

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2018

Qualitätsstichtag: 13.03.2018

Verkehrswert: 790.000 €

(in Worten: siebenhundertneunzigtausend)

Gutachten über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Objekt: Markt 1 in 01848 Hohnstein (Burg Hohnstein)



Auftraggeber

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Schlosshof 2/4 01796 Pirna

Ansprechpartnerin

Frau Sabine Forgber T.: 03501 515 3700

Auftragnehmer

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Am Waldschlösschen 4 01099 Dresden

T +49 351 2105-0 F +49 351 2105-111 dresden@ke-mitteldeutschland.de www.ke-mitteldeutschland.de

Bearbeiter

Torsten Richter

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)

Lutz Uhlig

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)

T +49 351 2105-217 lutz.uhlig@ke-mitteldeutschland.de

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1 Seite 2 von 37
Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

Inhaltsverzeichnis

Seite

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten und 20 Seiten Anlagen.

1. 1.1	Grundlagen zur Wertermittlung Gesetzliche Grundlagen	4
1.2	Sonstige Grundlagen	4
 2. 2.1 2.2 	Allgemeine Angaben zur Beauftragung Allgemeine Angaben/Vorbemerkungen Auftrag/Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	5 5 6
2.3	Ortsbesichtigung	6
3.1 3.2 3.3 3.4 3.5	Grundstücksbeschreibung Lage/Eigenschaften Makrolage Baurechtliche Situation Erschließung Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen Derzeitige Nutzung	8 8 10 11 11 12
4.1 4.2 4.3	Aufbauten Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht Baubeschreibung Gebäudeflächen	12 12 13 15
5. 5.1 5.2 5.3 5.4	Wertermittlung Verfahrenswahl mit Begründung Bodenwertermittlung Sachwertermittlung Ertragswertverfahren	16 16 18 19 29
6.	Besondere Grundstücksmerkmale	34
7	Verkehrswert	34

Flurstück: 1

Seite 3 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

1. Grundlagen zur Wertermittlung

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 118 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV vom 19. Mai 2010
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und des Runderlasses des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 18.10.2012
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 29.06.2015
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.11.2003
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 des Gesetzes vom 23.11.2007
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.05.2004, rechtsbereinigt mit Stand 01.05.2014
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.10.2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.11.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013

1.2 Sonstige Grundlagen

- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012, Bundesanzeiger
- Kleiber, Wertermittlungsrichtlinie (2012), 11. Auflage 2012, Bundesanzeiger
- Sommer/Kröll/Piehler/Haak, Grundstücks- & Gebäudewertermittlung für die Praxis, Haufe Verlag
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Flurstück: 1

Seite 4 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

2. Allgemeine Angaben zur Beauftragung

2.1 Allgemeine Angaben/Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, und auf vorgelegten Unterlagen, beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07.2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006, der Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011, der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 sowie der Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 und der Ertragswertrichtlinie von 12.11.2015 erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Für die Wertermittlung wurden folgende Gutachten vom Landkreis Sächsische Schweiz zur Verfügung gestellt:

- Gutachten (Teil der Burg Hohnstein, Haus 1 und Haus 8) vom 13.07.1999
- Gutachten (Teil der Burg Hohnstein, Haus 2 bis Haus 7) vom 21.07.2004
- Gutachten Haus 1 bis Haus 8 vom 07.06.2011
- Gutachten (Teil der Burg Hohnstein, Haus 1) vom 06.01.2017

Die Gutachten wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises erstellt. Teilweise wurden zur Wertermittlung objektbezogene Daten übernommen.

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

Seite 5 von 37

2.2 Auftrag/Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Auftraggeber

Im Auftrag von Frau Sabine Forgber (Anschrift siehe Deckblatt) hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des mit einer Burg nebst Gebäude bebauten Grundstücks, Markt 1, 01848 Hohnstein ermittelt und das nachfolgende Verkehrswertgutachten erstellt.

Gem. § 3 ImmoWertV (1) ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Wertermittlungsstichtag wurde der 13.03.2018 (Tag der Ortsbesichtigung) schriftlich vereinbart.

Gem. § 4 ImmoWertV (1) ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wert-

Wertermittlungsstichtag

13.03.2018

ermittlungsstichtag entspricht.

Qualitätsstichtag

13.03.2018

Zweck der Wertermittlung

Das Gutachten dient dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zur Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien im Rahmen einer Machbarkeitsstudie der KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH.

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung

13.03.2018, ab 9 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

Herr Habermann (Objektverantwortlicher für den Auftraggeber)

Herr Torsten Richter (Sachverständiger)

Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück 8 Gebäude befinden. Nach einem kurzen einführenden Gespräch zwischen allen Teilnehmern des Ortstermins wurden die Bewertungsobjekte in Augenschein genommen. Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin vollständig in Augenschein

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1 Seite 6 von 37

Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

genommen werden. Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 12 Uhr abgeschlossen. Die Sichtverhältnisse waren, bei sonnigen, trockenen Wetterverhältnissen außen und in den besichtigten Innenbereichen gut. Es herrschte eine geschätzte Außentemperatur von ca. 3 °C. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch mit einer Kamera digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

herangezogene Unterlagen

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigefügt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen.

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundrisspläne
- Gutachten (Teil der Burg Hohnstein, Haus 1 und Haus 8) vom 13.07.1999
- Gutachten (Teil der Burg Hohnstein, Haus 2 bis Haus 7) vom 21.07.2004
- Gutachten Haus 1 bis Haus 8 vom 07.06.2011
- Gutachten (Teil der Burg Hohnstein, Haus 1) vom 06.01.2017
- * Grundbuch von Hohnstein Blatt 573 vom 03.01.2017

Vom Sachverständigen wurden ergänzend folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- online:
 - ⇒ Bodenrichtwert
 - ⇒Flurkarte

Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz/Osterzgebirge 2017

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage/Eigenschaften Makrolage

Bundesland Freistaat Sachsen

Ort und Einwohnerzahl Stadt Hohnstein mit ca. 3.550 Einwohner liegt im

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Gebietsstruktur Die Stadt Hohnstein liegt im Landkreis Sächsische

Schweiz-Osterzgebirge im Landschaftsschutzgebiet "Nationalpark Sächsische Schweiz". Der touristische Bereich hat den größten wirtschaftlichen Anteil gegenüber dem Handel und Dienstleistungen. Außerdem gibt es noch eine Anzahl von Landwirtschaftsbetrieben und kleinen Handwerksbetrieben. Durch ein gut ausgebautes Straßensystem sind die überregionalen Verkehrsanbindungen (Bundesstraße B 172 – ca. 11 km und Auto-

bahn A 17 - ca. 25 km) schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung/Entfernungen

nächstgelegene größere Orte Pirna (19 km), Dresden (44 km)

ÖPNV ca. 200 m zur Bushaltestelle

Bahnhof ca. 11 km zum Bahnhof Bad Schandau

Bundesstraßen ca. 10 km zur B 172

Autobahnzufahrt ca. 17 km zur Anschlussstelle der A 17

Flughafen ca. 48 km zum Flughafen Dresden

Mikro-Lage:

Markt 1 in 01848 Hohnstein

Lage im Ort südwestlicher Abschluss des Stadtzentrums

Lage im Ort und Struktur Die Burg befindet sich im Stadtzentrum mit dem Zugang

über den Markt. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Grundschule, Kindertageseinrichtungen, Arztpraxen, Einzelhandelsbetriebe, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vor Ort vorhanden. Größere Infrastruktureinrichtungen

sind in Bad Schandau und Pirna vorhanden.

