre)	48,10	48,50
Beschäftigtenquote (%)	70,60	68,30
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	46.897	47.952.

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 27.03.2024

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	11.03.2024
--------------------	------------

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:	baureifes Land ; vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV („(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)
--	--

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

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und ist dort als „Wohnbaufläche“ festgelegt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich <u>nicht</u> im Bereich eines Bebauungsplanes. <u>Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im sog. Innenbereich (Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend gem. § 34 BauGB zu beurteilen).</u>
Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Nossen befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer Stellplatzsatzung, einer Baumschutzsatzung, einer Abwassersatzung und einer Abwassergebührensatzung. In Abt. II des Grundbuches befindet sich ein Sanierungsgebietsvermerk. Auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung Nossen teilte diese mit, dass das Sanierungsverfahren bereits in 2015 aufgehoben wurde und die Ausgleichsbeiträge den entsprechenden Eigentümern mitgeteilt wurden, nach erfolgter Zahlung der Ausgleichsbeiträge wurden die Sanierungsvermerke gelöscht. Wurden bis dato die Ausgleichsbeiträge durch die Eigentümer nicht gezahlt, bleibt der Sanierungsvermerk wie in diesem Fall im Grundbuch bestehen.
Bauordnungsrechtliche Belange:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des getroffenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt. <u>(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 Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</u>

Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz und das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bodendenkmales laut Auskunft der Stadt Nossen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. <i>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Nossen (Bauamt) keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</i>

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

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	Dem Sachverständigen wurde ein Auszug aus dem Grundbuch von Nossen vom 12.02.2024 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Nossen, Blatt 686 folgende Eintragungen: <u>lfd.Nr. 1:</u> gelöscht <u>lfd.Nr. 2:</u> Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 13.10.1993 <u>lfd.Nr. 3-6:</u> gelöscht <u>lfd.Nr. 7:</u> Zwangsversteigerungsvermerk Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert. <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 nicht berücksichtigt.</i> <u>Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückszustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.</u>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.02.2024 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Pacht- / Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen. <i>(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Orts-termin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)</i>

innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	det sich ein kleines, unbebautes, verwildertes Grundstück, südlich führt an der Grenze des Bewertungsgrundstücks der Wanderweg zum Rodigtturm, östlich führt laut Katasterkarte, der Fußweg von der Berggasse zum Wanderweg den Berg hinauf am Bewertungsgrundstück vorbei. In der Örtlichkeit wurde dieser öffentliche Weg augenscheinlich durch das angrenzende Grundstück eingefriedet, er ist nicht mehr begehbar. Der genaue Verlauf des Fußweges und der östlichen Grenze des Bewertungsgrundstück konnte vor Ort nicht erkannt werden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich südwestlich des Schlosses in Nossen, direkt an der vielbefahrenen Dresdner Straße (B 101). Östlich und nördlich der Kreuzung besteht Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienwohnhaus), südlich grenzt das Waldgebiet um den Rodigtturm an und westlich befindet sich ein Wohnhaus mit tlw. gewerblicher Nutzung. die nachbarliche Bebauung ist offen, sehr einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, etc. sind in Nossen vorhanden. In Nossen und umliegenden Ortsteilen befinden sich 2 Grundschulen, 1 Oberschule und ein Gymnasium. Die Stadt und die Gemeindeteile verfügen über mehrere Kindertagesstätten und Horteinrichtungen. Die Verwaltung befindet sich in Nossen. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück befindet sich keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	nur tlw. offene Bebauung (Einfamilienhaus, Mehrfamilienwohnhaus, tlw. mit gewerblicher Nutzung)
Umwelteinflüsse:	stark erhöhte Geräuschmissionen durch die vorbeiführende Dresdner Straße (B101)

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

Tatsächliche Nutzung:	unbebautes Grundstück (ungenutzt, Wildwuchs)
Topografie:	nach Süden stark ansteigend, Hanglage, kaum ebene Fläche
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	Straßenfront: ca. 32,0 m mittlere Tiefe: ca. 15,0 m Grundstücksgröße: 430 m² <u>Bemerkungen:</u> einem Trapez ähnelnd, breiter als tief
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar

schädliche Bodenveränderungen:	Grundsätzlich kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Nossen befindet sich laut Karte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen nicht in einem Radonvorsorgegebiet. <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>
Anmerkung:	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.

