



immowerte
Immobilienbewertungen
Standortanalysen

Telefon (0351) 658 68 80
Telefax (0351) 658 68 89
Mobil (0172) 374 35 70
info@immowerte.de
www.immowerte.de

**Gutachten
über den Verkehrswert des Grundstücks
Gartenstraße 5 in 02894 Reichenbach/Oberlausitz**

immowerte
Sachverständigenbüro

Torsten Richter

- Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)



Verkehrswert: 114.000 €

Wertermittlungstichtag: 24.11.2021

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten und 25 Seiten Anlagen.



Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen zur Wertermittlung.....	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	3
1.2	Sonstige Grundlagen.....	3
2.	Allgemeine Angaben zur Beauftragung.....	4
3.	Grundstücksbeschreibung	5
3.1	Lage/Eigenschaften.....	5
3.2	Baurechtliche Situation.....	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	7
3.5	Derzeitige Nutzung	8
4.	Aufbauten.....	9
4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
4.2	Baubeschreibung	9
4.3	Gebäudeflächen.....	12
5.	Wertermittlung.....	13
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.2	Bodenwertermittlung	14
5.3	Sachwertermittlung	16
5.4	Vergleichswertermittlung	20
6.	Besondere Grundstücksmerkmale	22
7.	Verkehrswert.....	23
8.	Anlagen	24



1. Grundlagen zur Wertermittlung

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Immobilienwertermittlungsverordnung ImmowertV vom 19.5.2010
- Wertermittlungsrichtlinien – Wert-R 2006, März 2006
- Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie VW-RL vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie EW-RL vom 04.12.2015

1.2 Sonstige Grundlagen

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kleiber; Bundesanzeiger; 2017
- Immobilienwertermittlung; Gottschalk; C.H. Beck; 2002
- Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ralf Kröll; Luchterhand; 2015
- Marktwertermittlung, 6. Auflage; Kleiber, Simon; Bundesanzeiger; 2004
- Tabellenhandbuch, 2. Auflage; Tillmann, Kleiber, Seitz; Bundesanzeiger; 2017



2. Allgemeine Angaben zur Beauftragung

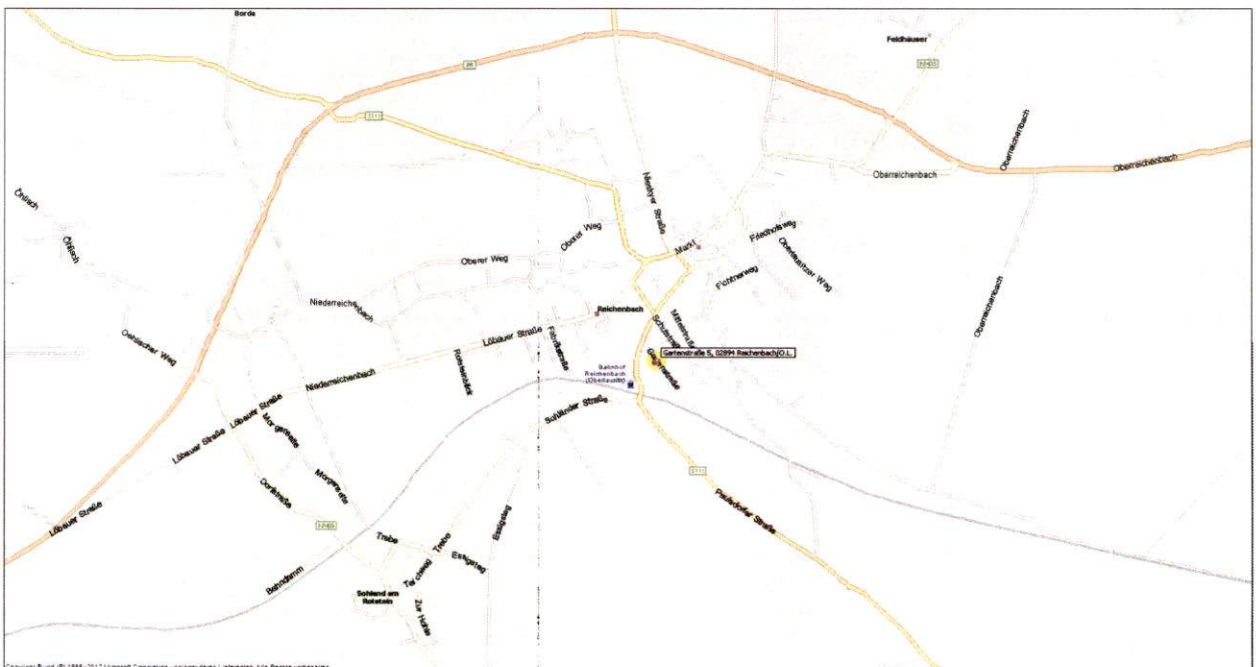
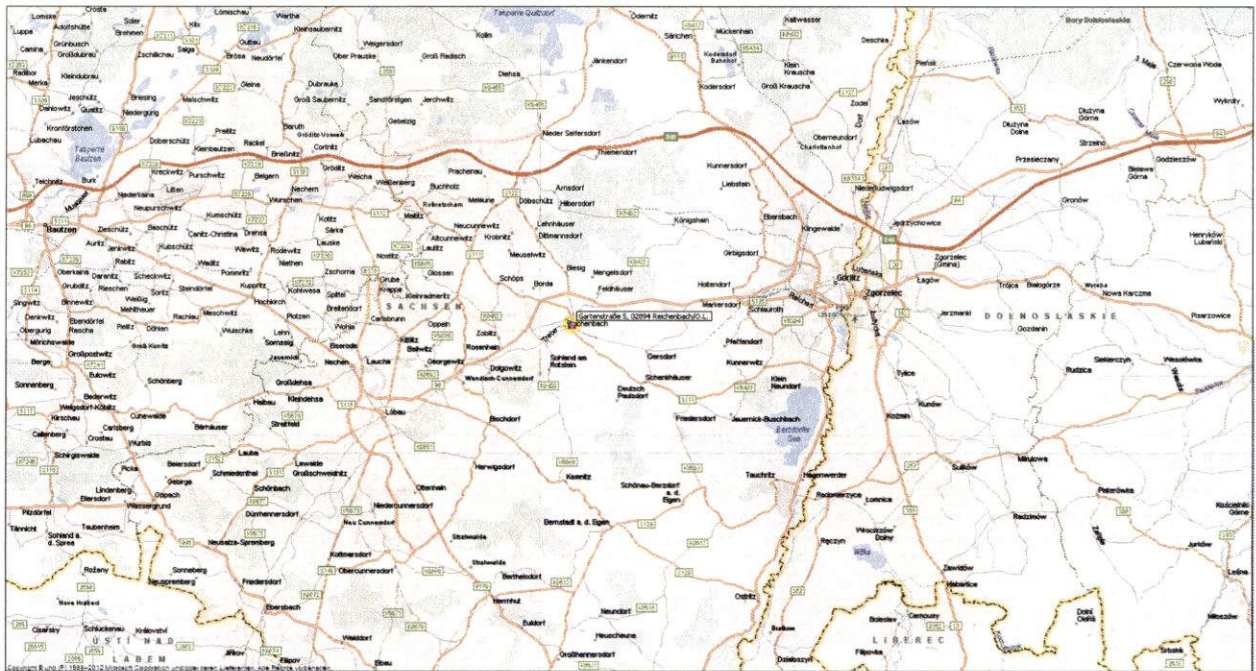
Auftraggeber	Frau Magdalena Schönfeld
Zweck der Wertermittlung	Vermögensstatus für Vorbereitung Verkauf
Sachverständiger	Herr Torsten Richter
Wertermittlungstichtag	24.11.2021
Qualitätsstichtag	24.11.2021
Tag der Ortsbesichtigung	24.11.2021, ab 9.00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin	Herr Thomas Bär (Vertreter der Auftraggeberin) Herr Torsten Richter
herangezogene Unterlagen	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt. keine Vom Sachverständigen wurden ergänzend folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen: - Liegenschaftskarte (online) - Grundbuchauszug - Bodenrichtwert (online) - Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Görlitz - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage/Eigenschaften

