

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022

Marktinformation zum Stichtag 01.01.2022



GUTACHTER-
AUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE



Landkreis
MEIßEN

Impressum

Herausgeber:

**Landkreis Meißen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

Geschäftsstelle:

Postanschrift:
Landratsamt Meißen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Postfach 100152
01651 Meißen

Sitz:
Remonteplatz 7
01558 Großenhain
Zimmer 110 bis 112 d

E-Mail:
gutachterausschuss@kreis-meissen.de

Internet:
www.kreis-meissen.de

Beschluss:

Der Grundstücksmarktbericht mit Stand 01.01.2022 wurde per Umlaufbeschluss am 05.02.2023 vom Gutachterausschuss beschlossen.

Gebühren:

Der Grundstücksmarktbericht bzw. die Bodenrichtwertkarte können gegen schriftlichen Antrag und Gebührenbescheid unter der vorstehend genannten Adresse bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

Für die im Grundstücksmarktbericht enthaltenen wertrelevanten Angaben (Druck bzw. DVD) wird eine Schutzgebühr in Höhe von 90,00 EUR (zuzüglich Verpackungs- und Versandkosten) erhoben. Die Marktinformation zum Stand 01.01.2022 als Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht kann kostenfrei unter dem Link [Marktinformation 2022](#) abgerufen werden. Für die Miet- und Pachtpreisübersicht zum Stand 01.01.2022 als Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht wird eine Schutzgebühr in Höhe von 20,00 EUR erhoben.

Copyright:

Der Grundstücksmarktbericht 2022 ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke sowie die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Quellenangabe und Genehmigung des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes oder der Vervielfältigung von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Haftungsbeschränkung:

Ansprüche aus dem Grundstücksmarktbericht können nicht abgeleitet werden. Die Angaben sind unverbindlich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Der Landkreis Meißen und seine Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen angebotenen Informationen entstehen.

Fotos Titelseite:

oben rechts	Ansicht der Neugasse in Richtung Roßmarkt aus dem Sparkassengebäude in Meißen
mittig	Ansicht des Barockgartens Zabeltitz
unten links	Ansicht des Lust- und Berghauses des Weingutes Hoflößnitz in Radebeul
Quelle	Pressestelle Landkreis Meißen

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	6
1. ALLGEMEINES	7
1.1. Der Landkreis Meißen	7
1.1.1. Kurzcharakteristik	7
1.1.2. Die Wiege der Sachsen	7
1.1.3. Landschaften und Sehenswürdigkeiten	8
1.1.4. Qualitätsstandort mit Wohlfühlfaktor	8
1.1.5. Verkehrs- und lagemäßige Einordnung	9
1.2. Übersicht der Städte- und Gemeindeverwaltungen	10
1.3. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	12
1.3.1. Definition	12
1.3.2. Rechtsgrundlagen	12
1.3.3. Aufgaben des Gutachterausschusses nach § 193 Baugesetzbuch	12
1.3.4. Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach § 8 SächsGAVO	12
1.3.5. Befugnisse des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	13
1.3.6. Gutachterausschuss im Landkreis Meißen	13
1.3.7. Übersicht der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse	14
1.3.8. Oberer Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen	14
1.4. Der Begriff der Immobilie	15
1.4.1. Vorbemerkung	15
1.4.2. Der juristische Immobilienbegriff	15
1.4.3. Der wirtschaftliche Immobilienbegriff	15
1.4.4. Lebenszyklus von Immobilien	17
1.4.5. Immobilienanalysen	17
1.4.6. Zusammenfassung	18
2. MARKTÜBERSICHT	19
2.1. Marktdaten 2020 für den Landkreis Meißen	19
2.2. Marktdaten 2021 für den Landkreis Meißen	20
2.3. Marktdaten 2020 und 2021 nach Regionen im Landkreis Meißen	21
2.3.1. Regionale Unterteilung des Landkreises Meißen	21
2.3.2. Marktdaten 2020 für Region 1 im Landkreis Meißen	22
2.3.3. Marktdaten 2021 für Region 1 im Landkreis Meißen	23
2.3.4. Marktdaten 2020 für Region 2 im Landkreis Meißen	24
2.3.5. Marktdaten 2021 für Region 2 im Landkreis Meißen	25
2.3.6. Marktdaten 2020 für Region 3.1 im Landkreis Meißen	26
2.3.7. Marktdaten 2021 für Region 3.1 im Landkreis Meißen	27
2.3.8. Marktdaten 2020 für Region 3.2 im Landkreis Meißen	28
2.3.9. Marktdaten 2021 für Region 3.2 im Landkreis Meißen	29
2.4. Marktdatenentwicklung der Jahre 2013 bis 2021	30
2.4.1. Auswertung der Erwerbsvorgänge im Landkreis Meißen	30
2.4.2. Auswertung des Flächenumsatzes (in ha) im Landkreis Meißen	30
2.4.3. Auswertung des Geldumsatzes (in Mio €) im Landkreis Meißen	31
2.5. Art des Eigentumswechsels für den Zeitraum 2020/2021 im Landkreis Meißen	31

3.	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	32
3.1.	Auswertungshinweise für unbebaute Grundstücke	32
3.2.	Einzelumsätze für baureifes Land	32
4.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	33
4.1.	Entwicklung des eingesetzten Jahreseinkommens für Einfamilienhausimmobilien	33
4.2.	Preisübersicht – Durchschnittliche Kaufpreise verschiedener Objektarten nach Regionen	34
4.3.	Baugeschehen im Landkreis Meißen	36
4.3.1.	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude	36
4.3.2.	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude	36
5.	SONDEREIGENTUM	37
5.1.	Definitionen zum Sondereigentum	37
5.1.1.	Definition Sondereigentum und Sondernutzungsrecht	37
5.1.2.	Definition Wohnungseigentum und Teileigentum	37
5.2.	Auswertung Sondereigentum	37
5.3.	Entwicklung des Teilmarktes Eigentumswohnungen	37
9.	ANLAGEN UND VERZEICHNISSE	96
9.1.	Anlagen	96
9.1.1.	Hinweise für Immobilien in Überschwemmungsgebieten	96
9.1.2.	Hinweise für Immobilien in der Nähe von Windkraftanlagen	96
9.1.3.	Anforderungen der Finanzverwaltung an Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 Bewertungsgesetz (BewG)	97
9.1.4.	Formulare	98
9.2.	Verzeichnisse	99
9.2.1.	Literatur- und Quellenverzeichnis	99
9.2.2.	Tabellenverzeichnis	100
9.2.3.	Abbildungsverzeichnis	103

Vorwort

Stand 01.01.2022

Die verstärkte Nachfrage nach Immobilien ist nach wie vor ungebrochen. Gründe für die anhaltende Steigerung der Immobilienpreise im Landkreis Meißen sind eine bis in das Jahr 2022 hineinreichende niedrige Zinspolitik, fehlende Anlagealternativen und die stark steigenden Immobilienpreise in der Landeshauptstadt Dresden. Diese Ursachen wirken sich sehr differenziert auf alle Marktsegmente im Landkreis Meißen aus. Die steigenden Preise in den Ballungsräumen führen zu einer verstärkten Nachfrage nach Immobilien in Einzelbereichen des ländlichen Raumes.

Dieser Grundstücksmarktbericht stellt die Preisentwicklungen der Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, sonstige Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum für den Zeitraum 01.01.2020 bis 01.01.2022 dar. Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in diesem Zeitraum erfassten und ausgewerteten Grundstückskaufverträge bilden die Basis für diesen Bericht.

Allgemein bestimmt sich der Marktwert einer Immobilie nach der Gesamtheit der wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Grundstücksmerkmale. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale. Zu den Lagemerkmale zählen auch die Umwelteinflüsse. Insbesondere werden in der Anlage unter den Punkten 9.1.1 und 9.1.2 mögliche und empirisch belegbare Auswirkungen von Umwelteinflüssen näher erläutert. In diesen Darstellungen sind Ausführungen zur Berücksichtigung von Hochwasserereignissen sowie zu den Auswirkungen von Windkraftanlagen auf die Wertentwicklung benachbarter Immobilien enthalten.

In diesem Marktbericht wurden die Erbbaurechte nicht als eigener Teilmarkt ausgewiesen, sondern den Teilmärkten unbebaute bzw. bebaute Grundstücke zugeordnet.

Stand Januar 2023: „Der Boom ist vorbei“ - Umbruch am Immobilienmarkt - eine erste Betrachtung der Entwicklungen seit 2022

In den vergangenen Jahren sind die Preise für Häuser und Wohnungen vor allem in den Ballungsräumen immer weiter gestiegen. Jetzt verändert sich der Markt. Gründe hierfür sind u.a. die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, die Anhebung der Bauzinsen, die Energiekrise, die inflationsbedingten Auswirkungen, Lieferengpässe, Materialmangel, Änderungen in den Förderprogrammen und die daraus resultierende Zurückstellung von Bauvorhaben.