Gemarkung: Hohnstein Flurstück: 1

Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

Seite 8 von 37

Immissionen Bei der Besichtigung konnten keine Immissionen

festgestellt werden. Das Grundstück liegt an keiner

Durchgangsstraße.

Wohnlage mittlere bis gute Wohnlage

Art der umliegenden Bebauung Einfamilienhäuser und gewerblich genutzte Häuser in

offener und geschlossener Bauweise (überwiegend 2-

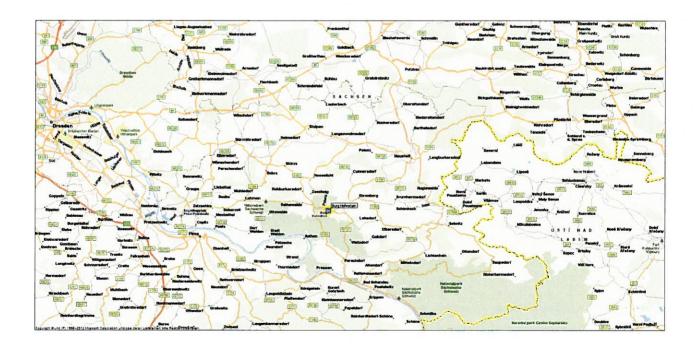
geschossig)

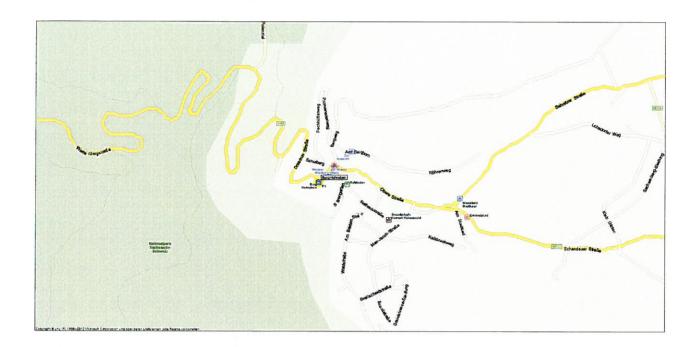
topographische Lage Hanglage

Gestalt und Form unregelmäßig

Straßenfront/mittlere Tiefe 8 m/150 m

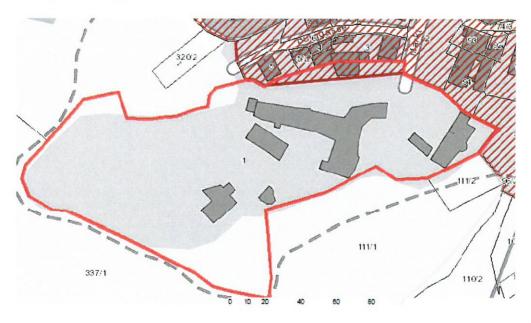
Grundstücksgröße Flurstück: 1 mit 18.210 m²





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. Die Burg ist aber in ihrer Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal und ist demnach als solches zu erhalten(siehe Anlage). Die Frage nach einer zusätzlichen Bebaubarkeit stellt sich demnach nicht.



3.3 Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen Das Grundstück ist an die ortsüblichen Versorgungs-

leitungen (Strom, Wasser) angeschlossen. Die Entsorgung des Abwassers und des Regenwassers erfolgt über

die Kanalisation.

Beitrags- und Abgabensituation Nach Angaben des Auftraggebers ist das Grundstück

zum Zeitpunkt der Bewertung frei von Erschließungs-

beiträgen sowie Kommunalabgaben.

3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch: Dem Sachverständigen lag ein Grundbuchauszug vor.

Grundbuch von Hohnstein, Blatt 573 vom 03.01.2017

Bestandsverzeichnis Ifd. Nr. 1 Flurstück 1 der Gemarkung Hohnstein, Markt 1,

Unland, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche mit

18.210 m²

Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand

eingetragen am 26.10.2000

Abteilung I Ifd. Nr. 1 Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge,

eingetragen am 28.07.2011

Abteilung II Lt. Beauftragung soll das Grundstück ohne Berück-

sichtigung des momentan noch eingetragenen Erbbaurechtes bewertet werden, da dieses in Abstimmung mit dem Erbbaurechtsnehmer gerade aufgelöst wird und das Gutachten den Wert nach Auflösung

des Erbbaurechtes abbilden soll.

Daher finden alle in Zusammenhang mit dem Erbbaurecht eingetragenen Rechte keine Berück-

sichtigung.

Darüber hinaus sind keine Rechte eingetragen.

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.

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 11 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh Denkmalschutz

Altlasten

Das Bewertungsobjekt steht unter Denkmalschutz (siehe Anlage).

Allag

Auftragsgemäß wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt. Das Grundstück wird aber seit der Erbauung als Wohnhaus bzw. zur Beherbergung und dabei überwiegend als Hotel und Gaststätte ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergaben sich bei der Besichtigung nicht. Es wird daher ohne weitere Prüfung von Altlastenfreiheit ausgegangen.

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 Grundstück ist mit 8 Gebäuden bebaut. Die Nutzung der Objekte erfolgt gegenwärtig als Beherbergungsstätte mit Gastronomie, Veranstaltungsräumen und Museum. Teilweise sind Gebäude ohne Nutzung. Es handelt sich um eine Burganlage.

4. Aufbauten

4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude

Burganlage

Baujahr

vermutlich im 12. Jahrhundert

Sanierung/Modernisierung

Seit der Errichtung fanden verschiedenste Neubauten, Umbauten und Modernisierungen statt. Die letzten für die Nutzungsdauer relevanten Moderni-

sierungen sind wie folgt:

- Haus 1 und 8 ca. 2000 saniert
- Haus 2 Dachstuhl/Dacheindeckung ca. 2008, ansonsten tlw. in den 1990er-Jahren saniert
- Haus 3 Elektrik/Sanitär/Heizkörper nach 1990 saniert,
 2000 Dachstuhl mit Dacheindeckung neu, Burgcafé
 2001 komplett saniert
- Haus 4 ca. 10 % der Fenster nach 1990 neu, Heizkörper/Elektrik ca. 50 % nach 1990, Sanitär nach 1990
- Haus 5 ca. 20 % der Fenster nach 1990 neu, Elektrik/Heizkörper ca. zu 50 % nach 1990, Dacheindeckung 2017 neu
- Haus 6/7 Dacheindeckung nach 1990 neu, Elektrik zu 50 % nach 1990

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 12 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

4.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Grundrisse und Ansichten. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird bei dieser Wertermittlung vorausgesetzt. 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 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 gemacht werden, müsste eine Neubewertung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren erfolgen.