Bundesland	Sachsen
Kreis	Landkreis Görlitz
Ort und Einwohnerzahl	ca. 5.000 Einwohner in der Gesamtgemeinde ca. 2.500 davon in Reichenbach / OL selbst
Verkehrsanbindung/Entfernungen	
Nächstgelegene größere Orte	Löbau (14 km), Görlitz (17 km), und Bautzen (35 km)
ÖPNV / Bahnhof	300 m zu Bushaltestelle und Bahnhof
Bundesstraßen	ca. 1,8 km zur B6
Autobahnzufahrt	ca. 9 km zur Anschlussstelle Niederseifersdorf der A4
Flughafen	ca. 88 km zum Flughafen Dresden
Lage im Ort	Ortsmitte
Wohnlage	mittlere Wohnlage
Art der umliegenden Bebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise
topographische Lage	eben
Gestalt und Form	unregelmäßig, ein Flurstück bildet ein großes Rechteck das andere kleinere Flurstück ist ebenfalls rechteckig und leicht versetzt
Straßenfront / mittlere Tiefe	22 m/ 70 m
Grundstücksgröße	1.519 m²





3.2 Baurechtliche Situation

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Es gelten für die Bebaubarkeit daher die Regelungen des § 34 BauGB. Das heißt Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung richten sich nach der umliegenden Bebauung.

3.3 Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Grundstück ist an die ortsüblichen Versorgungsleitungen (Strom und Wasser) angeschlossen. Die Entsorgung des Ab- und Regenwassers erfolgt über die Kanalisation.

Beitrags- und Abgabensituation

Die Beitrags- und Abgabensituation wurde nicht untersucht. Es ist nach Angaben der Auftraggeberin auch nichts offen bzw. zu erwarten.

3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch

Dem Sachverständigen lagen zwei Grundbuchauszüge (Grundbuch von Reichenbach, Blatt 522 und Blatt 803) vom 23.11.2021 vor.

Bestandsverzeichnis

Flurstück 322, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Gartenstraße 5 mit 1142 m²

Flurstück 313, Gebäude- und Freifläche, An der Schulstraße mit 377 m²

Abteilung I

Magdalena Schönfeld, geb. Krause, geb. am 27.07.1950

Abteilung II

In Abt. II bestehen keine Eintragungen.

Abteilung III

Eintragungen in Abt. III sind i. d. R. nicht Verkehrswert beeinflussend. Daher finden sie nachfolgend keine Berücksichtigung.



Baulastenverzeichnis

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis lag nicht vor. Aufgrund der Erschließungssituation des zu bewertenden Grundstücks und der eingetragenen Rechte wird von Lastenfreiheit des Grundstücks ausgegangen.

Denkmalschutz

Lt. Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalschutz besteht kein Denkmalschutz.

Altlasten

Auftragsgemäß wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt. Die jetzige und die bekannten früheren Nutzungen sowie die Besichtigung ergaben keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

3.5 Derzeitige Nutzung

Das Zweifamilienhaus steht leer.



4. Aufbauten

4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes

Zweifamilienhaus

Baujahr

ursprünglich wahrscheinlich zwischen
1900 bis 1920 und dann um 1980 saniert und
umgebaut (z.B. neuer Dachstuhl)

Sanierung / Modernisierung

keine

4.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Unterlagen. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird bei dieser Wertermittlung vorausgesetzt. Das Gebäude und die 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 als werterheblich eingeschätzt werden. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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. Sollten neuere Erkenntnisse bekannt werden, müsste eine Neubewertung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren erfolgen.



Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart massiv, teilunterkellert

Umfassungswände Ziegelmauerwerk

Außenwandverkleidung Putz

Innenwände Ziegelmauerwerk

Geschossdecken über Keller preußische Kappendecke,
über EG und OG, Holzbalkendecke

Treppenhaus massive Betontreppe

Bodenbeläge Keller Betonestrich bzw. Fliesen, Bäder mit
Fliesen, sonst Dielung im EG und Teppich im OG

Wandbekleidung verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, OG
teilweise mit Holzverschalung, Sanitärräume
raumhoch teilweise gefliest

Deckenbekleidung verputzt und gestrichen bzw. tapeziert

Fenster Holzfenster, Isolierverglasung DDR-Standard

Türen Hauseingangstür aus Holz, sonstige Türen im
EG Holztüren (1900-1920), OG Holztüren,
Furniertüren, Füllungstüren (1980 bis nach
1990)

Elektroinstallation DDR Standard

Heizung EG, 2 Kachelöfen
OG, Nachtspeicheröfen elektrisch

Warmwasserversorgung dezentrale Boiler

Sanitäre Installation WC mit Waschbecken und Wanne



Dach

Dachform	Satteldach
Dachhaut	Bitumschindeln

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile	eingeschossiger massiver Seiteneingang zweigeschossiger Treppenhausanbau (früher WC)
--------------------	---

Belichtung und Besonnung	gut
--------------------------	-----

Zustand des Gebäudes

außen	befriedigend
-------	--------------

innen	genügend
-------	----------

Mängel und Schäden	zu den für den Zustand unsaniert können die schadhaften Träger der preußischen Kappendecke im Keller, die Feuchteschäden im Sockel- und Schornsteinbereich im EG sowie ein Balken im Dachspitz als Bauschaden gelten
--------------------	--

Schall-/Wärmeschutz,	Es wird davon ausgegangen, dass Anforderungen der zum Bauzeitpunkt geltenden Bestimmungen erfüllt worden sind.
----------------------	--

Außenanlagen

Einfriedungen	Holzzaun zur Straße
---------------	---------------------

Befestigungen	Steinplatten
---------------	--------------

Es gibt ein großes eingeschossiges Nebengebäude, dass als Garage oder Lagerfläche nutzbar ist.



Anmerkung

Im Rahmen einer Bewertung werden Kosten für Minderungen nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude befindet sich entsprechend Baualter und Bauart nach Außen- und Innenbesichtigung in einem befriedigendem bis genügendem Zustand.

4.3 Gebäudeflächen

Es sind, auch in den Bauaktenarchiven der Gemeinde und des Landkreises, keinerlei Bauzeichnungen vorhanden.

Die Bruttogrundfläche wird aus den bei der Vorortbesichtigung grob abgenommenen Außenmaßen überschlägig ermittelt und die Wohnfläche über Erfahrungswerte im Verhältnis zu dieser abgeleitet.

Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	8 m x 10 m	80 m ²
Erdgeschoss	12 m x 10 m	120 m ²
Obergeschoss	12 m x 10 m	120 m ²
Dachspitz	6 m x 10 m	60 m ²

Für die Berechnung des Sachwertes nach NHK 2010 und den zugrundeliegenden Gebäudetypen wird die BGF von 300 m² ohne den Teilkeller herangezogen. Der Herstellungswert des Kellers und anderer besonderer Bauteile wird separat betrachtet.

Die Wohnfläche wird wie folgt abgeleitet

Erdgeschoss	120 m ² BGF x 80%	96 m ²
Obergeschoss	120 m ² BGF x 80% x 75%	<u>72 m²</u>
		168 m ²



5. Wertermittlung

Bewertungsstichtag	24.11.2021
Qualitätsstichtag	24.11.2021
Tag der Ortsbesichtigung	24.11.2021, ab 9 Uhr

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,

das Ertragswertverfahren,

das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (Abschnitt 3 ImmowertV).

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren (Abschnitt 3 Unterabschnitt 1 ImmowertV)

Beim Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise aus dem Markt über die Gutachterausschüsse heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen.

Voraussetzung ist das Vorliegen vieler gleichartiger Kauffälle. Das ist beim Grund und Boden der Fall. Daher wird der Bodenwert immer über den Vergleichswert ermittelt. Bei Stellplätzen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern kann das Verfahren ebenfalls Anwendung finden.

Ertragswertverfahren (Abschnitt 3 Unterabschnitt 2 ImmowertV)

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes

(Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Das Verfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Eigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt.

Sachwertverfahren (Abschnitt 3 Unterabschnitt 3 ImmowertV)