Den aktuellen Entwicklungen, Studien und Prognosen folgend bleiben in den großen Metropolregionen die Immobilienpreise relativ stabil oder zeigen eine leicht sinkende Tendenz. Auch in den sogenannten Speckgürteln pendeln sich die Preise auf dem aktuellen Niveau ein. Denn dort sind Immobilien noch günstiger als in den Ballungszentren. Preisrückgänge werden hingegen in ländlichen und strukturschwachen Regionen erwartet. Günstiger werden auch Bestandsimmobilien mit einem hohen Sanierungsbedarf und/oder einer schlechten Energiebilanz. Wegen der hohen Energiekosten sinkt die Nachfrage nach solchen Immobilien und somit deren Wert. Es wird davon ausgegangen, dass Preisrückgänge für diese Objekte bis in den zweistelligen Prozentbereich zu erwarten sind.

Für die Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Marktdaten bedeutet das, dass die konjunkturellen Veränderungen des Immobilienmarktes seit dem 01.01.2022 je nach Marktsegment zu berücksichtigen sind.

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle möchte die Gelegenheit nutzen, sich bei allen Beteiligten für ihre hervorragende Mitarbeit, ihre wertvollen Hinweise und ihre Unterstützung ganz herzlich zu bedanken. Ohne sie wäre dieser Grundstücksmarktbericht nicht erstellbar gewesen.



Harry Bönisch
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

1. Allgemeines

1.1. Der Landkreis Meißen

1.1.1. Kurzcharakteristik

Der Landkreis Meißen hat seine geografischen Koordinaten zwischen Dresden und Leipzig. Im Osten grenzt er an die Lausitzer Heide und den Landkreis Bautzen, im Süden an den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie die Landeshauptstadt Dresden, im Westen an den Landkreis Nordsachsen und im Norden an das Bundesland Brandenburg. Die Namenszuordnung „Die Wiege Sachsens“ verweist auf die einstige Markgrafschaft Meißen.

Das aktuellste Kapitel der Geschichte des Landkreises Meißen wurde am 1. August 2008 eröffnet: Aus den Altlandkreisen Meißen und Riesa-Großenhain entstand nach dem demokratischen Willen des Sächsischen Landtages der neue Landkreis Meißen, welcher heute rund 242.000 Einwohner in zehn Städten und 18 Gemeinden beheimatet.

1.1.2. Die Wiege der Sachsen

Nur wenige deutsche Städte können auf eine so präzise Geburtsurkunde verweisen wie Meißen im Jahr 929. König Heinrich I. „ließ einen Berg an der Elbe, der damals dicht mit Bäumen bestanden war, roden und gründete dort eine Burg, die er nach dem nördlich vorüberfließenden Bache Misni nannte...“ Dies berichtete der Merseburger Bischof Thietmar. Die Gründung der Burg stand am Ende der Feldzüge gegen die slawischen Siedlungen von der Havel bis zur Elbe. Der Name könnte sich auch aus dem altslawischen Wort „mysinu“ herleiten: Ansiedlung auf und an dem vorragenden Hügel.

Aus der Wehrbefestigung entwickelte sich eine Reichsburg. Die Mark Meißen wurde im Jahr 1046 erstmals erwähnt. Kaiser Heinrich IV. belehnte auf dem Reichstag zu Regensburg 1089 den Markgrafen der Niederlausitz Heinrich von Ehrenburg mit der Mark Meißen. Dieses Geschenk beschreibt den politischen Machtwechsel zu den Wettinern und folgte strikt den Interessen der Zentralgewalt – Kolonisierung und Germanisierung der Gebiete zwischen Saale und Elbe. Die Wettiner erwiesen sich als loyale Partner der Zentralgewalt in den Jahren zwischen der Eroberung der slawischen Gebiete und dem Aufbau eines neuen Kulturlandes, wozu Meißen und Großenhain gehörten. Aus dem slawischen Fischerdorf Ozzec entstand um 1100 eine Stadtanlage zum Schutz des Handelsweges „Hohe Straße“. Um 1500 erlebte (Großen-) Hayn eine Blütezeit als Fernhandels- und Tuchmacherstadt mit kurfürstlichen Privilegien. Der Ort war eine der stärksten Landfesten in Sachsen. Die Stadt widerstand den heftigen Belagerungen durch die Brandenburger und Schweden während des Dreißigjährigen Krieges, sie überlebte Brände und andere Katastrophen.

Da war die Geburtsstunde der Stadt Riesa noch in weiter Ferne. In der Nähe des slawischen Ortes „riesowe“ gründeten Benediktinermönche im Jahre 1119 ein Kloster. Zwar erhielt Riesa 1623 das Stadtrecht, dennoch blieb der Ort wirtschaftlich unbedeutend, das Areal auf das Klostergut und das Straßenangerdorf reduziert. Erst im 19. Jahrhundert hatte Riesa seinen großen historischen Auftritt. Trotz kriegerischer Bedrohung und politischer Begehrlichkeiten blieb Sachsen eines der wichtigsten Fürstentümer. Vielleicht auch, weil der Machtanspruch der Wettiner genügend Raum für Beratung und Kreativität von außen ließ. Natürlich verlangte das Haus Wettin nach diplomatischem Umgang. Aber es öffnete sich gleichermaßen für kluge Köpfe, nicht zuletzt um Politikfelder wie Kunst, Kultur oder Wirtschaft zu stärken. Wie beispielsweise für Christoph August Graf von Wackerbarth, den Radebeuler und Zabeltitzer Schlossbesitzer. Im Jahr 1694 übernahm Friedrich August I. die sächsischen Regierungsgeschäfte. Es begann eine Machttära, die nachhaltiger kaum hätte wirken können. Die Gunst der Stunde wusste der kluge Wackerbarth zu nutzen. Als Feldherr, Staatsmann und Diplomat mit erlesenem Geschmack war seine Handschrift vom Festungsingenieur über den Feldherrn im Nordischen Krieg bis zum Gestalter des Barockgartens Großsedlitz sichtbar.

Zur Geschichte an Elbe, Röder und Mulde gehören die Erfindung des Meißner und damit europäischen Porzellans, die erste deutsche Volksbücherei in Großenhain, eines der bedeutendsten deutschen Eisenhüttenwerke in Riesa und die Entwicklung der Homöopathie in Radebeul. Hier lebte der Abenteuerschriftsteller Karl May, waren Napoleon und Goethe zu Gast.

Schließlich hatte Meißen auch sprachlich ein wichtiges Wort mitzureden. Infolge der Siedlungspolitik und der Reformation entstand in der Markgrafschaft Meißen ein neuer Sprachraum, in dem Elemente aus allen Teilen des deutschen Sprachgebietes – vor allem aus dem hochdeutschen – verschmolzen. In dem Dreieck Meißen-Leipzig-Dresden entwickelte sich infolge der wirtschaftlichen Stärke eine Verkehrs- und Geschäftssprache, die sich im 14./15. Jahrhundert bis nach Thüringen ausdehnte. Sie wurde zur Grundlage der deutschen Nationalsprache. Textliche Überlieferungen sind Schriften Martin Luthers oder die ab 1480 meißnisch gedruckten Reichstagsabschiede.

Im Jahr 1874 entwickelte sich aus dem Amt Meißen die erste Amtshauptmannschaft Meißen. Im Jahr 1945 wurde die sächsische Verwaltung von 23 Landkreisen und 23 kreisfreien Städten getragen. Es folgte im Jahr 1952 die Auflösung der Länder in der ehemaligen DDR. Nicht zufällig war die Meißner Albrechtsburg der Ort für die Neugründung des Freistaates Sachsen am 3. Oktober 1990, dem Tag der deutschen Einheit. Seit dieser Zeit hat der Landkreis Meißen zwei Fusionen erfahren: 1996 mit dem Landkreis Dresden-Land und 2008 mit dem Landkreis Riesa-Großenhain.

1.1.3. Landschaften und Sehenswürdigkeiten

Landschaftspflege sowie Natur- und Umweltschutz haben im Landkreis Meißen eine lange Tradition, die bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts reicht. Die Bewahrung der Zeugen der Natur- und Kulturgeschichte sowie der Schutz einer reichen Tier- und Pflanzenwelt waren stets wesentliche Anliegen der Bewohner an Elbe, Mulde und Röder. Die Lommatzscher Pflege als Kornkammer der Region, die Wälder und Seen rund um Moritzburg, der Zellwald bei Nossen, das Jahnatal bei Riesa, die Röderaue oder die Großenhainer Pflege belegen das hohe Engagement für eine stabile Balance zwischen Industrie, Landwirtschaft und Natur. Das wiederum stellt den Landkreis Meißen mit an die Spitze deutscher Ferienadressen. Der Elberadweg verbindet Dresden mit Hamburg. Auf rund 58 Kilometer durchquert er den Landkreis Meißen mit Start in Radebeul bis zur Kreisgrenze in Strehla. Auf der rechten Elbseite begleitet den Gast zudem eines der schönsten Kapitel sächsischer Kulturgeschichte: Die sächsische Weinstraße. Der von Kennern geschätzte Tropfen aus einem der nördlichsten Weinanbaugebiete Europas trägt so klangvolle Namen wie Riesling, Traminer, Ruländer, Kerner, Müller-Thurgau oder Goldriesling. Seit dem Mittelalter säumen Weinberge das Elbtal. Von Radebeul über Sörnewitz bis zu den sächsischen Elbweindörfern Diesbar-Seußlitz's gibt es zahlreiche Weingüter, Straßenwirtschaften und Weinstuben mit bester sächsischer Küche.