6.1.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Grundstücks

besondere Einrichtungen:	keine
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	keine

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen ortsüblich im öffentlichen Raum an (die elektrische Versorgung, Trinkwasser). Schmutzwasser liegt auf dem Grundstück an.
Das Flurstück ist nur auf zwei Seiten sehr einfach eingefriedet. Die Grundstücksfläche ist mit alten Obstbäumen (Hochstämme und stark verwildert) und wildem Aufwuchs an Laubbäumen und niederen Gehölzen bewachsen. Es sind keine historischen Sicherungen des Hanges o.ä. zu erkennen gewesen.
Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen stark vernachlässigten, ungepflegten Eindruck.

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.

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 01683 Nossen, gelegen in der Berggasse, Flurstück 394 zum Wertermittlungstichtag 11.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nossen	686	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nossen		394	430 m ²

Unter Beachtung des Wertermittlungstichtages 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 Landkreis Meißen 2022) 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.

Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes, mit Obst- und Laubbäumen bewachsenes Grundstück im Innenbereich, dass einer privaten Grünfläche in der vorgefundenen Nutzung entspricht, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet ist. Das Objekt wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht genutzt und ist stark verwildert.

Erträge werden aus miet- und pachtrechtlichen Vereinbarungen derzeit nicht erzielt bzw. wurde hier dem Sachverständigen durch Beteiligte nichts bekannt gegeben und es konnte auch dazu nicht eruiert werden.

Entsprechend den marktüblichen, nachhaltigen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden derartige Objekte (unbebautes Grundstück mit sehr ungünstiger, hier sehr kleiner Größe und entsprechendem leicht ungünstigen Zuschnitt, der fast vollständigen Hanglage und der Lage im Kreuzungsbereich einer vielbefahrenen Straße) nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zu einer zweckgebundenen Eigennutzung meist als Zukauf zu einem bestehenden Grundstück, oder einer Nutzung als private Grünfläche, erworben. Das schließt eine Eigennutzung unabhängig von einem bestehenden Grundstück grundsätzlich jedoch nicht aus.

Die mögliche Bebauung mit einem Gebäude bzw. eine mögliche Herstellung von Stellplatzflächen ist hier nur durch einen sehr hohen Kostenanteil für die Schaffung eines Baufeldes im Hangbereich möglich. Auf Grund der hohen Kosten zur Abstützung und Sicherung des Hanges sowohl für die Schaffung der Grundlage für die Bebauung mit einem Gebäude als auch für die Anlegung von Stellplätzen, ist hier mit der Eingrenzung des Marktteilnehmerkreis zu rechnen. Schließt jedoch generell eine solche Nutzung nicht aus.

Auf Grund der Lage, des Zuschnitts, der baulichen Nutzungsmöglichkeit, wird eine entsprechende wertmäßige Würdigung bei der Bodenwertermittlung vorgenommen.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss des Landkreises Meißen wurde eingeholt (Auskunft vom 04.04.2024). Laut dieser Auskunft gab es keine Kauffälle und somit sind keine vergleichbaren Kaufpreise vorhanden, die hier sachverständig für die Erstellung des Verkehrswertgutachten herangezogen werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. 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.

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. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

7.1 Bodenwertermittlung

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

Grundstücksgröße:

430 m²

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.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. 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 von veröffentlichten Bodenrichtwerten ermittelt. *

*) Bodenrichtwerte über www.boris.sachsen.de mit Stand vom 01.01.2022

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **93,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung Nutzung	=	--
Bauweise	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	400

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	unbebaut
Ergänzung Nutzung	=	--
Bauweise	=	--
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Grundstücksfläche	=	430 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	93,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.03.2024	× 0,90	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,50	E03
lageangepasster abgabenfreier BZW am Wertermittlungsstichtag			= 41,85 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	430	× 0,99	E04
WGFZ	--	--	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II		× 1,00	
Zuschnitt	k.A.	sehr ungünstig	× 0,60	E05
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 24,86 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			= 24,86 €/m ²	
Fläche			× 430,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 10.689,80 € <u>rd. 10.700,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 11.03.2024 insgesamt geschätzt auf

10.700,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben 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 auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks und für die allgemeine Lage auf dem Grundstücksmarkt bei unbebauten Grundstücken einen Rückgang beim Kauf. Laut Marktinformation des Landkreises Meißen 2023 ist ein Rückgang für 2022 um - 32,06 % bei Erwerbsvorgängen zu verzeichnen.