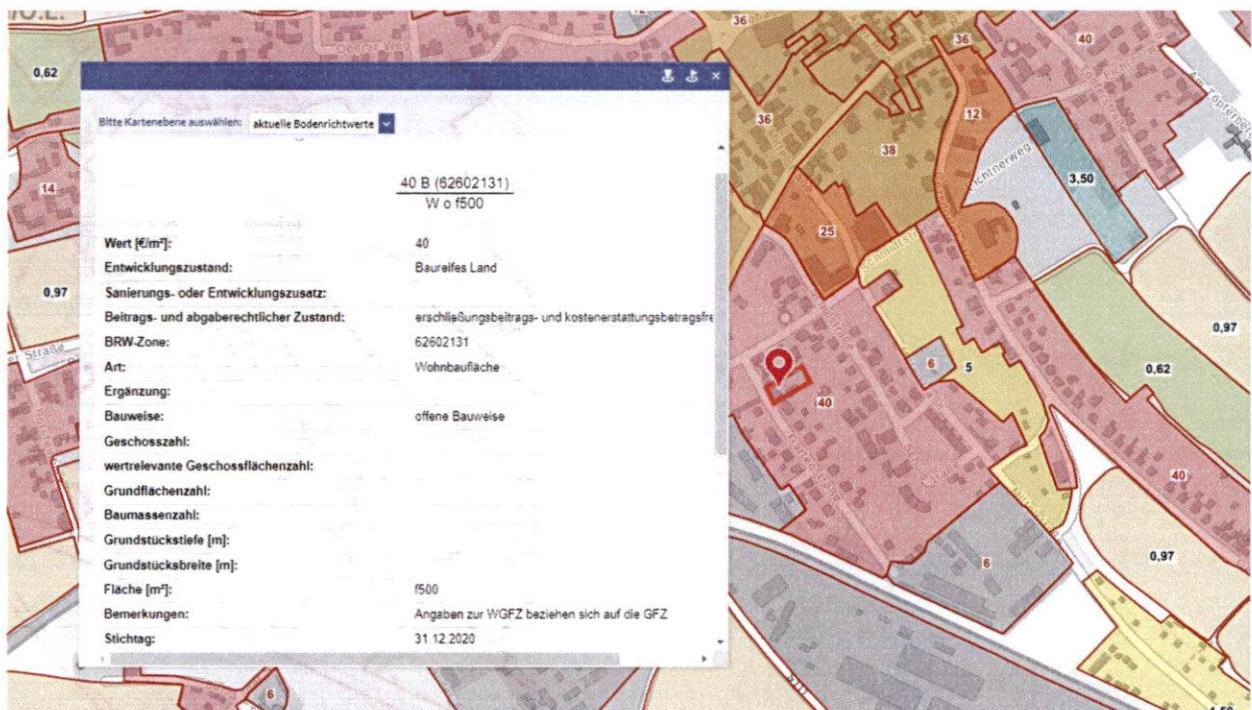
Das Sachwertverfahren ist ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Mit dem Verfahren werden solche Immobilien vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur Eigennutzung verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Bodenwert wird über das Vergleichswertverfahren ermittelt. Für die Wertermittlung des Gebäudes werden das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren herangezogen. Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn Vergleichskauffälle mit ausreichender Übereinstimmung zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren wird herangezogen, da sich der Preis am Markt über den marktangepassten Sachwert bildet.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß Abschnitt 3 § 16 ImmowertV können für die Bodenwertermittlung geeignete Richtwerte herangezogen werden.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß der Bodenrichtwertkarte von Reichenbach (Stand 31.12.2020) in einer Bodenrichtwertzone (62602131) mit nachfolgenden Merkmalen.



Bodenrichtwert: 40 €/m²

Entwicklungszustand: baureifes Land



Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei

Bauweise: offene Bauweise

Grundstücksfläche: 500 m²

Das Grundstück, auf welchen sich das zu bewertende Einfamilienhaus befindet, ist mit insgesamt 1.519 m² viel größer als das Richtwertgrundstück mit 500 m².

Lt. gleichlautender Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde und der Bauaufsicht des Landkreises, ist eine zusätzliche Wohnbebauung in zweiter Reihe nicht möglich.

Da es sich beim Flurstück 313 quasi um ein gefangenes Grundstück in dritter Reihe handelt, bei dem aus Sicht der Gemeinde die Bebauungsperspektive noch geringer ist, stupe ich das Flurstück als Gartengrundstück ein. Der benachbarte Bodenrichtwert in Höhe von 5 €/m² wird für die Ermittlung des Bodenwertes für das Flurstück ohne weitere Anpassung herangezogen.

Der Bodenrichtwert für das Flurstück 322 wird deshalb Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl. 2017, Syst. Darstellung des Vergleichswertverfahrens, Rn. 278) angepasst.

Grundstücksgröße 500 m²; Umrechnungskoeffizient = 1,09

Grundstücksgröße 1100 und 1200 m²; Umrechnungskoeffizient = 0,96

Anpassung Bodenrichtwert	$40 \text{ €/m}^2 \times 0,96 / 1,09$	35 €/m ²
--------------------------	---------------------------------------	---------------------

Es wurden Kauffälle von unbebauten Wohngrundstücken zur Einfamilienhausbebauung angefordert und 5 Fälle aus 2020 und 2021 für den Vergleich verwendet. Dabei wurde kein einziges Baugrundstück in Reichenbach selbst verkauft. Im direkten Umland (Königshain, Bertsdorf, Makersbach) wurden den Kauffällen nach, bei Grundstücksgrößen zwischen 700 und 800 m², Preise von knapp 30 bis 40 €/m² erzielt. Das stützt den verwendeten Bodenwert von der Größenordnung. Der konkrete Wert ist aber aufgrund der fehlenden Kauffälle mit Unsicherheiten behaftet und kann im Fall einer Stadt wie Reichenbach, die im Gegensatz zu den Umlandgemeinden (mit Kindergarten, Grund- und Mitteschule, Bahnhof, kleines Zentrum) über eine bessere Infrastruktur verfügt, zu Abweichungen insbesondere nach oben führen. Im Grundstücksmarktbericht ist für Baugrundstücke des Preisniveaus des Bewertungsgrundstücks ein langjähriger Preistrend von +5% pro Jahr zu beobachten. An diesen wird der Bodenwert entsprechend zeitlich angepasst.

Bodenwert	$35 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1.142 \text{ m}^2$	41.968 €
------------------	---	-----------------

Bodenwert Gartenland Flurstück 313	$5 \text{ €/m}^2 \times 377 \text{ m}^2$	1.885 €
---	--	----------------



5.3 Sachwertermittlung

Die Herstellungskosten des Wertermittlungsobjektes werden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Diese NHK 2010 haben die Bruttogrundfläche als Bezugseinheit.