Doch auch fernab der Weinstraße und des Elberadweges bietet der Landkreis Meißen vor allem ein abwechslungsreiches Kunst- und Kulturleben. Ob Architektur wie in Meißen oder Radebeul, Landschaftsgestaltung rund um das Barockschloss Moritzburg oder das Zisterzienserkloster bei Nossen, historische Stadtkerne in Großenhain und Strehla, Dorfplätze in Weinböhlen und Staucha – es fehlt kein Mitglied im Chor der aus Stein, Stahl und Bäumen gewordenen Kunst. Die Porzellanmanufaktur in Meißen, die Schmalspurbahn von Radebeul in die Zillestadt Radeburg, die Klosteranlage in Riesa, die Marienkirche in Großenhain, Schloss Schönfeld oder das Nudelmuseum in Riesa sind weitere Empfehlungen für Gäste wie Einwohner des Landkreises Meißen.

Insgesamt bietet der Landkreis Meißen eine geschlossene Kulturlandschaft mit den tiefsten Wurzeln sächsischer Geschichte.

1.1.4. Qualitätsstandort mit Wohlfühlfaktor

Die Stärke des Landkreises Meißen liegt in seiner vielfältigen regionalen Wirtschaftsstruktur. Traditionelle Wirtschaftszweige der Region sind - teilweise seit über einem Jahrhundert - die Stahlindustrie, der Maschinenbau, die Herstellung von Porzellan und Keramik sowie die chemische Industrie. Im Laufe der Zeit siedelten sich u. a. Unternehmen in den Bereichen der Automobilzulieferung, des Druckmaschinenbaus, der Mikroelektronik, der Metallverarbeitung, des Industriebaus, der Lebensmittelherstellung, der Biotechnologie und Medizintechnik an. Im Landkreis gibt es über 40 sehr gut belegte Industrie- und Gewerbegebiete und mittlerweile 12 Unternehmen mit jeweils mehr als 500 Mitarbeitern. Mit einem starken Handwerk wird das Angebot an Dienstleistungen im Landkreis Meißen abgerundet.

Der Landkreis Meißen hat sich in den letzten Jahrzehnten positiv entwickelt und verfügt im Vergleich der zehn sächsischen Landkreise über eine der höchsten Industriedichten (Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe). Dieser wirtschaftlich positive Trend ist ein Ergebnis der regionalen Wirtschaftspolitik von der finanziellen Förderung bis zur konstruktiven Begleitung von Investoren.

Eine moderne Infrastruktur, in die in den nächsten Jahren weiter investiert wird, sowie bis ins Detail erschlossene Industrieflächen sind die Gütezeichen für die Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Meißen.

Mit moderner Industrie, umweltgerechter Landwirtschaft, traditionellem Handwerk und innovativen Dienstleistungen ist der Landkreis Meißen heute wirtschaftlich optimal für die Zukunft aufgestellt.

1.1.5. Verkehrs- und lagemäßige Einordnung

Mit drei Bundesautobahnen und fünf Bundesstraßen mit Wegweiser Richtung Berlin, Prag, Magdeburg oder Görlitz ist die Region allerdings weitaus unbeschwerlicher zu erreichen als zur Gründung der Mark Meißen. Zur Aufzählung moderner Verkehrsanbindung gehören auch der ICE-Halt in Riesa, die Bahnstrecken Meißen-Dresden oder Großenhain-Cottbus, die Flugplätze in Riesa und Großenhain sowie der größte Binnenhafen an der Elbe in Riesa.