E03

Die Lage(-situation) des Bewertungsgrundstücks ist entsprechend der Einschätzung von wohn- und erholungsrelevanten Vor- bzw. Nachteilen (direkt an einer Straßenkurve/Kreuzung der Ortsdurchfahrt (B101) gelegen, reine Hanglage ohne ebene Grundstücksfläche, Wanderweg führt am Grundstück vorbei) als schlechter gegenüber der des Richtwertgrundstücks einzuschätzen. Die schlechtere Lage des Bewertungsgrundstück wird dem Faktor **0,50** zugeordnet und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

E04

1%iger Abschlag (durch Interpolation über Sprengnetter ermittelt (baureifes Land) auf Grund der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstücks. (Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren Bodenwert (€/m²) zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.)

E05

Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90 ° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegeben Bebauungsmöglichkeiten ab.

Bei Abweichungen vom „Idealfall“ können Erschwernisse dabei sowohl hinsichtlich der Schaffung zweckmäßiger Gebäudegrundrisse (bei Haupt- und Nebengebäuden), der Anbindung an die Erschließungseinrichtungen und Medienverläufe, als auch der Freiflächennutzung entstehen.

Ist eine extrem ungünstige, evtl. das Bauen sogar verhindernde Grundstücksform gegeben, so wäre dieses Grundstück (bzw. Grundstücksteil) in seiner Entwicklungsstufe bestenfalls als ungeordnetes Rohbauland zu qualifizieren, selbst wenn ansonsten die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung (Planungsrecht vorhanden, Erschließung gesichert) gegeben ist.

In Auswertung der o.g. Gründe wurde ein Anpassungsfaktor von **0,60** ermittelt und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

7.1.1 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung 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)		10.700,00 €
Wert der Außenanlagen	+	300,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.500,00 €
Vergleichswert	=	9.500,00 €
	rd.	9.500,00 €

7.1.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Wert der Außenanlagen

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	frei geschätzter Zeitwert (inkl. BNK)
straßenseitiger und seitlicher Zaun	100,00 €
Erschließung	200,00 €
Summe	300,00 €

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	-1.500,00 €
Pauschaler Abzug für evtl. anfallende Freilegungskosten (Entfernung des Wildwuchses) -1.500,00 €	
Summe	-1.500,00 €

7.1.3 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **9.500,00 €** geschätzt.

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 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 um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der unbeeinflusste **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 01683 Nossen, gelegen in der Berggasse

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nossen	686	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nossen		394

zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2024 mit rd.

9.500,00 €

in Worten: neuntausendfünfhundert Euro

geschätzt.

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 05.04.2024

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

9 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.

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.

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04. Januar 2023

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, letzte Änderung vom 04. Januar 2023

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 07. November 2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021, zuletzt geändert am 19.12.2022 m.W.v. 28.12.2022