Gebäude 1 (Museum und Beherbergung)

Verweis auf die Baubeschreibung im Gutachten vom 30.11.2016 des Gutachterausschusses Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (liegt Auftraggeber vor).

Gebäude 2 bis 7

Verweis auf die Baubeschreibungen im Gutachten vom 21.07.2004 des Gutachterausschusses Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (liegt Auftraggeber vor).

Gebäude 8 (Sauna)

Baujahr ca. 1951

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart massiv, nicht unterkellert

Umfassungswände Naturstein- und Ziegelmauerwerk

Außenwandverkleidung Putz (teilweise)

Innenwände Ziegelmauerwerk

Bodenbeläge Fliesen

Fenster Holzrahmenfenster

Gemarkung: Hohnstein Flurstück: 1
Markt 1 in 01848 Hohnstein

Seite 13 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh Elektroinstallation zweckentsprechende Elektroinstallation

Heizung Versorgung vom Haus 1

Warmwasserversorgung Versorgung vom Haus 1

Sanitäre Installation zweckentsprechende Installation

Dach

Dachform Pultdach

Dachhaut Bitumenbahnen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile keine

Besondere Einrichtungen keine

Belichtung und Besonnung befriedigend

Zustand der Gebäude

außen befriedigend

innen befriedigend

Mängel und Schäden Feuchtigkeitsschäden, Abdichtung und Trockenlegung an

der Fassade

Schall-/Wärmeschutz Es wird davon ausgegangen, dass Anforderungen der

zum Bauzeitpunkt geltenden Bestimmungen erfüllt

worden sind.

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 Die Gebäude befanden sich in einem befriedigenden

baulichen Zustand.

Außenanlagen

Einfriedungen Natursteinmauer

Befestigungen Natursteinplatten

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 14 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

4.3 Gebäudeflächen

Für die Häuser 2 bis 7 wird auf Grundlage der ermittelten Daten in den jeweiligen Gutachten die Sachwertermittlung übernommen und an den Bewertungsstichtag 13.03.2018 angepasst.

Gebäudeflächen für das Haus 1

Gemäß den zur Verfügung gestellten Grundrissen von dem Auftraggeber werden folgende Werte zugrunde gelegt.

Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes wurde anhand des vorliegenden Grundrissplanes in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Die Bruttogrundfläche (BGF) für die Sachwertberechnung beträgt:

KG	67,30 m²
EG	420,00 m ²
1. OG	370,50 m ²
2. OG	315,80 m ²
<u>DG</u>	280,00 m ²
	1.453,60 m ²

Die Brutto-Grundfläche für das Gebäude beträgt ~ 1.454 m².

Nutzbare Fläche des Gebäudes

Die nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Nutzfläche ergibt sich zu:

Die Nutzfläche für des Gebäudes beträgt ~ 802 m².

Gebäudeflächen für das Haus 8

Gemäß den zur Verfügung gestellten Grundrissen von dem Auftraggeber werden folgende Werte zugrunde gelegt.

Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes wurde anhand des vorliegenden Grundrissplanes in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Die Bruttogrundfläche (BGF) für die Sachwertberechnung beträgt: Sauna

EG 80,80 m² OG 75,90 m² 156,70 m²

Die Brutto-Grundfläche für die Sauna beträgt ~ 157 m².

Nutzbare Fläche des Gebäudes

Die nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Nutzfläche ergibt sich zu:

EG 37,54 m² OG 38,22 m² 75,76 m²

Die Nutzfläche für die Sauna beträgt ~ 76 m².

5. Wertermittlung

Bewertungsstichtag 13.03.2018 Qualitätsstichtag 13.03.2018

Tag der Ortsbesichtigung 13.03.2018, ab 9:00 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 wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich um eine Beherbergungsstätte handelt und in diesem Marktsegment sich der Preis über die Rendite am Markt bildet. Das Sachwertverfahren wird als Plausibilitätsnachweis durchgeführt.

Begründung

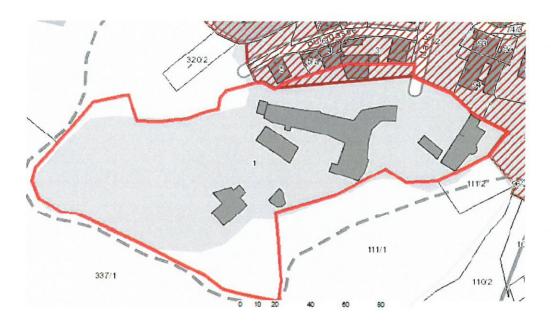
Für das Bewertungsobjekt ist die wertbestimmende Nutzung der Hotel- und Gaststättenbetrieb. Daher wird als bestimmendes Verfahren das Ertragsverfahren herangezogen. Der Bodenwert wird dabei im Vergleichswertverfahren ermittelt. Das Sachwertverfahren wird nur stützend herangezogen, da keine spezifischen regional abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren vorhanden sind.

Flurstück: 1

5.2 Bodenwertermittlung

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

Für das Grundstück ist in der Online-Bodenrichtwertkarte kein Bodenrichtwert ausgewiesen.



Quelle Geoportal Sachsenatlas

Im Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 06.01.2017 wurden unter Punkt 5.2 folgende Annahmen zum Bodenwert erfasst:

Für das Sanierungsgebiet "Altstadt" der Stadt Hohnstein (Zone 1.2) beträgt der sanierungsbeeinflusste Endwert 46,11 €/m². Dieser wurde zum Stichtag 31.12.2009 ermittelt.

Eine Fortschreibung des Endwertes ist bisher nicht erfolgt. Zur Feststellung der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Endwertes wird die Entwicklung des Bodenwertes außerhalb des Sanierungsgebietes herangezogen.

"§ 5 Abs. 4 ImmoWertV"

*Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(Quelle: Gutachten vom 07.07.2011)

Gesamtfläche 18.210 m²

davon

- Bauland (Sondergebiet) = 6.000 m²
- Erholungsfläche = ca. 8.900 m²

Unland = ca. 3.310 m²

Bodenwertermittlung zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2011

6.000 m² x 32 €/m² = 192.000 € 12.210 m² x 3 €/m² = 36.630 € Gesamt für 18.210 m² = 228.630 €

Bodenwert für Bauland Wertermittlungsstichtag 30.11.2016 gleich 46,11 €/m² angepasst 40,25 €/m² (Quelle: Gutachten vom 06.01.2017).

Bauland 6.000 m² x 40,25 €/m² = 241.500 € + 36.630 € (Erholungsfläche/Unland) = 278.130 €

Von einer weiteren Marktanpassung wird abgesehen.

Der Bodenwert wird auf 278.130 € geschätzt.