Das Einfamilienhaus wurde dem Gebäudetyp 1.32 (Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) zugeordnet. Für diesen Gebäudetyp werden folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 einschließlich Baunebenkosten von 17 % angegeben.

Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte für Gebäudetyp 1.32	620 €/m ² BGF	690 €/m ² BGF	790 €/m ² BGF	955 €/m ² BGF	1.190 €/m ² BGF

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes vom Typ 1.32 in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Interpolationen sind hierbei zulässig.

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23 %
Dach	0,5	0,5				15 %
Fenster und Außentüren		1				11 %
Innenwände und -türen			1			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11 %
Fußböden	0,3	0,2	0,5			5 %
Sanitäreinrichtungen		1				9 %
Heizung	1					9 %
Sonstige technische Ausstattung		1				6 %

Über die Multiplikation der ggf. interpolierten Kostenkennwerte mit den Wägungsanteilen erhält man in der Summe den gewogenen Kostenkennwert in Höhe von 680 €/m² und einen Ausstattungsstandard von 1,8.

Die Gesamtnutzungsdauer wird daraufhin mit 65 Jahren eingeschätzt.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (Zeitraum zwischen dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 und dem Wertermittlungsstichtag) ist ein Faktor für die Anpassung des gewogenen Kostenkennwerts zu wählen. Der Baupreisindex, der den Verlauf der



Preisentwicklung von Herstellungskosten für Gebäude repräsentiert, wird den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes entnommen.

680 €/m² BGF x 1,432 (129,6% BPI III/2021 / 90,1% BPI 2010) 974 €/m² BGF

Da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt sind modellkonform

Die NHK zusätzlich mit dem Faktor 1,05 anzupassen

974 €/m² x 1,05 1.023 €/m²

Mit der unter dem Punkt 4.3 ermittelten Bruttogrundfläche von 300 m² ergeben sich für das Gebäude folgende Herstellungskosten:

Zweifamilienhaus nach NHK 1.023 €/m² BGF x 300 m² BGF 306.900 €

Der Teilkeller wird nach Kostenkennwerten der NHK 2010 (Tabellenhandbuch S. 205; Literaturverzeichnis) ermittelt. Für die entsprechende Gebäudeart mit Keller 1.12, sind bei der Standardstufe 2 dafür 470 €/m² BGF angegeben.

470 €/m² x 1,432 Baupreisindex x 80 m² BGF 53.843 €

Herstellungskosten bauliche Anlagen 360.743 €

Die Kosten für die Herstellung der für die in den Normalherstellungskosten über die BGF nicht enthaltenen besonderen Bauteile und Einrichtungen werden auf der Grundlage der im Tabellenhandbuch, 2. Auflage; Tillmann, Kleiber, Seitz; Bundesanzeiger; 2017 aufgeführten zusätzlichen Normalherstellungskosten wie folgt abgeleitet.

Seiteneingang	20.600 €	20.600 €
Anbau ehemalige Toiletten	5.100 €	5.100 €
Garagengebäude	54.805 €	54.805 €
	80.505 €	80.505 €

Die vorgenannte Baupreisindexierung ist bereits berücksichtigt

Bei dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses wurden besondere Bauteile und Einrichtungen nicht berücksichtigt, d.h. nicht aus den Kauffällen herausgerechnet. Um den Sachwertfaktor des Gutachterausschusses anwenden zu können, müssen diese Herstellungskosten somit unberücksichtigt bleiben.



Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde bereits mit 65 Jahren bestimmt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Das Gebäude hat die Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren seit Errichtung überschritten. Es sind auch keine Modernisierungen erfolgt bzw. noch die Nutzungsdauer verlängernd wirksam.

Für ein solches Gebäude ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angegeben.

Die lineare Alterswertminderung, die in der Wertermittlung nach ImmoWertV anzuwenden ist, beträgt bei einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren 84,6 %.

Alterswertminderung	$360.743 \text{ €} \times 84,6 \%$	305.188 €
---------------------	------------------------------------	-----------

Die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen berechnen sich demnach wie folgt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	$360.743 \text{ €} - 305.188 \text{ €}$	55.555 €
--	---	----------

Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen wird, modellkonform zum Modell der Sachwertfaktorermittlung des Gutachterausschusses, mit 4 % des Wertes der baulichen Anlagen angesetzt.

Zeitwert bauliche Außenanlagen	$55.555 \text{ €} \times 4 \%$	2.222 €
--------------------------------	--------------------------------	---------

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	55.555 €
--	----------

Zeitwert der baulichen Außenanlagen	2.222 €
-------------------------------------	---------

Bodenwert	<u>41.968 €</u>
-----------	-----------------

vorläufiger Sachwert	99.745 €
----------------------	----------



Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht.