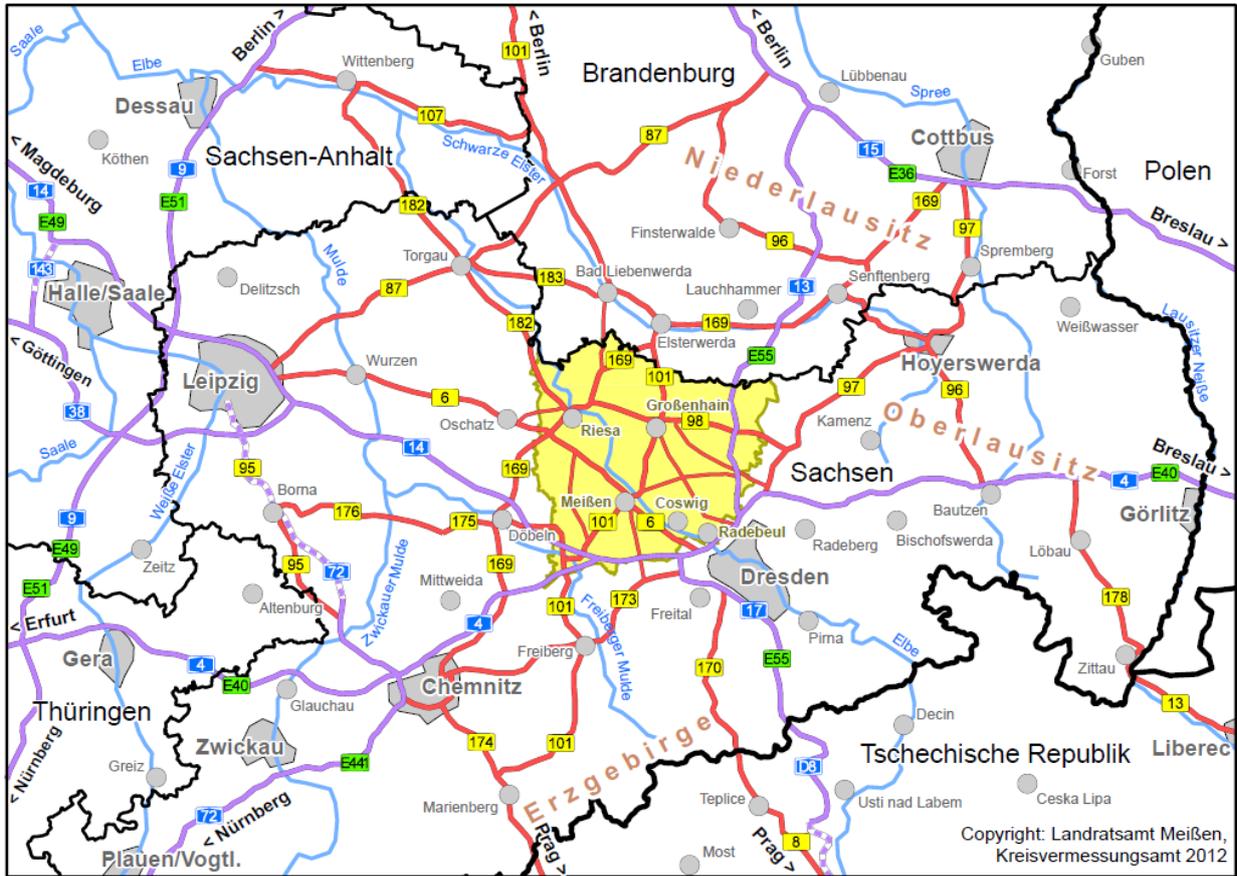


Abbildung 1 - Lage des Landkreises Meißen

1.2. Übersicht der Städte- und Gemeindeverwaltungen

Stadt/ Gemeinde	Einwohner	Anschrift	Telefon	Fax	E-Mail
Coswig	20.682	Große Kreisstadt Coswig Karrasstraße 2 01640 Coswig	03523/ 66 330	03523/ 66 339	stadt@coswig.de
Diera-Zehren	3.236	Gemeinde Diera-Zehren Am Göhrischblick 1 01665 Diera-Zehren	035267/ 55 630	035267/ 55 659	gemeinde@diera-zehren.de
Ebersbach	4.372	Gemeinde Ebersbach Am Bahndamm 3 01561 Ebersbach	035208/ 955 0	-	post@gemeinde-ebersbach.de
Glaubitz	1.992	Gemeinde Glaubitz Bahnhofstraße 19 01612 Glaubitz	035265/ 611 30	035265/ 611 33	post.glaubitz@kin-sachsen.de
Gröditz	6.932	Stadt Gröditz Reppiser Straße 10 01609 Gröditz	035263/ 328 0	035263/ 328 68	info@groeditz.de
Großenhain	18.537	Große Kreisstadt Großenhain Hauptmarkt 1 01558 Großenhain	03522/ 304 0	03522/ 304 114	stadtverwaltung@grossenhain.de
Hirschstein	1.975	Gemeinde Hirschstein OT Prausitz Hauptstraße 7 01594 Hirschstein	035266/ 818 0	035266/ 818 22	gemeinde@hirschstein.de
Käbschütztal	2.800	Gemeinde Käbschütztal OT Krögis Kirchgasse 4a 01662 Käbschütztal	035244/ 487 0	035244/ 487 99	sekretariat@gemeinde-kaebshuetztal.de
Klipphausen	10.411	Gemeinde Klipphausen Talstraße 3 01665 Klipphausen	035204/ 217 0	035204/ 217 29	gemeindeverwaltung@klipphausen.de
Lampertswalde	2.509	Gemeinde Lampertswalde Ortrander Straße 2 01561 Lampertswalde	035248/ 81 229	035248/ 81 383	sekretariat@gemeinde-lampertswalde.de
Lommatzsch	4.793	Stadt Lommatzsch Am Markt 1 01623 Lommatzsch	035241/ 540 0	035241/ 540 19	info@lommatzsch.de
Meißen	28.623	Große Kreisstadt Meißen Markt 1 01662 Meißen	03521/ 467 0	-	post@stadt-meissen.de
Moritzburg	8.391	Gemeinde Moritzburg Schlossallee 22 01468 Moritzburg	035207/ 853 0	035207/ 853 50	rathaus@moritzburg.de
Niederau	4.126	Gemeinde Niederau Rathenaustraße 4 01689 Niederau	035243/ 336 0	035243/ 336 23	post@gemeinde-niederau.de
Nossen	10.502	Stadt Nossen Markt 31 01683 Nossen	035242/ 434 0	035242/ 434 11	stadt@nossen.de
Nünchritz	5.442	Gemeinde Nünchritz Glaubitzer Straße 10 01612 Nünchritz	035265/ 500 22	035265/ 500 53	post@nuenchritz.de

Einwohner: Bevölkerungszahlen zum Stand 31.12.2021, Statistisches Landesamt Sachsen

Tabelle 1 - Übersicht Städte und Gemeinden im Landkreis Meißen

Stadt/ Gemeinde	Einwohner	Anschrift	Telefon	Fax	E-Mail
Priestewitz	3.141	Gemeinde Priestewitz Staudaer Straße 1 01561 Priestewitz	03522/ 5114 0	03522/ 5114 14	gemeinde@priestewitz.de
Radebeul	33.953	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 6 01445 Radebeul	0351/ 8311 50	0351/ 8311 544	rathaus@radebeul.de
Radeburg	7.313	Stadt Radeburg Heinrich-Zille-Straße 6 01471 Radeburg	035208/ 961 0	035208/ 961 25	rathaus@radeburg.de
Riesa	29.530	Große Kreisstadt Riesa Rathausplatz 1 01589 Riesa	03525/ 700 0	03525/ 73 38 32	poststelle@stadt-riesa.de
Röderaue	2.566	Gemeinde Röderaue OT Frauenhain Radener Straße 2 01609 Röderaue	035263/ 668 0	035263/ 668 15	info@roederaue.de
Schönfeld	1.852	Gemeinde Schönfeld Straße der MTS 11 01561 Schönfeld	035248/ 834 0	035248/ 834 128	sekretariat@gemeinde-schoenfeld.de
Stauchitz	3.113	Gemeinde Stauchitz OT Staucha Thomas-Müntzer-Platz 2 01594 Stauchitz	035268/ 872 0	035268/ 872 9910	gemeinde@stauchitz.de
Strehla	3.676	Stadt Strehla Markt 1 01616 Strehla	035264/ 959 0	035264/ 959 50	post@strehla.de
Thiendorf	3.845	Gemeinde Thiendorf Kamenzer Straße 25 01561 Thiendorf	035248/ 840 0	035248/ 840 20	post@thiendorf.de
Weinböhla	10.663	Gemeinde Weinböhla Rathausplatz 2 01689 Weinböhla	035243/ 343 0	035243/ 343 33	gemeinde@weinboehla.de
Wülknitz	1.632	Gemeinde Wülknitz Bahnhofstraße 21 01609 Wülknitz	035263/ 67 689	035263/ 67 501	info@gemeinde-wuelknitz.de
Zeithain	5.537	Gemeinde Zeithain Hauptstraße 36a 01619 Zeithain	03525/ 76 62 0	03525/ 76 00 17	post@zeithain.de

Einwohner: Bevölkerungszahlen zum Stand 31.12.2021, Statistisches Landesamt Sachsen

Tabelle 1 - Übersicht Städte und Gemeinden im Landkreis Meißen

1.3. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

1.3.1. Definition

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges, unabhängiges, an keine Weisungen gebundenes marktkundiges Sachverständigengremium.

Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses sind verpflichtet, ihre Aufgaben neutral, gewissenhaft und objektiv zu erfüllen.

Die Geschäftsstelle wird bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, bei der der Gutachterausschuss gebildet ist. Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Vorsitzenden die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses.

1.3.2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Meißen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 1728) und die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung - SächsGAVO) vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung zur Änderung der SächsGAVO vom 25. März 2021.

1.3.3. Aufgaben des Gutachterausschusses nach § 193 Baugesetzbuch

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie an Rechten auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste und über die Höhe der Entschädigung von anderen Vermögensnachteilen
- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere
 - Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke
 - Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
 - Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor)

1.3.4. Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach § 8 SächsGAVO

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten sowie der Ermittlung der Bodenrichtwerte, der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB, der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB und der für die Erfüllung der Aufgaben nach § 12 Abs. 2 SächsGAVO erforderlichen Daten
- Ausfertigung der Gutachten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften zu Bodenrichtwerten
- Bereitstellung von Informationen aus dem Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen für ihren Zuständigkeitsbereich
- Übermittlung der Bodenrichtwerte an das Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen
- Unterstützung des Gutachterausschusses bei Veröffentlichungen,
- Festsetzung der Entschädigung nach § 19 SächsGAVO für die Mitglieder des Gutachterausschusses sowie
- Festsetzung der Gebühren oder Entgelte für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sowie
- Übermittlung von Daten der Kaufpreissammlung an die Marktdatensammlung des Oberen Gutachterausschusses

1.3.5. Befugnisse des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Nach § 197 Abs. 1 BauGB sind die Gutachterausschüsse ermächtigt:

- mündliche und schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümer, Nutzungsberechtigte) einzuholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück machen können, welches zum Vergleich herangezogen werden soll
- die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen zu lassen
- zur Auswertung von Kaufpreisen und als Vorbereitung von Gutachten Grundstücke zu betreten; Grundstückseigentümer und Grundstücksbesitzer sind verpflichtet, die Betretung des Grundstücks zu dulden. Das Betreten ist vorher bekanntzugeben.

Nach § 197 Abs. 2 BauGB haben alle Gerichte und Behörden dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zur Erfüllung seiner Aufgaben zu leisten.

1.3.6. Gutachterausschuss im Landkreis Meißen

Der Gutachterausschuss im Landkreis Meißen besteht gegenwärtig aus 19 ehrenamtlichen Mitgliedern.

Für den Zeitraum von 2019 bis 2024 wurden nach § 2 Abs. 1 SächsGAVO durch den Landrat der Vorsitzende, die stellv. Vorsitzenden und die weiteren Mitglieder des Gutachterausschusses wie folgt bestellt:

<u>Vorsitzender</u>	Bönisch, Harry		
<u>1. stellv. Vorsitzende</u>	Hoffmann, Monika		
<u>2. stellv. Vorsitzende</u>	Krämer, Romy		
<u>Gutachter</u>	Altwein, Ulrich	Kaube, Ulrich	Richter, Jürgen
	Bach, Uta	Köckritz, Katrin	Scholz, Udo
	Beck, Jens	Köhler, Sabine	Wilhelms, Renate
	Ehrlich, Katja	Portsch, Anja	Winkler, Torsten
	Grell, Detlef	Portsch, Carolin	Witschorek, Heiko
			Wittig, Axel

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der Verwaltung des Landkreises Meißen eingerichtet und mit 7 hauptamtlichen Beschäftigten besetzt.