5.3 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung für das Kassenhaus auf Grundlage des Gutachtens vom 21.07.2004

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2018

Qualitätsstichtag: 13.03.2018

(nach NHK 2000)

Gebäudeherstellungskosten It. Gutachten:

12.749,73 € (2004) x (Differenz BRI 2004 = 100,3 zu BRI 2018 = 120) 19,70/100 = 2.511,69 € = 15.261,42 € (2018)

GND 60 Jahre

RND (2004) 35 Jahre

RND (2018) 21 Jahre

60 Jahre - 21 Jahre x 100 = 65 % 60 Jahre

15.261,42 ∈ x 65 % = 9.919,92 € 15.261,42 ∈ -9.919,92 € = 5.341,50 € ~ 5.342 €

Der Gebäudewert beträgt 2018 = 5.342 €

Sachwertermittlung für die Gebäude Haus 2 bis Haus 7 auf der Grundlage des Gutachtens vom 21.07.2004

Haus 2 (mit Torhaus)

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2018

Qualitätsstichtag: 13.03.2018

(nach NHK 2000)

Gebäudeherstellungskosten It. Gutachten:

482.421,08 € (2004) x (Differenz BRI 2004 = 100,3 zu BRI 2018 = 120) 19,70/100 = 95.036,95 €

= 577.458,03 € (2018)

GND 100 Jahre

RND (2004) 10 Jahre

RND (2018) 12 Jahre

100 Jahre - 12 Jahre x 100 = 88 %

100 Jahre

577.458,03 € x 88 % = 508.163,06 €

577.458,03 € - 508.163,06 € = 69.294,97 € ~ 69.295 €

Der Gebäudewert beträgt 2018 = 69.295 €

Haus 3 (mit Turm)

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2018

Qualitätsstichtag: 13.03.2018

(nach NHK 2000)

Gebäudeherstellungskosten It. Gutachten:

2.327.360,71 € (2004) x (Differenz BRI 2004 = 100,3 zu BRI 2018 = 120) 19,70/100 =

458.490,05€

= 2.785.850,76 € (2018)

GND 100 Jahre

RND (2004) 40 Jahre

RND (2018) 26 Jahre

100 Jahre - 26 Jahre x 100 = 74 %

100 Jahre

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 20 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh 2.785.850,76 € x 74 % = 2.061.529,56 € 2.785.850,76 € - 2.061.529,56 € = 724.321,20 € ~ 724.321 €

Der Gebäudewert beträgt 2018 = 724.321 €

Haus 4

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2018 Qualitätsstichtag: 13.03.2018

(nach NHK 2000)

Gebäudeherstellungskosten It. Gutachten: 1.513.307,47 € (2004) x (Differenz BRI 2004 = 100,3 zu BRI 2018 = 120) 19,70/100 = 298.121,57 € = 1.811.429,04 € (2018)

GND 100 Jahre RND (2004) 30 Jahre RND (2018) 16 Jahre

100 Jahre - 16 Jahre x 100 = 84 %

1.811.429,04 € x 84 % = 1.521.600,39 € 1.811.429,04 € - 1.521.600,39 € = 289.828,65 € ~ 289.829 €

Der Gebäudewert beträgt 2018 = 289.829 €

Haus 5

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2018 Qualitätsstichtag: 13.03.2018

(nach NHK 2000)

Gebäudeherstellungskosten It. Gutachten: 448.532,33 € (2004) x (Differenz BRI 2004 = 100,3 zu BRI 2018 = 120) 19,70/100 = 88.360,86 € = 536.893,19 € (2018)

GND 100 Jahre RND (2004) 30 Jahre RND (2018) 16 Jahre

100 Jahre - 16 Jahre x 100 = 84 %

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 21 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh 100 Jahre

536.893,19 € x 84 % = 450.990,27 € 536.893,19 € - 450.990,27 € = 85.902,92 € ~ 85.903 €

Der Gebäudewert beträgt 2018 = 85.903 €

Haus 6

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2018 Qualitätsstichtag: 13.03.2018

(nach NHK 2000)

Gebäudeherstellungskosten It. Gutachten: 714.732,12 € (2004) x (Differenz BRI 2004 = 100,3 zu BRI 2018 = 120) 19,70/100 = 140.802,22 € = 855.534,34 € (2018)

GND 100 Jahre RND (2004) 40 Jahre RND (2018) 26 Jahre

100 Jahre - 26 Jahre x 100 =74 % 100 Jahre

855.534,34 € x 74 % = 633.095,41 € 855.534,34 € - 633.095,41 € = 222.438,93 € ~ 222.439 €

Der Gebäudewert beträgt 2018 = 222.439 €

Haus 7

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2018 Qualitätsstichtag: 13.03.2018

(nach NHK 2000)

Gebäudeherstellungskosten It. Gutachten: 32.517,16 € (2004) x (Differenz BRI 2004 = 100,3 zu BRI 2018 = 120) 19,70/100 = 6.405,88 € = 38.923,04 € (2018)

GND 80 Jahre RND (2004) 30 Jahre RND (2018) 16 Jahre

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 22 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh 80 Jahre - 16 Jahre x 100 = 80 % 80 Jahre

38.923,04 ∈ x 80 % = 31.138,43 ∈38.923,04 ∈ -31.138,43 ∈ = 7.784,61 ∈ ~7.785 ∈

Der Gebäudewert beträgt 2018 = 7.785 €

Sachwertverfahren für Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus foldas Haus 1 und 8 genden Komponenten:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
- x Marktanpassung durch Sachwertfaktor
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Vorgehensweise

Die Gebäude 1 und 8 werden zusammen betrachtet, da sie in einer Beziehung (Spa-Bereich) stehen.

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten für das Gebäude

Die Herstellungskosten des Gebäudes werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort sind für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive 21 % Baunebenkosten angegeben:

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes erfolgte in die Standardstufe 11.1 auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach

- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
Standardmerkmai	1	2	3	4	5
Außenwände			1		
Dach			1		
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			0,5		0,5
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5		0,5
Fußböden				1	
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung				1	

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	1.385 €/m²	1.805 €/m²	2.595 €/m²
38-503 FUND STREET STRE	Described account and the con-	California Caronia	140-140 Section Section 6 (Meson Control of

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungs- anteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	319 €/m²	0,69
Dach	15 %	208 €/m²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	152 €/m²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	219 €/m²	0,44
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	219 €/m²	0,44
Fußböden	5 %	90 €/m²	0,20
Sanitäreinrichtungen	9 %	162 €/m²	0,23

Heizung	9 %	125 €/m²	0,27	
Sonstige technische Ausstattung	6 %	108 €/m²	0,24	
Ergebnisse (gewogene Summen)	100 %	1.602 €/m²	3,29	

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamts ein Faktor von 120,8 (01/2018) angesetzt. Der Bewertungsstichtag ist der 13.03.2018.

Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

Kostenkennwert	1.602 €/m²
x Baupreisentwicklung	120,8/100
= korrigierter Kostenkennwert	1.935 € /m²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche der Gebäude 1 und 8 wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. $1.454~\text{m}^2$ und $157~\text{m}^2$ ermittelt.