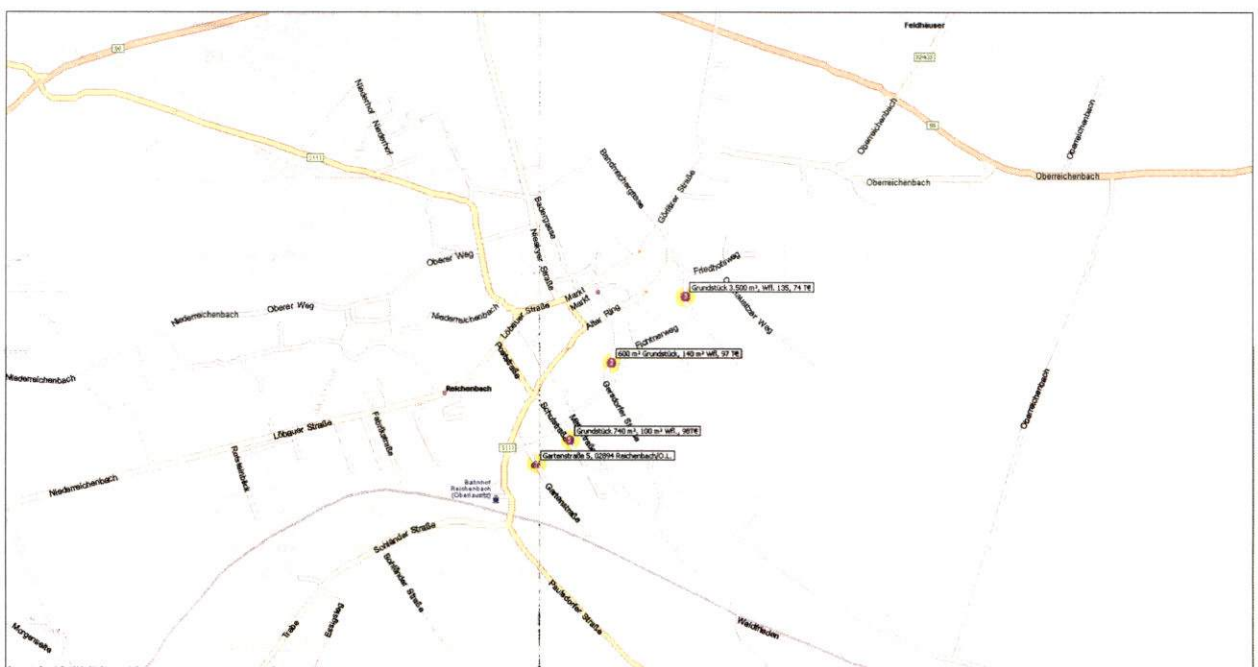
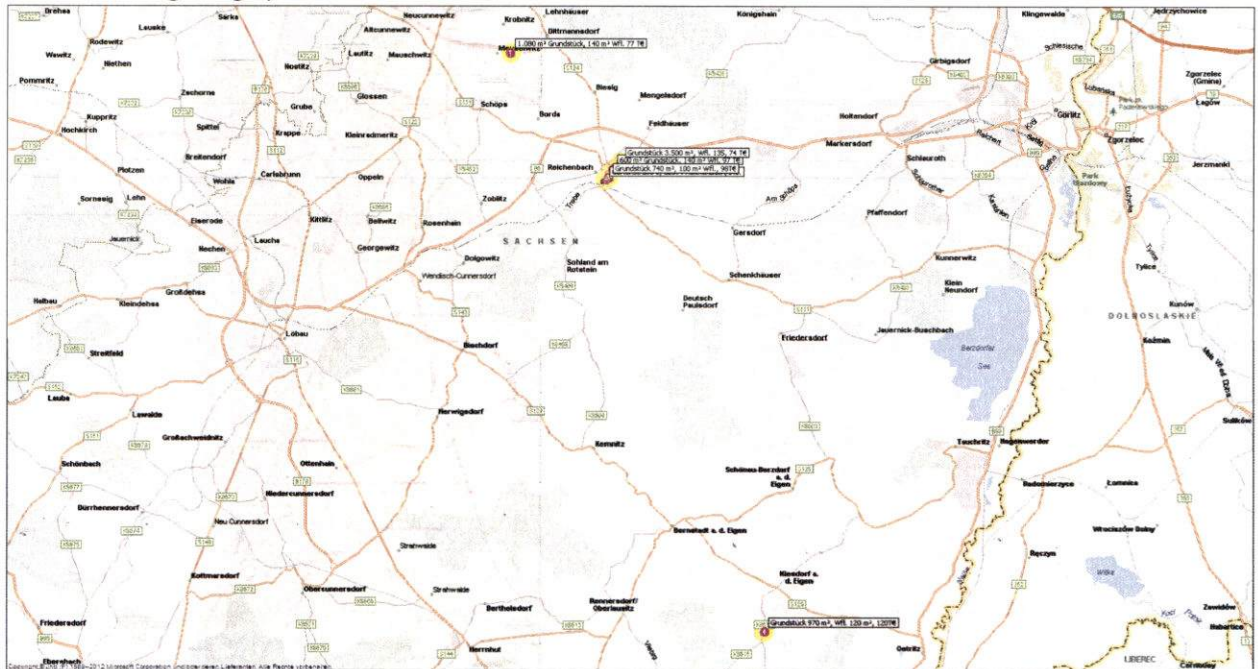
Für ein Bodenrichtwertniveau von 40 €/m², was dem nicht an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepassten Bodenrichtwertes exakt entspricht, ist für einen vorläufigen Sachwert in Höhe von 100.000 € ein Sachwertfaktor von 1,16 ausgewiesen. Dieser wird ohne weitere Anpassung angewendet.

Sachwert	99.745 € x 1,16	115.705 €
-----------------	-----------------	------------------

Bodenwert Flurstück 313		1.885 €
--------------------------------	--	----------------

5.4 Vergleichswertermittlung

Für die Vergleichswertermittlung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1920 bis 1980, unsaniert, möglichst aktuelle Kauffälle angefordert. Es wurden gemeinsam mit dem Gutachterausschuss 5 geeignete Kauffälle mit Vertragsdatum 17.04.2019 bis 21.06.2021 in Reichenbach und vergleichbaren Lagen im Umfeld ausgewählt. Der Kauffall aus 2019 wurde dabei mit einem Zuschlag von 10% und die beiden Kauffälle aus 2020 mit einem Zuschlag von 5% an die im Marktbericht aufgezeigte Entwicklung angepasst.