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

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

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

11 Verwendete objektbezogene Unterlagen

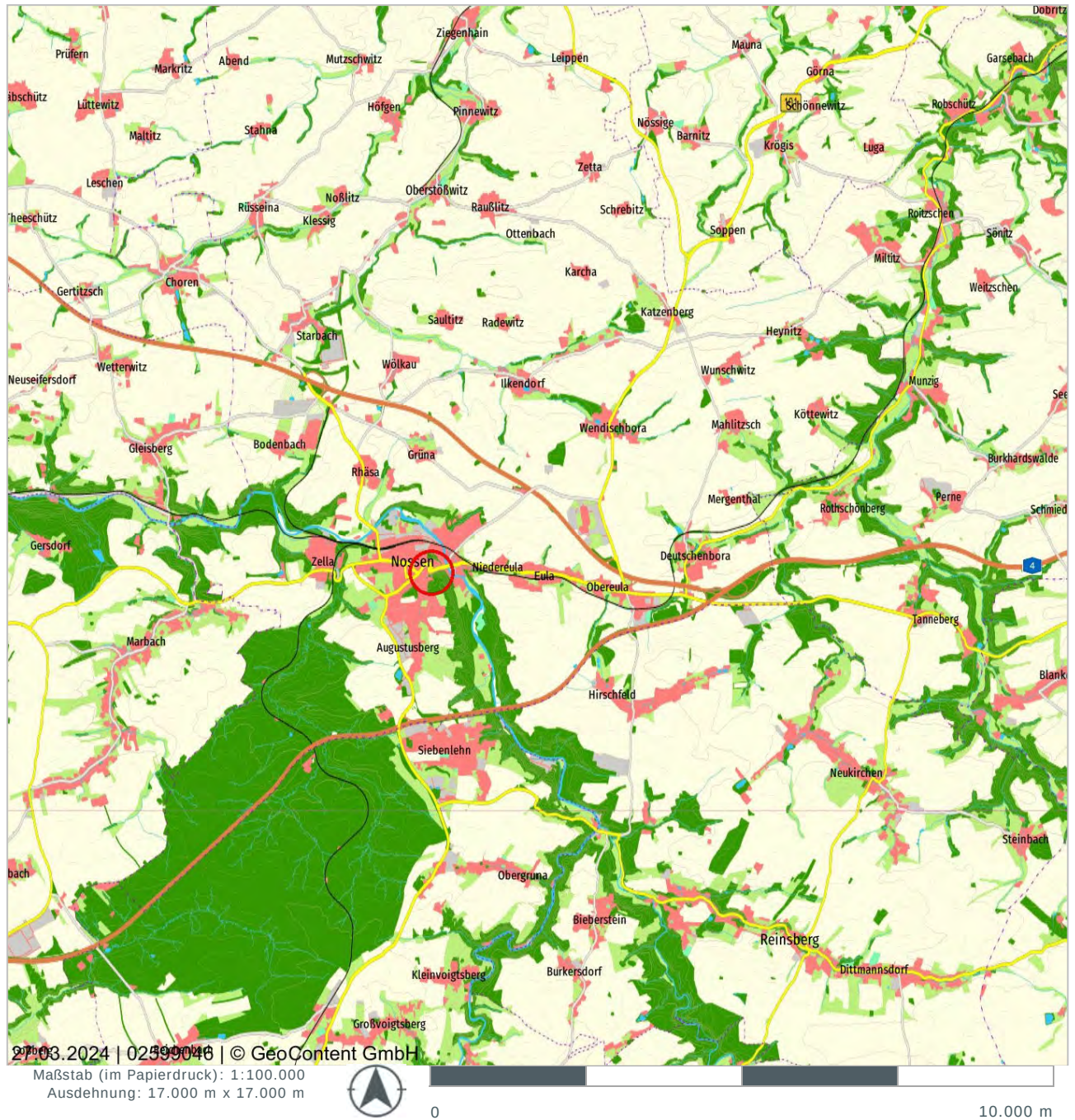
- [U1] beglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 12. Februar 2024
- [U2] Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen vom 23. Februar 2024
- [U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Nossen vom 01. März 2024 und 02. April 2024
- [U4] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Meißen vom 23. März 2024
- [U5] Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Meißen vom 20. Februar 2024
- [U6] Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu Vergleichskauffällen beim Gutachterausschuss des Landkreis Meißen vom 04.04.2024
- [U7] Auskünfte zur Radonbelastung über Homepage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und hier aus der Radonvorsorgegebietskarte
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte: über on-geo
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Marktinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Meißen mit Stand 01.01.2022
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 12.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 23
Anlage 12.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 24
Anlage 12.3:	Luftbild (unmaßstäblich)	Seite 25
Anlage 12.4:	Fotodokumentation	Seite 26 – 29