Herstellungskosten der Gebäude

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Gebäudes wie folgt:

= Herstellungskosten Gebäude	3.117.285 €
x Brutto-Grundfläche	1.611 m²
korrigierter Kostenkennwert	1.935 € /m²

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Damit ergeben sich die Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inklusive Baunebenkosten) wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen 3.117.285 €

Alterswertminderung

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 25 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

Vorbemerkung

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 und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für Gebäude (Beherbergungsstätte) eine Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 40 Jahren +/- 10 Jahre. Für das zu bewertende Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren in die Bewertung einfließen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftlung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

An dem Objekt erfolgten 2001 Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Umbaus zur Beherbergungsstätte.

Baujahr: ca. 1650, 1780 Burg Hohnstein

Jahr der Wertermittlung: 2018 Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

Gebäudealter: 238 (bei Baujahr 1780)

Die modifizierte Restnutzungsdauer wurde aus dem Gutachten vom 21.07.2004 zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2004 mit 30 Jahren übernommen. Zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2018 ergibt dies eine Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Die erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (linear):

(GND - RND) x 100 GND

Gebäude 1 und 8 (50 Jahre (GND) - 16 Jahre (RND) x 100 = 68 % 50 Jahre (GND)

3.117.285 € x 68 % = 2.119.754 € 3.117.285 € - 2.119.754 € = 997.531 €

Der Wert der baulichen Anlage beträgt nach der Alterswertminderung 997.531 €.

Gesamt:

Kassenhaus	5.342 €
Gebäude 1 und 8	997.531 €
Gebäude 2	69.295 €
Gebäude 3	724.321 €
Gebäude 4	289.829 €
Gebäude 5	85.903 €
Gebäude 6	222.439 €
Gebäude 7	7.785 €
Gebäude gesamt:	2.402.445 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Hoffläche
- Einfriedung Zaun
- Garten

Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 27 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh vorhandenen Außenanlagen mit rd. 3 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind (siehe Anlage).

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen Wohnhaus 2.402.445 €

Erfahrungssatz 3 % Х

Sachwert der baulichen Außenanlage 72.073 €

Marktanpassung und Sachwert

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen 2.402.445 € + Sachwert der baulichen Außenanlagen 72.073 € + Bodenwert 278.130 € = vorläufiger Sachwert 2.752.648 €

Sachwertfaktor

Marktanpassung über 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 sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen.

Sachwertfaktorenbestimmende Einflüsse sind:

Allgemeine Wirtschaftslage, dass bedeutet die Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Lage am Ort
- regionale und überregionale Lage
- Grundstücksart
- Grundstückswert
- Größe der Beschaffenheit des Gebäudes

Das Bewertungsobjekt liegt in ländlicher Lage in der Stadt Hohnstein. Aufgrund der Sondernutzung der Burg als Museum, Beherbergungsstätte und Gastronomie ist die Drittverwendungsmöglichkeit eingeschränkt. Im Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 21.07.2004 wurde ein Sachwertfaktor von 0,65 ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge von 2017 wurden Sachwertfaktoren nach Bereinigung +/-30 % im Mittelwert von 0,90 und Median von 0,91 ermittelt. Bei einem Bodenwertniveau von 26 bis 40 Jahre sind SWF im Mittelwert von 0,83 und median von 0,87 bei 24 Verkaufsfällen ermittelt worden. Da es sich hier um keine Wohngebäude und um ein Sondergebiet nach BauGB handelt, erfolgt ein Abschlag von 40 % zum Mittelwert. Somit wird ein Sachwertfaktor von 0,50 als sachgerecht angesehen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert 2.752.648 €

x Sachwertfaktor 0,50

= vorläufiger Sachwert 1.376.324 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt: 1.376.324 €

5.4 Ertragswertverfahren

Bei einem Hotel ist der Ertragswert entweder auf der Basis tatsächlicher Umsätze oder auf der Basis einer theoretischen Verpachtung des Grundstücks zu ermitteln. Die jährliche Pacht wird dann getrennt nach Umsatz aus Beherbergung, Restauration und Sonstigem ermittelt. Die Pachtsätze werden in Prozent vom Umsatz ermittelt, wobei folgende in der Literatur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2017, S. 2368 ff.) für Hotel/Restaurant genannten Pachtsätze zugrunde gelegt werden können:

für Einnahmen aus Beherbergung 15 bis 20 % für Einnahmen aus Restauration 6 bis 10 % für Einnahmen aus Sonstigem 10 bis 15 %

Bei Betrieben mit höherer Qualität orientiert man sich am oberen Bereich, bei geringerer Qualität im unteren Bereich. Für diesen Fall einer Jugendherberge mit Familienhotel mit Restaurant und Veranstaltungsmöglichkeiten ist das Niveau der Ausstattung, der Lage und der Möglichkeiten als mittel eingeschätzt. Daher wird jeweils der Mittelwert der Spanne der Pachtwerte ausgewählt.

für Einnahmen aus Beherbergung 18 % für Einnahmen aus Restauration 8 % für Einnahmen aus Sonstigem 13 %

Gemäß den Angaben des Auftraggebers sowie den Werten aus dem Vorgutachten des Gutachterausschusses Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 30.11.2016 stellten sich die Umsätze und die Auslastung des Hotels für die letzten drei vergangenen Jahre wie folgt dar:

	2017	2016	2015	Mittelwert
Erlöse gesamt	1.021.568 €	1.134.247 €	1.147.140 €	1.100.985 €
davon Hotel	400.259 €	379.393 €	344.142 €	374.598 €
davon Frühstück und Gastronomie	323.984 €	353.600 €	344.142 €	340.575 €
Sonstiges	297.325 €	401.254 €	458.856 €	385.812 €
Hotelauslastung Zimmerauslastung Bettenauslastung	59,02 % 26,40 %	50,80 % 28,10 %		54,91 % 27,25 %

Aus den Mittelwerten werden die Nettoerlöse ohne Ust. als Grundlage für die Jahrespacht errechnet:

 Hotelerlöse :
 374.598 € (incl.7 % Ust.)
 =
 350.092 € (netto)

 Frühstück und Gastronomie:
 340.575 € (incl.19 % Ust.)
 =
 286.197 € (netto)

 Sonstiges:
 385.812 € (incl.19 % Ust.)
 =
 324.212 € (netto)

	Umsatz	Jahrespacht		
Beherbergung	350.092 €	18 %	63.016 €/Jahr	
Restauration	286.197 €	8 %	22.896 €/Jahr	
Sonstiges	324.212 €	13 %	42.148 €/Jahr	
Gesamt	960.501 €	13,3 %	128.060 €/Jahr	

Der Pachtanteil liegt damit im Verhältnis der ermittelten theoretischen Jahrespacht von 128.060 € und dem gemittelten Gesamtumsatz von 960.501 € bei 13,3 %. Es finden sich bei Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2017, S. 2169, folgende durchschnittliche Pachten:

- für Stadthotels mit normaler Ausstattung eine Spanne von 11–13 %
- für Gasthöfe (Jugendherberge) eine Spanne von 11-14 %.