Anfragen zu Wertermittlungen, Gutachten und sonstigen Daten für die Wertermittlung:

- Herr Bönisch Tel.: 03521/725 2191
- Frau Bach Tel.: 03521/725 2198
- Frau Kretzschmar Tel.: 03521/725 2194

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:

- Herr Görner Tel.: 03521/725 2113
- Herr Dörschel Tel.: 03521/725 2199
- Frau Lehmann Tel.: 03521/725 2195

Auskünfte zu Bodenrichtwerten sowie Mieten und Pachten:

- Frau Thieme Tel.: 03521/725 2193

1.3.7. Übersicht der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

Örtlich zuständig ist gemäß § 2 Abs. 3 SächsGAVO der Gutachterausschuss, in dessen Bereich das betreffende Grundstück liegt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster

Nordpromenade 4a
04916 Herzberg/Elster

Telefon-Nr.: (03535) 46 27 06
E-Mail: gutachterausschuss@lkee.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus

Telefon-Nr.: (0355) 4991 2247
E-Mail: gaa-spn-osl@lkspn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Telefon-Nr.: (03423) 7097 3425
E-Mail: gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen

Macherstraße 55
01917 Kamenz

Telefon-Nr.: (03591) 5251 62010
E-Mail: gutachterausschuss@lra-bautzen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mittelsachsen

Straße des Friedens 9a
04720 Döbeln

Telefon-Nr.: (03731) 799 1203
E-Mail: gutachterstelle@landkreis-mittelsachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Schlosspark 22
01796 Pirna

Telefon-Nr.: (03501) 515 3302
E-Mail: gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Ammonstraße 74
01067 Dresden

Telefon-Nr.: (0351) 488 4007
E-Mail: grundstueckswertermittlung@dresden.de

1.3.8. Oberer Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen wurde am 23.07.2014 bestellt. Unter dem Link <http://www.boris.sachsen.de/> können sachsenweit die Bodenrichtwerte, die Adressdaten der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen, Gesetzestexte usw. recherchiert werden.

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Postfach 10 02 44
01072 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
E-Mail: oga@geosn.sachsen.de

1.4. Der Begriff der Immobilie

1.4.1. Vorbemerkung

Die Immobilienwirtschaft gehört mit zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen einer Volkswirtschaft.

Immobilien spielen für private Anleger sowie für institutionelle Investoren als Kapitalanlage und für Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie für die öffentliche Hand als Produktionsfaktor eine überaus bedeutende Rolle.

Sie nehmen sowohl bei Privaten als auch bei Unternehmen den größten Anteil am Gesamtvermögen ein.

Auf Grund der unterschiedlichsten Verwendung von Synonymen für den Begriff einer Immobilie im allgemeinen Sprachgebrauch (z.B. Grundstücke, Liegenschaften, Grundbesitz, Gebäude, Grund und Boden), ist es erforderlich, den Begriff der Immobilie näher zu erläutern. Hierzu erscheint es sinnvoll, zwischen einer juristischen und einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise zu unterscheiden.

1.4.2. Der juristische Immobilienbegriff

Eine Legaldefinition für den Begriff der Immobilie existiert nicht. Vielmehr wird im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) der Ausdruck -Grundstück- verwendet. Zentrale Normen innerhalb des BGB sind die Paragraphen 93 bis 97 BGB (Allgemeiner Teil) sowie die §§ 873 bis 902 BGB (Sachenrecht).

Der Grundstücksbegriff im Sinne des BauGB und damit auch im Sinne des Erschließungsbeitrags- und Kommunalabgabenrechts deckt sich grundsätzlich mit dem Grundstücksbegriff des bürgerlichen Rechts.

Unter einem Grundstück ist ein solcher Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der auf einem besonderen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke eingetragen ist.

Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstückes zählen gemäß §§ 94 ff. BGB die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere die aufstehenden Gebäude sowie Teile derselben. Weiterhin sind mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundene Rechte Bestandteile des Grundstücks.

Gemäß § 905 BGB erstreckt sich das Eigentumsrecht an einem Grundstück auch auf den Raum über und unter der Erdoberfläche. Dieses Recht wird jedoch durch Gesetz oder Rechtsprechung eingeschränkt (z.B. Luftverkehrsgesetz). Das Eigentumsrecht endet demzufolge unter der Erde an der Oberfläche des Grundwassers.

Zu den Kosten eines Grundstückes zählen:

Grundstückskosten	Bodenwert je nach bauplanungsrechtlicher Nutzungsmöglichkeit; Kosten für die Baureifmachung im Sinne des BauGB und des Kommunalabgabengesetzes (KAG)
Grunderwerbsnebenkosten	Notar- und Grundbuchkosten; Maklerprovisionen; Kosten für amtliche Bescheinigungen, die bei jedem Grunderwerb anfallen; Vermessungskosten; Bodenordnungskosten; Grenzregulierungskosten; Kosten für Baugrunduntersuchungen; Kosten, die aufzuwenden wären, um ein Grundstück von Belastungen freizumachen; Kosten für Untersuchungen zu Altlasten und deren Beseitigung; Kosten für Wertermittlungen; Grunderwerbssteuer, Grundstücksfolgekosten (z. B. Grundsteuer)

1.4.3. Der wirtschaftliche Immobilienbegriff

Die Reduzierung auf die materiellen Eigenschaften, das heißt die Reduzierung der bestimmenden Merkmale auf ein dreidimensionales Gebilde (Raum) aus Wänden, Decken und Böden, gehören zur am häufigsten angewendeten Definition einer Immobilie. Jedoch ist diese substanzorientierte Betrachtung unbrauchbar, da nicht das Eigentum sondern der Besitz, also der Nutzen, den man aus einer Immobilieninvestition ziehen kann, maßgebend ist.

Das Verfügungsrecht über diese physischen Bestandteile ermöglicht es dem Eigentümer, durch Überlassung an einen Dritten, die Immobilie für einen bestimmten Zeitraum zu übertragen und daraus ein Entgelt zu ziehen. Damit erzeugt die Immobilie über einen bestimmten Zeitraum eine Nutzungsmöglichkeit.

Die Immobilie ist demnach ein Vermögensgegenstand, der einen Güterstrom produzieren kann, welcher gegen Entgelt dem Nutzer übertragen wird.

Der wirtschaftliche Charakter einer Immobilie ergibt sich nicht aus der physischen Produktion, sondern danach, welcher Ertrag aus der marktbezogenen Nutzungsmöglichkeit erzielbar ist. Nicht die Herstellungskosten sind originärer Wertmaßstab. Entscheidend ist, wie der Markt die Nutzung honoriert.

Besonderheiten einer Immobilie als Wirtschaftsgut:

Immobilität:

Kennzeichnendes Charakteristikum einer Immobilie ist deren Standortgebundenheit. Die Lage bestimmt nicht nur die Nutzungsmöglichkeiten, sie ist auch wichtige Determinante des ökonomischen Wertes. Über rechtliche Gegebenheiten, wie zum Beispiel die Planungshoheit der Kommunen, wird auf die Verfügbarkeit von Grund und Boden Einfluss genommen.

Heterogenität:

Jede Immobilie ist einzigartig und damit ein individuelles, autonomes Wirtschaftsgut. Da jeder Standort einzig ist, kann es keine wirklich gleichen Immobilien geben. Die geringe Vergleichbarkeit von Immobilien bedingt eine eingeschränkte Markttransparenz. Jedoch wird mit Hilfe von Vergleichsfaktoren wie Lage, Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen versucht, objektübergreifende Aussagen treffen zu können.

Begrenzte Substituierbarkeit:

Der Flächenbedarf der Nutzer ist mengenmäßig tendenziell unflexibel. Die quantitative und qualitative Nachfrage nach Wohnflächen wie auch nach Gewerbeflächen wird nicht nur vom Preis, sondern ganz entscheidend vom subjektiv Empfundenen, teilweise auch objektivierbarem Platzbedarf determiniert. Daraus ergibt sich ein weiteres Charakteristikum einer Immobilie: - die begrenzte Substituierbarkeit von Raum durch andere Wirtschaftsgüter.

Dauer des Entwicklungsprozesses:

Die Höhe des Investitionsvolumens und der Transaktionskosten sowie die Dauer des Entwicklungsprozesses (in der Regel 2 bis 5 Jahre) einer Immobilie von der Projektidee und Grundstücksakquisition bis zur Baufertigstellung und Übergabe an den Nutzer wirken sich direkt auf den Güterstrom, der durch die Immobilie produziert wird, aus. Neben der eigentlichen Bauphase steigen insbesondere die Vermietungs-/Vermarktungsdauer und die Zeit für die Akquisition des Grund und Bodens mit zunehmender Projektgröße an. Neben der Tatsache, dass jedes Neuangebot an Flächen eine lange Vorlaufzeit benötigt, kommt hinzu, dass aus betriebswirtschaftlichen und produktionstechnischen Gründen die Fertigstellung bereits begonnener Projekte nicht beliebig gestreckt werden kann. Aufgrund dieses relativ langen Zeitraums ist die Reaktionsfähigkeit und Anpassungsflexibilität des Immobilienangebotes auf Nachfrageänderungen sehr eingeschränkt.

Länge des Lebenszyklus:

Immobilien zählen zu den langlebigsten Wirtschaftsgütern. Während die Nutzungsmöglichkeit des Grund und Bodens normalerweise nicht begrenzt ist, ist für das Gebäude die ökonomische Nutzungsdauer von der technischen Nutzungsdauer zu unterscheiden. Die technische Nutzungsdauer liegt im Regelfall über der ökonomischen Nutzungsdauer.