Anlage 12.1

Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



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

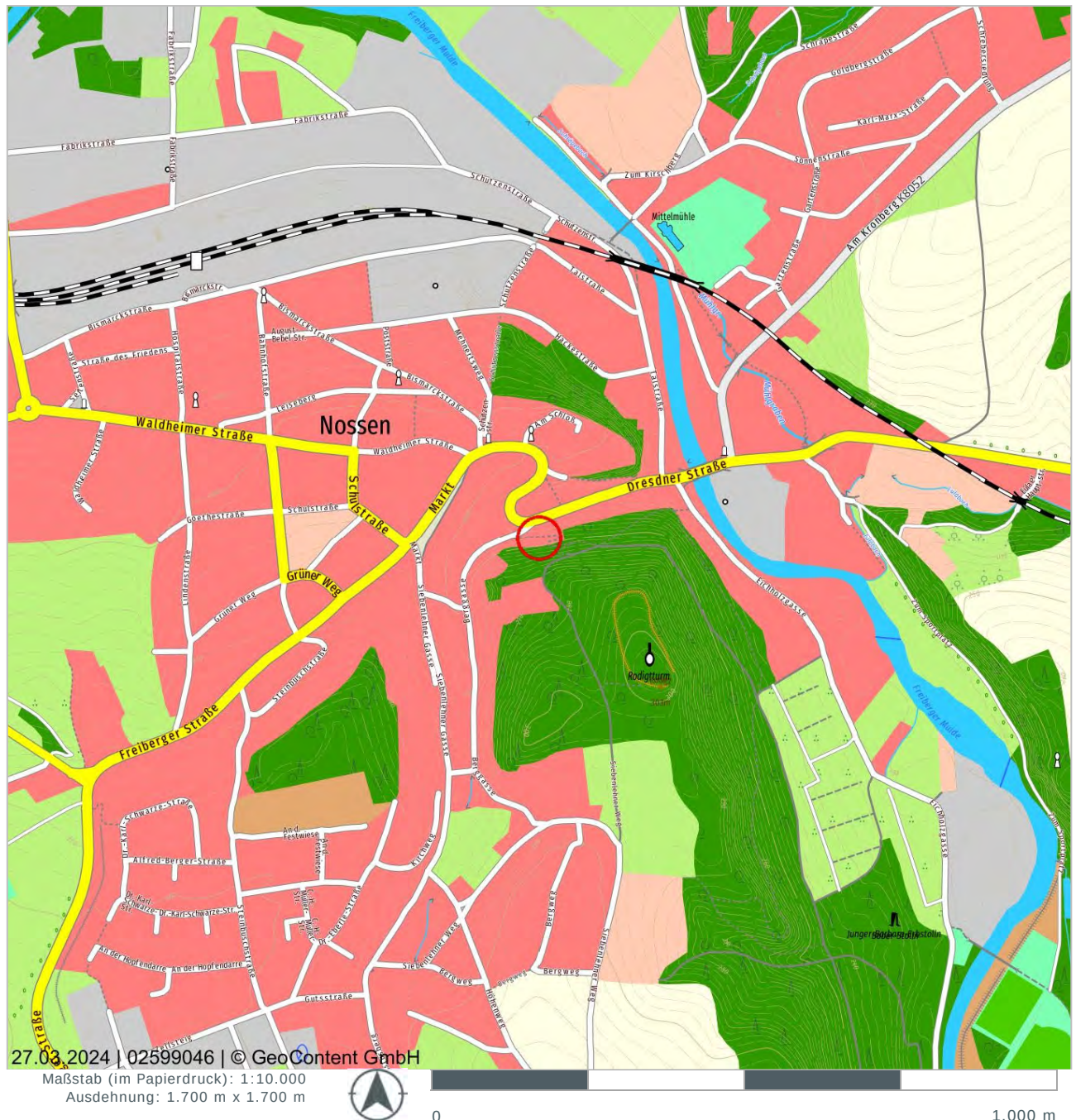
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés 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: 2024

Anlage 12.2

Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



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

Der Stadtplan 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 1:10.000 - 1:50.000 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

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

Anlage 12.3 Luftbild



27.03.2024 | 02599046 | © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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

Anlage 12.4 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		Blick auf das Bewertungsgrundstück von der Dresdner Straße aus
(2)		Blick auf den in der Örtlichkeit nicht mehr sichtbaren, öffentlichen Fußweg den Hang hinauf, links nachbarliche Bebauung sichtbar

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		Blick über Grundstücksteilbereich in Richtung Süden
(4)		Medienanschlüsse vor dem Grundstück

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(5)		Medienverteilerkäs- ten vor dem Bewer- tungsgrundstück
(6)		Blick vom Fußweg zum Rodigtturm auf das Bewertungs- grundstück mit unten vorbeiführender Berggasse und Dresdner Straße, Blick zum Schloss

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(7)		Blick vom öffentlichen Fußweg in Richtung Westen über das Bewertungsgrundstück, im Hintergrund Bebauung der Berggasse und der Dresdner Straße
(8)		Alter Obstbaumbestand und Blick auf Dresdner Straße und gegenüberliegende Bebauung

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.