Der ermittelte Wert liegt jeweils im oberen Bereich der beiden Spannen, ist damit nachhaltig plausibilisiert und kann ohne weitere Anpassung verwendet werden.

Vor der Verwendung als Rohertrag im Ertragswertverfahren müssen die Pachtansätze für Beherbergung und Restauration noch um den Anteil des Mobiliars bereinigt werden. Dieser wird für die Beherbergung mit 25 % und die Restauration mit 20 % angenommen (siehe Kleiber, S. 2392). Für die sonstigen Umsätze wird davon ausgegangen, dass kein Abzug für Mobiliar notwendig ist.

Jahrespacht

Beherbergung Restauration	18 % Pacht x 25 % Mobiliaranteil 8 % Pacht x 20 % Mobiliaranteil		
Beherbergung	63.016 € Jahrespacht - 4,5 %	=	60.180 €
Restauration	22.896 € Jahrespacht - 1,6 %	=	22.529 €
Sonstiges		=	42.148 €

Die Bewirtschaftungskosten werden mit 15 % (Kleiber, S. 2391) angenommen und der Liegenschaftszins mit 7,5 % aus derselben Quelle.

Jahresrohertrag (60.180 € + 22.529 € + 42.148 €)	124.857 €
- Bewirtschaftungskosten (124.857 € x 15 %)	18.728 €
Reinertrag	106.129 €
- Bodenwertverzinsung (278.130 € x 7,5%)	20.860 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	85.269 €
* Barwertfaktor 9,14	
(16 Jahre Restnutzungsdauer, 7,5 % Liegenschaftszins)	
Ertragswert der baulichen Anlagen	779.359 €
+ Bodenwert	278.130 €
vorläufiger Ertragswert	1.057.489 €
<u> </u>	

5.5 Plausibilitätsprüfung – Ertragswertermittlung auf der Basis einer theoretischen Verpachtung des Grundstücks

Beherbergung:

Es wurde bei der folgenden Betrachtungsweise davon ausgegangen, dass in dem Objekt insgesamt 16 Zweibett- bzw. Familienzimmer, geschätzt ca. 40 Betten, sowie 160 Betten in Mehrbett-zimmern zur Verfügung stehen.

Im Vorgutachten vom 30.11.2016 ist für 2015 eine Bettenauslastung für Hohnstein von im Ø 30 % ausgewiesen. Das zu bewertende Objekt weist eine Ø Auslastung wie vorgenannt von 27,25 % aus. Damit scheint die Ø Bettenauslastung für Hohnstein plausibel und wird der Berechnung zugrunde gelegt. Die Nutzungszeit wird mit 360 Tagen im Jahr angesetzt.

Da für die vorherrschenden Zimmertypen, Familien- und Mehrbettzimmer, keine belastbaren regionalen Durchschnittspreise vorliegen, wird der Ø Bettenpreis der Auswertung von 2017 mit 16,04 €/Bett zugrunde gelegt.

200 Betten x 16,04 €/Bett x 360 Tage x 30 % Auslastung = 346.464 €
- Ust. Anteil (346.464 € x 7 %) 24.252 €

= 322.212 €

Restauration:

Im Gebäude 3 und dem Übergang zum Gebäude 4 befinden sich die gastronomisch betriebenen Flächen. Diese belaufen sich auf ca. 400 m². Pro Sitzplatz ist dabei eine Fläche von 2,5 bis 3,5 m² zu rechnen. Es wird von 130 Sitzplätzen ausgegangen. In der Außengastronomie sollten ca. 100

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 31 von 37

Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

Personen Platz finden. Diese werden zu 1/4 angerechnet. Nach der Studie der DEHOGA Sachsen aus 2013 sind die Gastronomieerlöse bei vergleichbaren Betriebsgrößen in Hotels 3,1 T€, bei Gasthöfen 3,6 T€ und in Restaurants 3,3 T€ je Platz. Ich gehe vom Mittelwert in Höhe von 3,3 T€ aus.

155 Plätze x 3.300 € = 511.500 € - Ust. Anteil (511.500 € x 19 %) 97.185 €

= 414.315 €

Frühstück im Hotel geschätzt 6 € ohne Ust. anhand der Auslastung bei 100 % Teilnahme am Frühstück.

6 € x 200 Betten x 360 Tage x 30% Auslastung = 129.600 €

= 543.915 €

Sonstiges:

Es stehen (Großer Burgkeller, Turmstube, Meißner Zimmer, Klubraum Haus 1, Amtsstube) 5 Räume mit einer Tagesmiete von 40 € zur Verfügung sowie (Kleiner Burgkeller, Felsenstube) 2 Räume mit einer Tagesmiete von 30 € zur Verfügung.

Die maximale Tagesmiete beträgt damit 260 €. Es wird von 360 Kalendertagen mit einer Auslastung von 25 % ausgegangen.

260 € x 360 Tage x 25 % = 23.400 € - Ust. Anteil (23.400 € x 19 %) 4.446 €

= 18.954 **€**

Wie bereits bei der Ertragswertermittlung mit tatsächlichen Umsätzen durchgeführt, wird die Pacht getrennt nach Umsatz aus Beherbergung, Restauration und Sonstigem ermittelt.

	Umsatz	Jahrespacht	
Beherbergung	322.212 €	18 %	57.998 €/Jahr
Restauration	543.915 €	8 %	43.513 €/Jahr
Sonstiges	18.954 €	13 %	2.464 €/Jahr
Gesamt	885.081 €		103.975 €/Jahr

Vor der Verwendung als Rohertrag im Ertragswertverfahren müssen die Pachtansätze für Beherbergung und Restauration noch um den Anteil des Mobiliars bereinigt werden. Dieser wird für die Beherbergung mit 25 % und die Restauration mit 20 % angenommen (siehe Kleiber, S. 2392). Für die sonstigen Umsätze wird davon ausgegangen, dass kein Abzug für Mobiliar notwendig ist.

Jahrespacht

Beherbergung Restauration	18 % Pacht x 25 % Mobiliaranteil 8 % Pacht x 20 % Mobiliaranteil		
Beherbergung Restauration	57.998 € Jahrespacht - 4,5 % 43.513 € Jahrespacht - 1,6 %	= =	55.388 € 42.817 €
Sonstiges		=	2.464 €

Die Bewirtschaftungskosten werden nach der Literatur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010, S. 2168) mit 15 % angesetzt und der Liegenschaftszinssatz und die Kapitalisierungszeiträume werden aus Gründen der Vergleichbarkeit aus der Ertragswertermittlung übernommen.