Für die Immobilie ist allein die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Bedeutung. Sie endet, wenn die Erträge aus der Immobilie nicht mehr zur Deckung der entstehenden Kosten ausreichen und eine Sanierung bzw. Revitalisierung keine entscheidende Renditesteigerung erwarten lässt.

Höhe des Investitionsvolumens:

Nur ein begrenzter Kreis potentieller Investoren ist in der Lage, Immobilien zu erwerben. Die entscheidende Zugangsbarriere für eine weitere Verbreitung von Realeigentum als Vermögensanlage ist der hohe, dauerhafte Kapitaleinsatz.

Höhe der Transaktionskosten:

Eine wesentliche Komponente jeden Immobilieninvestments sind die hohen Transaktionskosten. Einerseits lösen Eigentumsübertragungen bei Immobilien direkte Zahlungen (Grunderwerbssteuer, Notargebühren usw.) aus. Andererseits bedingt die geringe Markttransparenz Kosten (Maklerhonorare und Kosten für Immobiliengutachten), die für Informationen und Suchfunktionen aufzuwenden sind. Die Höhe der Transaktionskosten, verbunden mit den hohen Investitionskosten, sind ausschlaggebend für das geringe Tradingvolumen, die Langfristigkeit des Investitionshorizonts, die eingeschränkte Fungibilität und somit letztendlich auch für die geringe Markttransparenz.

1.4.4. Lebenszyklus von Immobilien

Aufgrund der Unzerstörbarkeit des Grund und Bodens ist dieser im Regelfall ewig nutzbar. Demgegenüber ist die ökonomische Nutzungsdauer eines Gebäudes aufgrund der differenzierten Nutzeranforderungen an eine Immobilie deutlich begrenzt.

Der Lebenszyklus einer Immobilie beginnt mit der Bebauung eines Grundstücks. Diese Phase wird auch als Projektentwicklung bezeichnet.

An die Projektentwicklungsphase schließt sich die Nutzungsphase an, deren Dauer sowohl vom Standort als auch vom Gebäudetyp abhängt. Während dieser Phase ist die Immobilie nutzerorientiert und effizient zu bewirtschaften. Das bedeutet, dass z.B. durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die ökonomische Nutzungsdauer ausgeschöpft und unter Umständen, bei Berücksichtigung evtl. geänderter Anforderungen der Nutzer, verlängert wird.

Generell wird zwischen der Bebauung für Eigennutzer und für Fremdnutzer unterschieden.

Bei fremdgenutzten Immobilien können unprofessionelles Mietvertragsmanagement und mangelnde Instandhaltung sowie Verschlechterung der Standortqualität durch negative externe Einflüsse dazu führen, dass das Objekt in die Phase des Leerstandes eintritt.

Bei eigengenutzten Immobilien resultiert Leerstand zumeist aus geänderten Flächenbedarfsstrukturen.

Dem vollständigen Leerstand einer Immobilie kann nur durch Redevelopment (Restrukturierung und Sanierung der Bausubstanz bei evtl. Umnutzung) bzw. durch Abriss des Gebäudebestandes (mit anschließender Projektentwicklung) begegnet werden. Als Einflußfaktoren für die Entscheidungsfindung kommen u.a. in Betracht: - Änderungen der Standortqualität, Marktverhältnisse, Bauleitplanung, Qualität der Bausubstanz sowie Möglichkeiten einer Umstrukturierung. Im Falle eines Redevelopment bemisst sich die anschließende Nutzungsphase nach den gleichen Kriterien wie die der ersten.

Im Unterschied zur Nutzungsphase bei Neubauprojekten führt technische und/oder ökonomische Überalterung in dieser Phase in der Regel zu einem Abriss anstelle eines erneuten Redevelopment.

Folgende Einschränkungen wirken auf den Lebenszyklus einer Immobilie:

- die Opportunitätskosten des Grundstücks
- die Zyklen in der Entwicklung des Immobilienmarktes und des jeweiligen Mikrostandortes
- die Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie ist idealtypisch, d.h. die einzelnen Phasen reihen sich nicht nahtlos aneinander, sondern sind vielmehr durch fließende Übergänge gekennzeichnet

Im Lebenszyklus einer Immobilie bilden Immobilienanalysen die Grundlage jeder immobilienbezogenen Entscheidung.

1.4.5. Immobilienanalysen

Wie im Vorabschnitt bereits herausgestellt, wirken sich bestimmte Faktoren direkt auf den Lebenszyklus einer Immobilie aus.

Als direkte Faktoren sind die Entwicklungen des Immobilienmarktes und des jeweiligen Mikrostandortes zu nennen. Die sich durch diese Entwicklungen immer stärker wandelnden und differenzierteren Nutzeranforderungen bedingen die Erarbeitung von Analysen, die darauf auszurichten sind, über die Untersuchung und der kritischen Beurteilung verschiedener Alternativen, immobilienbezogene Entscheidungen vorzubereiten und zu unterstützen.

Folgende Untersuchungsgebiete sind inhaltlich voneinander abzugrenzen und zu definieren:

- **Standortanalyse:** Mit diesen Analysen werden die typischen Eigenschaften eines Grundstücks und dessen Umfeldes untersucht, d.h. es werden sowohl der Mikrostandort (Grundstück und sein Umfeld) als auch der Makrostandort (Stadt, Gemeinde) beurteilt. Lage, Größe und Zuschnitt eines Grundstücks bestimmen dessen Nutzungspotentiale und definieren somit den geografischen Umfang des Mikro- und Makrostandortes.
- **Marktanalyse:** Die Marktanalysen bezwecken die Einschätzung der Angebots- und Nachfragesituation in Eigennutzer-, Anlage- und Vermietungsmärkten. Es können der Gesamtmarkt oder Teilmarkt qualitativ (Untersuchungen nach Flächentypen und –standards) sowie quantitativ (flächeneinheitsbezogene Untersuchungen) aber auch in zeitlicher Hinsicht (Darstellung der vergangenen, der aktuellen oder der künftigen Marktsituation) dokumentiert werden.

- **Gebäudeanalysen:** Beurteilungskriterien sind hier die bauliche Gestaltung der Immobilie im Hinblick auf Ausstattungs- und Qualitätsstandards, Einschätzung der Nutzungsflexibilität (besonders wichtig bei Gewerbeimmobilien), Ermittlung der vermietbaren Fläche, die Wirtschaftlichkeit (Kosten-/ Nutzenverhältnis flächen- und ausstattungsbezogen).
- **Mietanalysen:** Mit dieser Analyse erfolgt die Untersuchung der Mieterbonität, der Mietermix und die Mietvertragsstrukturen.
- **Bewertungsanalysen:** Auf der Basis der Standort-, Markt- und Gebäudeanalyse wird mittels des Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahrens objektiv der Verkehrswert einer Immobilie ermittelt. Nur auf der Grundlage detaillierter Standort- und Marktanalysedaten ist es möglich, Vergleichswerte oder Bodenwerte abzuleiten. Die Gebäudeanalyse ist wesentlicher Bestandteil des Ertrags- und Sachwertverfahrens. Aber auch die erst genannten Analysen sind Bestandteil des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
- **Investitionsanalysen:** Hier erfolgt die qualitative und quantitative Beurteilung von Renditeobjekten. Die qualitative Analyse umfasst die Standort-, Markt-, Gebäude- und Mietanalysen. Hierauf aufbauend wird im Zuge der quantitativen Analyse die individuellen Rendite-, Risiko- und Fungibilitätsaspekte der Immobilie beurteilt, die wichtige Eingangsgrößen der Investitionsrechnung darstellen.
- **Finanzierungsanalysen:** Die Analyse ist auf die Bonität des Investors ausgerichtet, zu deren Risikoabschätzung der Wert der Immobilie anhand des Beleihungswertes (nach Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) zu ermitteln ist.
- **Machbarkeitsstudie:** Sie dient als Konzeptions- und Entscheidungsgrundlage bei Projektentwicklungen. Die Machbarkeit eines konkreten Projekts kann nur durch Einbeziehung entsprechender Bewertungs-, Investitions- und Finanzierungsanalysen beurteilt werden.

1.4.6. Zusammenfassung

Ziel dieser Ausführungen war es, den Begriff der Immobilie aus juristischer wie auch aus wirtschaftlicher Sicht näher zu betrachten. Folgende Aussagen sind besonders hervorzuheben:

- Die Immobilie ist in der Regel eines der langlebigsten Wirtschaftsgüter.
- Grund und Boden ist nicht durch andere Güter substituierbar.
- Immobilien erhalten ihren Wert aus der zunehmenden Knappheit.
- Immobilien sind fungibel in der Nutzung sowie handel- und belastbar.

Für das Schicksal einer Immobilie sind die individuellen Ziele, die Kompetenzen und die finanziellen Möglichkeiten ihrer Eigentümer maßgebend.