Die Kauffälle 2 und 5 haben von Lage und Größe der Wohnfläche die höchste Übereinstimmung und werden mit jeweils 0,3 gewichtet. Danach folgt Kauffall 3 mit 0,2. Die Kauffälle 1 und 4 gehen mit 0,1 in den Vergleichswert ein.

Kauffälle	Kaufpreis (€/m²)	Gewichtung	(anteiliger) Vergleichswert (€/m²)
lfd. Nr. 1	550	0,10	55
lfd. Nr. 2	565	0,30	170
lfd. Nr. 3	519	0,20	104
lfd. Nr. 4	1000	0,10	100
lfd. Nr. 5	985	0,30	296
Σ		1	725

Bodenwert Flurstück 313  **1.885 €**



6. Besondere Grundstücksmerkmale

Es gibt drei Bauschäden am Objekt, die über den üblichen Bauzustand eines unsanierten Gebäudes dieses Baualters und dieser Bauart hinausgehen.

Das sind zum einen die fehlende oder nicht funktionierende Horizontalsperre im nicht unterkellerten Teil des Gebäudes, die schadhaften Kappendecken (korrodierende Träger) im Kellerbereich und ein Dachbalken im Dachstuhl.

Die Kosten für das Einbringen einer Horizontalsperre sowie das punktuelle Untermauern der Auflagebereiche der Träger der Kappendecke bzw. Austausch durch eine Stahlbetondecke in einem Raum sowie dem Ersatz des schadhaften Balkens wurden anhand der im Tabellenhandbuch (S. 53 ff., siehe Literaturverzeichnis) veröffentlichten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten sowie dem aktuellen Baupreisindex überschlägig mit 7.000 € ermittelt.

Weitere besondere Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

Die besonderen Grundstücksmerkmale werden mit einem Abschlag in Höhe von 7.000 € berücksichtigt.



7. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlung wurde nach dem Sachwertverfahren und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Dies führte zu folgenden Ergebnissen:

Sachwert	115.705 €
Vergleichswert	121.800 €

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn Vergleichskauffälle mit ausreichender Übereinstimmung zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren wird herangezogen, da sich der Preis am Markt über den marktangepassten Sachwert bildet. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem Mittelwert von Sach- und Vergleichswert abgeleitet, was zu einem Wert von 118.752 € führt. Nach Berücksichtigung der besonderen Grundstücksmerkmale von 7.000 € verbleibt ein Wert von 111.752 €. Diesem ist abschließend der Bodenwert des Flurstücks 313 in Höhe von 1.885 € hinzuzufügen. Das Ergebnis von 113.637 € bildet die Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird demnach aufgrund des Sach- und Vergleichswertes sowie der besonderen Grundstücksmerkmale und dem Bodenwert des Flurstücks 313 zum Wertermittlungstichtag 24.11.2021 mit

114.000 €

in Worten: einhundertvierzehntausend Euro

ermittelt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 24.11.2021 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dresden, 10.12.2021

Reichenbach OL_Gartenstr 5_24-11-2021.docx

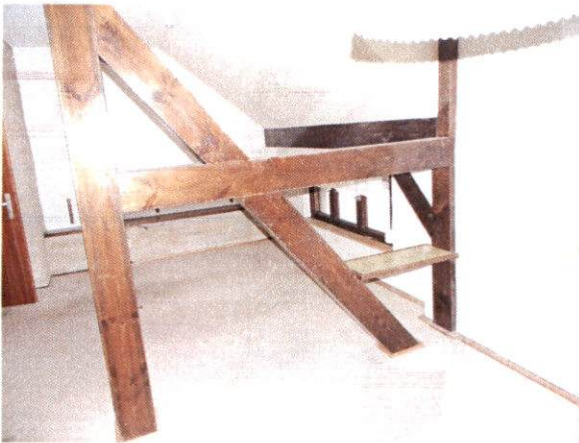




8. Anlagen

1. Fotodokumentation
2. Liegenschaftskarte
3. Grundbuchauszüge
4. planungsrechtliche Auskunft von Gemeinde und Landkreis





Gartenstr. 5, Reichenbach

F1St. 321,322,313 Reichenbach

Anlage Nr. 2

10.11.2021



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1/2

Grundbuchamt Görlitz

Grundbuch

von

Reichenbach

Blatt 522

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 26.09.2001.

Taucher

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b	c	
1	2	3		4
1		322	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Gartenstr. 5	11 42

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 26.09.2001.		

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Krause Walther, geb. 10.01.1911, Reichenbach	1	Gemäß Überlassungsvertrag vom 29.10.1981; eingetragen am 11.01.1982. Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel einge- tragen am 26.09.2001.
2	Magdalena Schönfeld geb. Krause, geb. am 27.07.1950	1	Erbscheine vom 08.01.2015 und 16.04.2015 (Amtsgericht Senftenberg, AZ.: 81 VI 745/14 und 81 VI 135/15); eingetragen am 18.01.2016. Hinrichs

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Görlitz Reichenbach 522 · Letzte Änderung: 18.01.2016 · Ausdruck vom 23.11.2021 · Seite 9 von 9 Fortsetzung auf Einlegebogen

Grundbuchamt Görlitz

Grundbuch

von

Reichenbach

Blatt 803

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 14.01.2002.