Jahresrohertrag (55.388 € + 42.817 € + 2.464 €) - Bewirtschaftungskosten (100.669 € x 15 %)	100.669 € 15.100 €
Reinertrag	85.569 €
- Bodenwertverzinsung (278.130 € x 7,5%)	20.860 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	64.709 €
* Barwertfaktor 9,14 (16 Jahre Restnutzungsdauer, 7,5 % Liegenschaftszins)	
Ertragswert der baulichen Anlagen + Bodenwert	591.440 € 278.130 €
vorläufiger Ertragswert	869.570 €

Die Plausibilisierungsrechnung zeigt eine hohe Übereinstimmung im Anteil der Beherbergung. Der Anteil im Bereich Restauration ist in der Plausibilisierungsrechnung deutlich höher als über den konkreten Ertrag des Bewertungsobjektes. Dafür ist der Bereich Sonstiges It. den Zahlen des Bewertungsobjektes fast 20 x so hoch wie in der Plausibilisierung. Hier steht zu vermuten, dass ein Teil der Gastronomieumsätze im Bereich Sonstiges zu finden sind. Außerdem wird wahrscheinlich über die möblierten Räume für Festlichkeiten ein nicht unerheblicher Umsatz mit "atypischer Gastronomie" erzielt. Auch die Jugendherbergsangebote enthalten offensichtlich viele Pauschalen mit Lunchpaketen u. ä. und sind daher in einem Modell für ein "normales" Hotel nicht exakt zu fassen. Aus der knappen zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Auswertung ließ sich auch nichts Genaueres ableiten.

Im Wesentlichen stützt die Plausibilisierung aber den Ertragswert über die wirtschaftlichen Zahlen des Betriebes.

Daher wird der über die wirtschaftlichen Auswertungen des Hotel- und Gaststättenbetriebes ermittelte Ertragswert zur weiteren Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

vorläufiger Ertragswert

1.057.489 €

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 33 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

6. Besondere Grundstücksmerkmale

Am Objekt sind als besondere Grundstücksmerkmale insbesondere Bauschäden zu berücksichtigen.

Dabei wird auf die im Rahmen der Machbarkeitsstudie der KEM für die Burg Hohnstein erhobenen notwendigen Baumaßnahmen durch das Ingenieurbüro Heine zurückgegriffen. Aufgeführt sind dort unter anderem ~ 693 T€ für die Außenanlagen des Burggartens. Dieser Bereich wurde im vorliegenden Gutachten nur über den Bodenwert berücksichtigt. Eine Bewertung der baulichen Anlagen im Burggarten und anderer Außenbereiche erfolgte nicht, da diese baulichen Anlagen auch in den durch dieses Gutachten fortzuschreibenden Vorgutachten nicht berücksichtigt wurden. Da die vorgenannten Baulichkeiten nicht berücksichtigt wurden, sind auch Bauschäden daran nicht zu erfassen.

An den Häusern 1 und 8 wurden keine wertrelevanten Bauschäden festgestellt.

Am Haus 2 wurden Bauschäden sowie Mängel hinsichtlich des Brandschutzes festgestellt.

Das Gebäude ist derzeit ohne Nutzung und aufgrund des fehlenden Innenausbaus ohne Wertansatz im entscheidenden Ertragswertverfahren geblieben. Da Dach- und Dachentwässerung erneuert wurden, darüber hinaus keine Schäden vorhanden sind, welche die Bausubstanz bedrohen, werden die Schäden am Haus wertmäßig nicht berücksichtigt.

Für Haus 3 und 4 weist das Brandschutzgutachten von 2017 noch abzustellende Mängel aus. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden diese mittlerweile abgestellt.

Darüber hinaus werden im Sinne der Mangelbeseitigung als Voraussetzung für die angesetzte Nutzung sowie Instandhaltungsmaßnahmen zur Herstellung des für die Bewertung angenommenen altersgemäßen baulichen Zustandes die nachfolgenden erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt:

Haus 3	Instandsetzung Dach/Dachentwässerung	34.638 €
Haus 5	Einbau neuer Fenster	58.168€
Haus 5	Brandschutzmaßnahmen	56.358 €
Haus 6	Brandschutzmaßnahmen	117.250 €
Summe		266.414 €

Weitere besondere Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

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

Gemarkung: Hohnstein Markt 1 in 01848 Hohnstein Flurstück: 1

Seite 34 von 37

Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlung wurde nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Dies führte zu folgendem Ergebnis:

Sachwert 1.376.324 € Ertragswert 1.057.489 €

Wertbildend ist in diesem Marktsegment wie vorgenannt der Ertragswert. Da keine spezifischen regional abgeleiteten Sachwertfaktoren vorhanden sind, wird der Sachwert nur stützend herangezogen und der Verkehrswert nur aus dem Ertragswert abgeleitet.

Vom Ertragswert in Höhe von 1.057.489 € verbleibt nach Abzug der besonderen Grundstücksmerkmale von 266.414 € ein Wert in Höhe von 791.075€.

Der Verkehrswert wird auf dieser Grundlage zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2018 mit

790.000 € in Worten: siebenhundertneunzigtausend Euro

ermittelt.

Erklärung des Sachverständigen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 18.03.2018 von mir besichtigt. Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt. Der Verkehrswert wurde ermittelt. Der Sachverständige versichert, dass die Anfertigung des Gutachtens nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte und der ermittelte Verkehrswert der unparteiischen Einschätzung entspricht. Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe (Fläche) der tatsächlichen entspricht. Der Wert des vorhandenen Aufwuchses an Bäumen und Sträuchern wird mit dem Bodenwert erfasst. Im Gutachten enthaltene Karten, Pläne, Skizzen und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Grundrisszeichnungen der einzelnen Gebäude befinden sich in der Machbarkeitsstudie der KEM GmbH. Das Gutachten ist Bestandteil der Studie.

Das Wertgutachten gilt nur für den ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Für verdeckte Mängel und Schäden kann der Sachverständige keine Haftung übernehmen.

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist

Seite 35 von 37

Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

Flurstück: 1

zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Dresden, 06.07.2018

A gerrufter Sachverständiger

Immobilianbewertung
Reg.-Nr.: 1267-16-2008

EIPOS e.V.

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS) Registrier-Nr. 1224 - 11 - 2015

Anlagen:

- Fotodokumentation
- Grundbücher
- Lageplan

Die Grundrisszeichnungen der einzelnen Gebäude befinden sich in der Machbarkeitsstudie der KEM GmbH.