2. Marktübersicht

Kennzeichnend für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt sind die Anzahl der Erwerbsvorgänge, der Flächenumsatz und der Geldumsatz. Differenzen zur Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge können beispielsweise resultieren aus nicht auswertbaren Kaufverträgen wie Schenkungen, Überlassungen oder Verkäufen der Kommunen, die soziale und politische Belange berücksichtigen.

2.1. Marktdaten 2020 für den Landkreis Meißen

Landkreis Meißen	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	266	957,37	11,51
unbebaute Grundstücke	ubG	428	74,77	45,83
bebaute Grundstücke	bG	1.215	241,49	344,38
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	1.004	12,56	121,39
alle übrigen Flächen	aüF	296	123,54	7,92
Gesamt:	ges	3.209	1.409,72	531,04

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 2 - Marktdaten 2020 im Landkreis Meißen

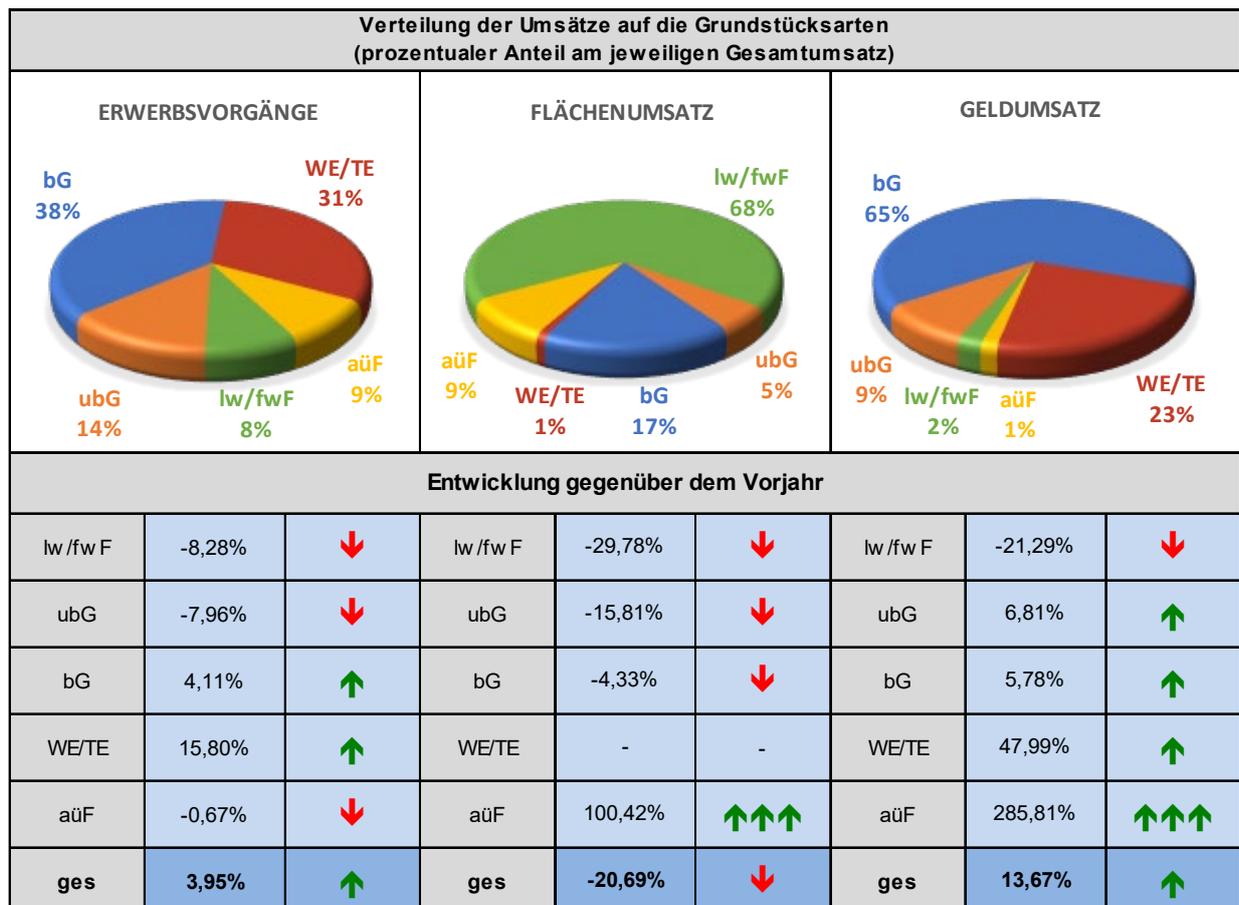


Abbildung 2 - Umsätze und ihre Entwicklungen im Landkreis Meißen 2020

2.2. Marktdaten 2021 für den Landkreis Meißen

Landkreis Meißen	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	284	812,98	11,62
unbebaute Grundstücke	ubG	549	129,38	76,13
bebaute Grundstücke	bG	1.155	271,27	388,89
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	1.012	15,19	165,05
alle übrigen Flächen	aüF	298	118,77	6,89
Gesamt:	ges	3.298	1.347,59	648,59

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 3 - Marktdaten 2021 im Landkreis Meißen