Wünschmann

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b	c	
1.	2	3		4
1		313	Gebäude- und Freifläche An der Schulstraße	3 77

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 14.01.2002		

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Walther KRAUSE, geb. am 10.01.1911, wohnhaft Reichenbach	1	Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 14.01.2002.
2	Magdalena Schönfeld geb. Krause, geb. am 27.07.1950	1	Erbscheine vom 08.01.2015 und 16.04.2015 (Amtsgericht Senftenberg, AZ.: 81 VI 745/14 und 81 VI 135/15); eingetragen am 18.01.2016. Hinrichs

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Görlitz Reichenbach 803 · Letzte Änderung: 18.01.2016 · Ausdruck vom 23.11.2021 · Seite 9 von 9 Fortsetzung auf Einlegebogen



AMTSGERICHT GÖRLITZ
Postplatz 18 | 02826 Görlitz

Immowerte
Herrn Torsten Richter
Cottaer Str. 27
01159 Dresden

Grundbuchamt

Ihre Ansprechpartnerin
Frau Lange

Durchwahl
Telefon +49 (0)3581 469 2323
Telefax +49 (0)3581 469 2650

Görlitz, 23.11.2021

Sehr geehrter Herr Richter,

anbei erhalten Sie 2 Grundbuchauszüge. Für das Flurstück 321 kann ein solcher nicht erteilt werden, da Frau Schönfelder dort keine Eigentümerin ist.

Mit freundlichen Grüßen

Lange, JBesch

immowerte

Von: Laube, Marion <M.Laube@reichenbach-ol.de>
Gesendet: Mittwoch, 1. Dezember 2021 15:11
An: t.richter@immowerte.de
Betreff: WG: planungsrechtliche Auskunft
Anlagen: Vollmacht unterzeichnet.pdf; Grundbuchauszüge.pdf; ALKIS.pdf

Sehr geehrter Herr Richter,

ich nehme Bezug auf Ihre unten stehende E-Mail und darf Ihnen mitteilen, dass die Beurteilung der möglichen Bebaubarkeit von Grundstücken im Falle der Stadt Reichenbach / OL durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Görlitz erfolgt. Bitte wenden Sie sich wegen einer entsprechenden Zuarbeit zum Verkehrswertgutachten an diese Stelle.

Aus rein planungsrechtlicher Sicht kann ich Ihnen mitteilen, dass die Bebauung des Flurstücks 313, Gemarkung Reichenbach aus unserer Sicht ausscheidet, da es sich hier um ein gefangenes Grundstück ohne eigene Erschließung handelt.

Im Falle des Rückraums von Flurstück 322, Gemarkung Reichenbach scheidet eine weitere Bebauung mit einem Einfamilienhaus aus unserer Sicht ebenfalls aus, da auch hier eine eigenständige Erschließung nicht vollständig nachgewiesen werden kann und es sich um eine Bebauung in 2. Reihe handeln würde.

Mit freundlichen Grüßen,

M. Laube

Von: Mischke, Alexandra
Gesendet: Dienstag, 30. November 2021 14:44
An: Laube, Marion <M.Laube@reichenbach-ol.de>
Betreff: WG: planungsrechtliche Auskunft

Von: immowerte <t.richter@immowerte.de>
Gesendet: Dienstag, 30. November 2021 14:27
An: Rathaus Reichenbach OL <Rathaus@reichenbach-ol.de>
Betreff: planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich benötige für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens die Auskunft ob im hinteren Bereich des Flurstücks 322 bzw. auf dem Flurstück 313 die Errichtung eines Einfamilienhauses möglich wäre.

Die Vollmacht der Eigentümerin aktuelle Grundbuchauszüge finden Sie im Anhang.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Vielen Dank im Voraus.

Mit den besten Grüßen



MEIN ZUHAUSE
**LANDKREIS
GÖRLITZ**
WOKRJEŠ ŽHORJELC

Landkreis Görlitz • Postfach 30 01 52 • 02806 Görlitz

Immoverte
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung und
Geomarketing
Herrn Torsten Richter
Cottaer Straße 27
01159 Dresden

Landratsamt

Krajnoradny zarjad

Amt: Dezernat III - Bauaufsichtsamt
Bauaufsicht - Denkmalschutz

Sachgebiet:

Sachgebiet 2 mit Sitz in Niesky

Bearbeiter/in: Frau Weser

Telefon: 03581 663 3737

Telefax: 03581 66363701

pia.weser@kreis-gr.de

Sitz:

Landratsamt Görlitz

Außenstelle Niesky

Robert-Koch-Straße 1

02906 Niesky

Internet: www.kreis-goerlitz.de

Datum

09.12.2021

Ihre Zeichen

Aktenzeichen (bei Antwort immer angeben)

B-21/03197/RE/wes

Sachstandsinformation

Vollzug der Baugesetze

Bauort:	Reichenbach, Gartenstraße 5
Gemarkung:	Reichenbach
Flurstück:	322 313
Vorhaben:	Formlose Anfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses

Sehr geehrter Herr Richter,

Ihre o. g. Anfrage betreffend teilen wir Ihnen nach Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit Folgendes mit:

Bei dem straßenbegleitenden Teil des Grundstückes in Reichenbach, Gartenstraße 5, Flurstück 322 handelt es sich um eine Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Wie in Ihrer Mail vom 02.12.2021 dargelegt soll hinter dem Bestandswohnhaus im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 322 ein weiteres Einfamilienhaus in der sogenannten 2. Reihe errichtet werden. Die unmittelbare Umgebung ist von einreihiger Wohnbebauung geprägt. Die rückwärtigen Bereiche weisen eine Bebauung mit Nebengelass auf.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht würde sich das Vorhaben damit nicht in die planerisch festgelegte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich einfügen. **Somit ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem rückwärtigen Teil des Flurstückes 322 in der Gemarkung Reichenbach nicht möglich. Diese Aussage gilt analog für eine geplante Bebauung auf dem Flurstück 313.**

Weitergehende und rechtsverbindliche Aussagen sind im Rahmen einer formlosen Anfrage leider nicht möglich. Wir bedauern, Ihnen keine andere Mitteilung geben zu können.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Brückner
Leiter Sachgebiet 2

Verteiler
Stadt Reichenbach
z.d.A.