Flurstück: 1

Seite 37 von 37 Gutachten-Nr.: 03/2018/luh

Fotodokumentation



Ansicht Gebäude 1



Gästezimmer



Sanitär



Heizung



Ansicht Gebäude 2



Durchgang



Wasserschaden Fenster





Heizung



Treppenhaus



Raum im Ausbau



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Raum unsaniert



Ansicht Gebäude 3



Ansicht Gebäude 3



Dachboden



Flur



Veranstaltungsraum



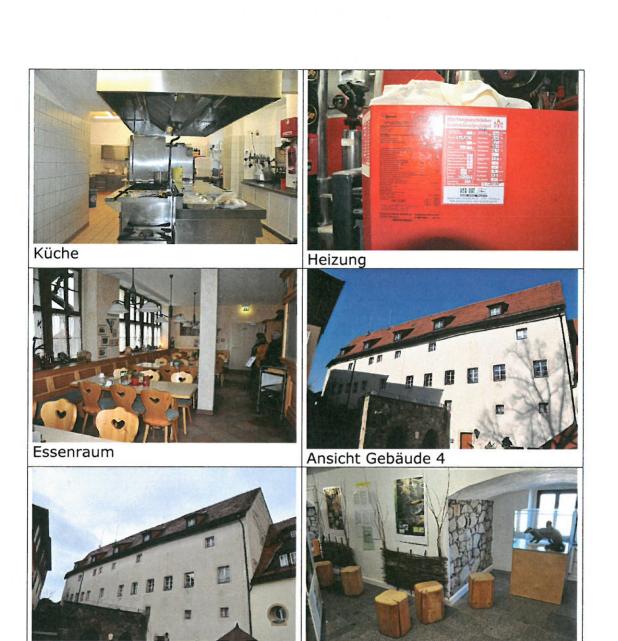
Gästezimmer



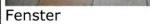
Sanitär



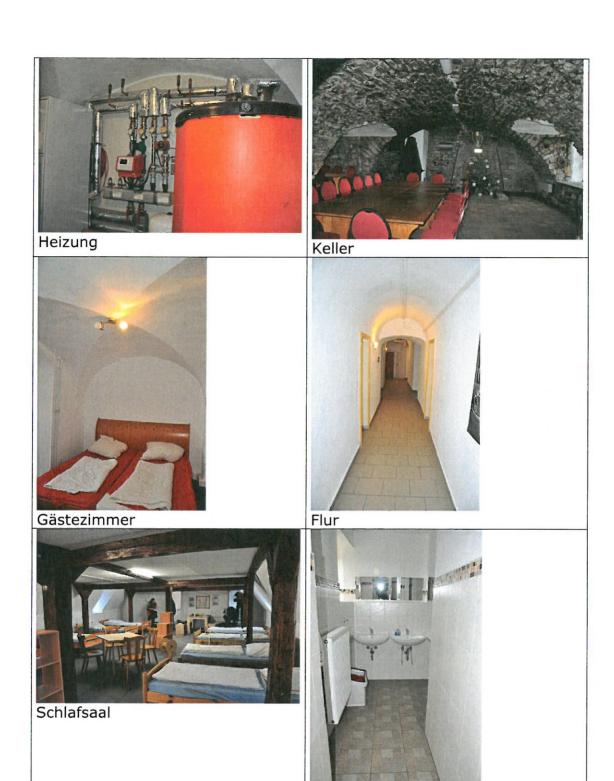
Gästezimmer











Sanitär



Ansicht Gebäude 5



Ansicht Gebäude 5



Ansicht



Dacheindeckung



Dachboden



Flur





Gästezimmer



Büro



Sanitär alt



Büro



Ansicht Haus 6



Ansicht mit Turm



Gästezimmer



Fenster



Sanitär



Flur



Dachboden





Turm



Tonnengewölbe





Keller



Ansicht Gebäude 7



Ansicht



Innenansicht



Grundbuchamt Pirna

Grundbuch

von

Hohnstein

Blatt <u>573</u>

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 26.10.2000.

Fischer

Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Hohnstein Blatt 573

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

Grundbuc		Honnstein	BICIT 573 Bestandsverzei	
Lfd. Nr.	Bisheriae	Bezeichnung der Grun	dstücke und der mit dem Elgentum verbundenen Rechte	Größe
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Ifd. Nr. d. Grund- stücke	Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
stücke	stücke	Flurstück	THE STREET GIVE LOGO	m²
		a/b	С	105.000
1	2		3	4
1		1	Markt 1	1 82 10
			Unland, Gebäude- und Freifläche,	1 02 10
			Erholungsfläche	
			1	
	l			
			1	
		1		
	MIRALINO.			

Hohnstein Blatt **Bestandsverzeichnis** 573 R Bestand und Zuschreibungen Abschreibungen Zur Ifd. Nr. der Grund-stücke Zur Ifd. Nr. der Grund-stücke 5 8 1 Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 26.10.2000.

Einlegebogen

Grundbuchamt

Grundbuch von

Pirna

Grundbuchamt
Grundbuch von

Pirna

Hohnstein

Blatt 573

Erste Abteilung

Einlegebogen
1

Lfd. Nr. der Eintra- gunger	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke Im Bestands- verzelchnis	
1	2	3	4
1	Landkreis Sächsische Schweiz	1	Ersuchen des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Chemnitz gemäß § 3 VZOG vom 29.11.1996; AZ: VZ DD-SEB 13-LR Nr. 1001-VZ 33e; eingetragen am 06.12.1996. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26.10.2000.
	Der Name des Eigentümers lautete nunmehr: Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge. Aufgrund des Gesetzes zur Neugliederung des Gebietes der Landkreise des Freistaates Sachsen vom 29.01.2008 berichtigt am 28.07.2011. Mühlbach		

Grundbuchamt Einlegebogen Pirna Grundbuch von Blatt Erste Abtellung Hohnstein 573 1 R Lfd. Nr. der Eintra-gungen Lfd. Nr. der Grundstücke Im Bestands-verzeichnis Elgentümer Grundlage der Eintragung 2 3 4

Grundbuchamt
Grundbuch von

Pirna

Hohnstein

Blatt 573

Zwelte Abtellung

Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
11	2	3
1		Erbbaurecht bis zum 01.03.2031 für den Verein unter dem Namen Familienferien- und Häuserwerk der Deutschen Naturfreunde e.V. mit Sitz in Stuttgart; unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuches von Hohnstein Blatt 747; eingetragen am 01.03.2001.
		Ruediger
2		Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten von BV Nr. 1 in Blatt 747 von Hohnstein, gemäß Bewilligung vom 21.09.2000 (UR: 1173/2000 des Notars Schmidt in Pirna); eingetragen am 01.03.2001.
		Ruediger
3		Vormerkung zur Sicherung des Verlängerungsrechts des jeweiligen Erbbauberechtigten; gemäß Bewilligung vom 21.09.2000 (UR: 1173/2000 des Notars Schmidt in Pirna); eingetragen am 01.03.2001.

Grundbuch v	von Hohnstein	Blatt 573	Zwelte Abtellung	1 R
	Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1		
4	5	6	7	
	5			

Fortsetzung auf Einlegebogen

Einlegebogen

Grundbuchamt

Pirna

Grundbuchamt Pirna Einlegebogen Grundbuch von Hohnstein Blatt **Dritte Abteilung** 573 1 Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke Im Bestands-verzelchnis Lfd. Nr. der Eintra-Betrag Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden gungen 2 3 4

Grundbuch von Hohnstein Blatt 573 **Dritte Abteilung** Veränderungen Löschungen Lfd. Nr. der Spalte 1 Lfd. Nr. der Spalte 1 Betrag Betrag 5 6 9 8 10

Einlegebogen

Grundbuchamt

Pirna



Geoportal Sachsenatlas



Burg Hohnstein

10.07.2018



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 2017, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1/1