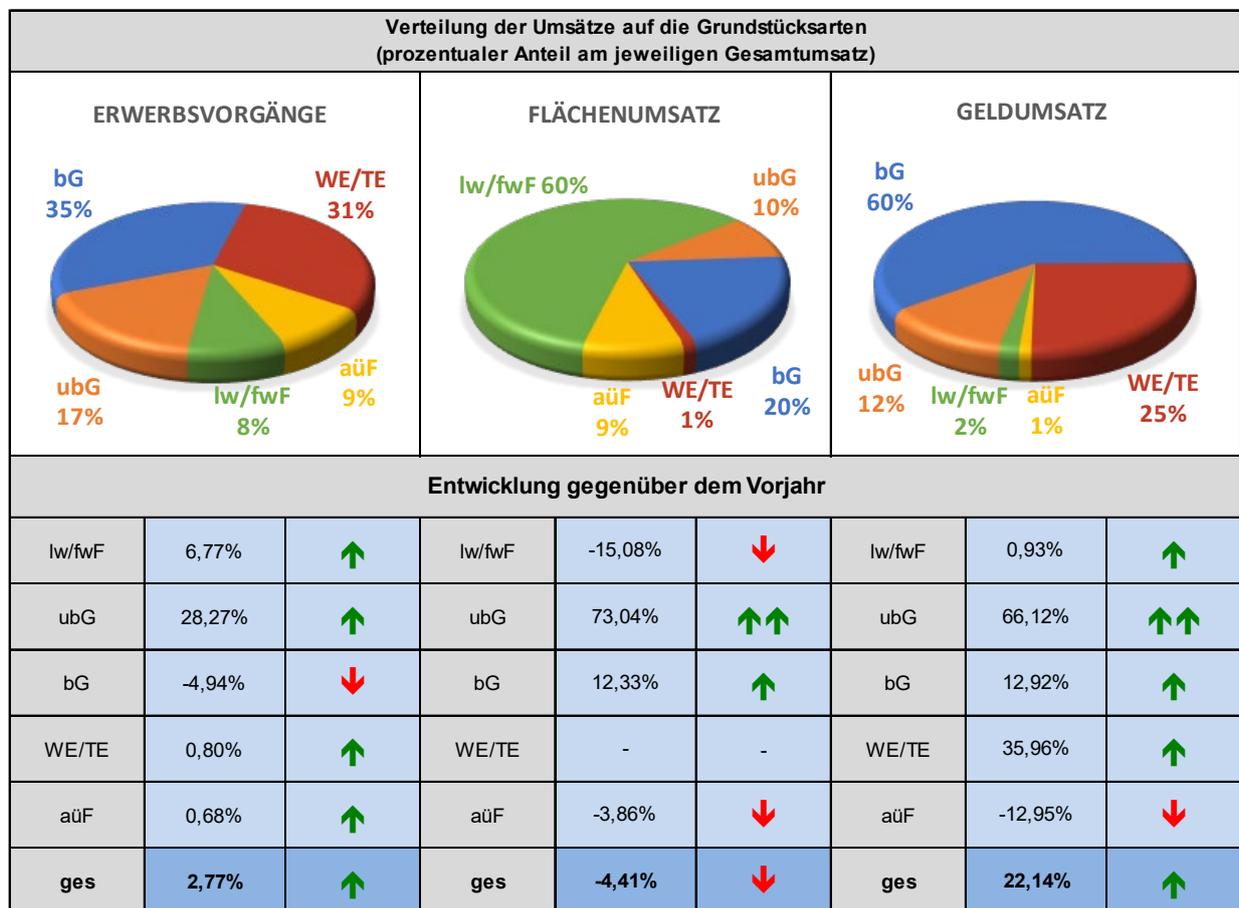


Abbildung 3 - Umsätze und ihre Entwicklungen im Landkreis Meißen 2021

2.3. Marktdaten 2020 und 2021 nach Regionen im Landkreis Meißen

2.3.1. Regionale Unterteilung des Landkreises Meißen

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt durch die Darstellung von Transaktionszahlen, Umsätzen und Preisen zu einem bestimmten Zeitpunkt (Querschnitt) und in ihrer zeitlichen Entwicklung (Längsschnitt). Um zu einer für den Anwender nutzbaren Darstellung zu kommen, werden sinnvoll aggregierte geografische Marktregionen (räumliche Teilmärkte) und Immobilienarten (sachliche Teilmärkte) gebildet und miteinander verknüpft. Für Immobilienmarktanalysen ist grundsätzlich die Betrachtung von Umsatz- und Preisentwicklungen auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ausreichend. Allerdings kann es strukturelle Unterschiede innerhalb eines Landkreises geben oder sogar innerhalb einer Stadt zu Entwicklungen kommen, die stark voneinander abweichen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Teile eines Landkreises von nahe gelegenen Großstädten oder auch z.B. touristisch geprägten Regionen beeinflusst werden. Daher werden zur Erhebung der Daten und einer späteren Datenanalyse so genannte „Subkreise“ gebildet. Subkreise sind Untersuchungsräume, die in ihrer Aggregationsebene unterhalb der Landkreise liegen, jedoch in der Regel mehrere Gemeinden zusammenfassen (Teile von Landkreisen).

Für die bessere Darstellung der Besonderheiten der Grundstücksteilmärkte wurde der Landkreis Meißen in die Regionen 1, 2, 3.1 und 3.2, mit je nach Region integrierten Lageklassen auf Grund des suburbanen Einflusses der Landeshauptstadt Dresden gegliedert. Damit können die strukturellen Unterschiede im Landkreis authentisch abgebildet werden.

Mit der Unterteilung des Landkreises Meißen ist es möglich, das Grundstücksmarktgeschehen der einzelnen Teilmärkte regionenbezogen darzustellen.

Region	Stadt / Gemeinde	Gemarkungen
1	Radebeul	alle
2	Coswig, Meißen, Moritzburg, Weinböhla	alle
	Niederau	Niederau, Oberau
3.1	Großenhain	Großenhain, Großraschütz, Kleinraschütz, Mülbitz, Naundorf, Zscheschen
	Klipphausen	Constappel, Gauernitz, Hühndorf, Klipphausen, Sachsdorf, Sora, Weistropf, Wildberg
	Nossen	Augustusberg, Nossen
	Radeburg	Radeburg
	Riesa	Gröba, Merzdorf, Pausitz, Riesa, Weida
3.2	Diera-Zehren, Ebersbach, Glaubitz, Gröditz, Hirschstein, Käbschütztal, Lampertswalde, Lommatzsch, Nünchritz, Priestewitz, Röderaue, Schönfeld, Stauchitz, Strehla, Thiendorf, Wülknitz, Zeithain	alle
	Niederau	alle übrigen (außer Gemarkungen in Region 2)
	Großenhain, Klipphausen, Nossen, Radeburg, Riesa	alle übrigen (außer Gemarkungen in Region 3.1)

Tabelle 4 - Regionale Unterteilung des Landkreises Meißen in Lageklassen

Region	Lageklassen (LK)			
	unteres Bodenwertniveau	mittleres Bodenwertniveau	oberes Bodenwertniveau	exponiertes Bodenwertniveau
1	LK 1.1 < 90,00 €/qm	LK 1.2 90,00 - 150,00 €/qm	LK 1.3 150,01 - 250,00 €/qm	LK 1.4 > 250,00 €/qm
2	LK 2.1 < 80,00 €/qm	LK 2.2 80,00 - 130,00 €/qm	LK 2.3 130,01 - 170,00 €/qm	LK 2.4 > 170,00 €/qm
3.1	LK 3.11 < 35 €/qm	LK 3.12 35,00 - 90,00 €/qm	LK 3.13 90,01 - 150,00 €/qm	LK 3.14 > 150,00 €/qm
3.2	LK 3.21 < 25 €/qm	LK 3.22 25,00 - 70,00 €/qm	LK 3.23 70,01 - 130,00 €/qm	LK 3.24 > 130,00 €/qm

Tabelle 5 – Unterteilung der regionalen Lageklassen nach Bodenwertniveau

2.3.2. Marktdaten 2020 für Region 1 im Landkreis Meißen

Region 1	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	17	9,13	0,16
unbebaute Grundstücke	ubG	40	5,03	11,28
bebaute Grundstücke	bG	137	25,50	75,62
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	192	3,70	43,92
alle übrigen Flächen	aüF	38	3,90	0,51
Gesamt:	ges	424	47,25	131,50

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 6 - Marktdaten 2020 in Region 1 des Landkreises Meißen

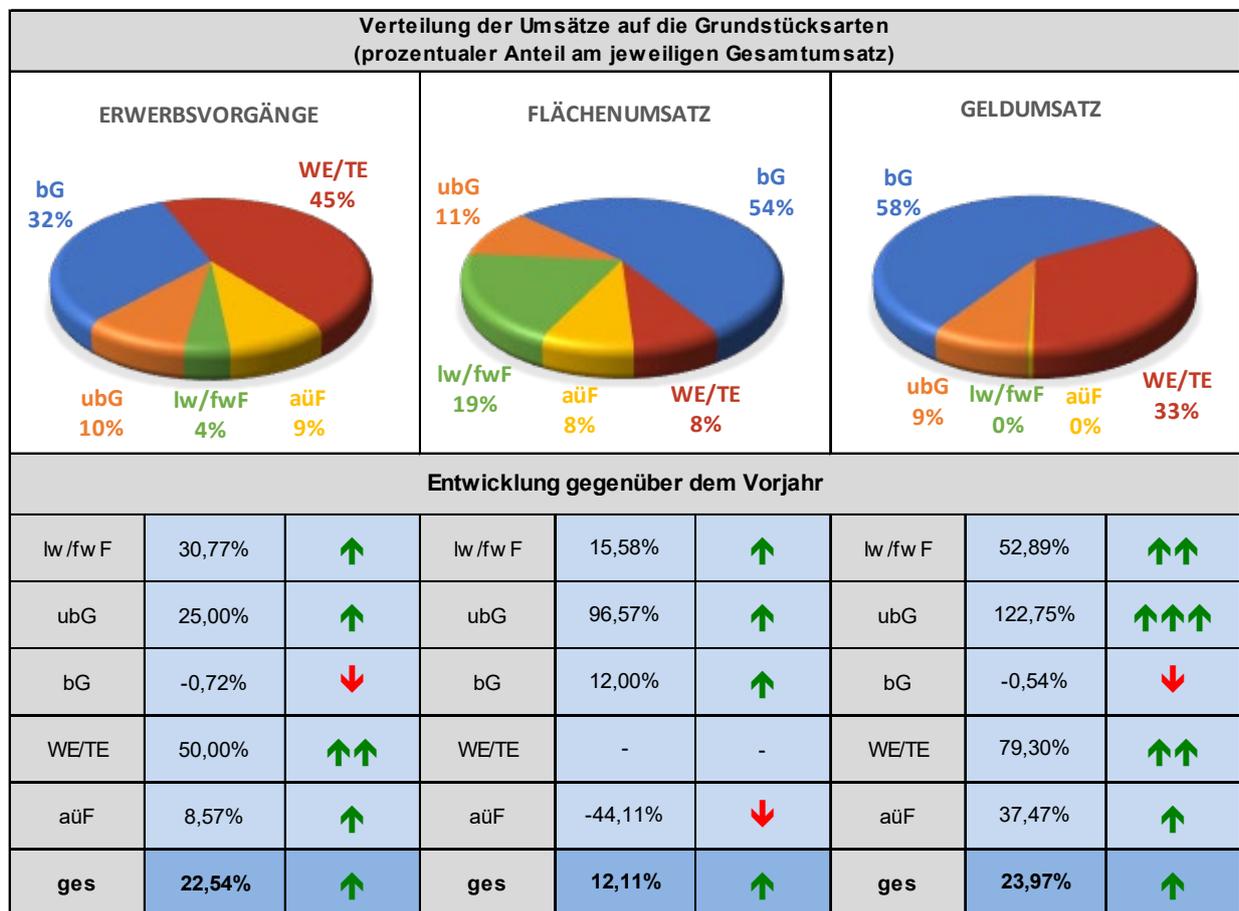


Abbildung 4 - Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 1 des Landkreises Meißen 2020

2.3.3. Marktdaten 2021 für Region 1 im Landkreis Meißen

Region 1	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	11	6,46	0,09
unbebaute Grundstücke	ubG	46	3,96	18,44
bebaute Grundstücke	bG	126	22,38	113,92
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	216	3,96	64,23
alle übrigen Flächen	aüF	41	3,33	0,25
Gesamt:	ges	440	40,08	196,93

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 7 - Marktdaten 2021 in Region 1 des Landkreises Meißen

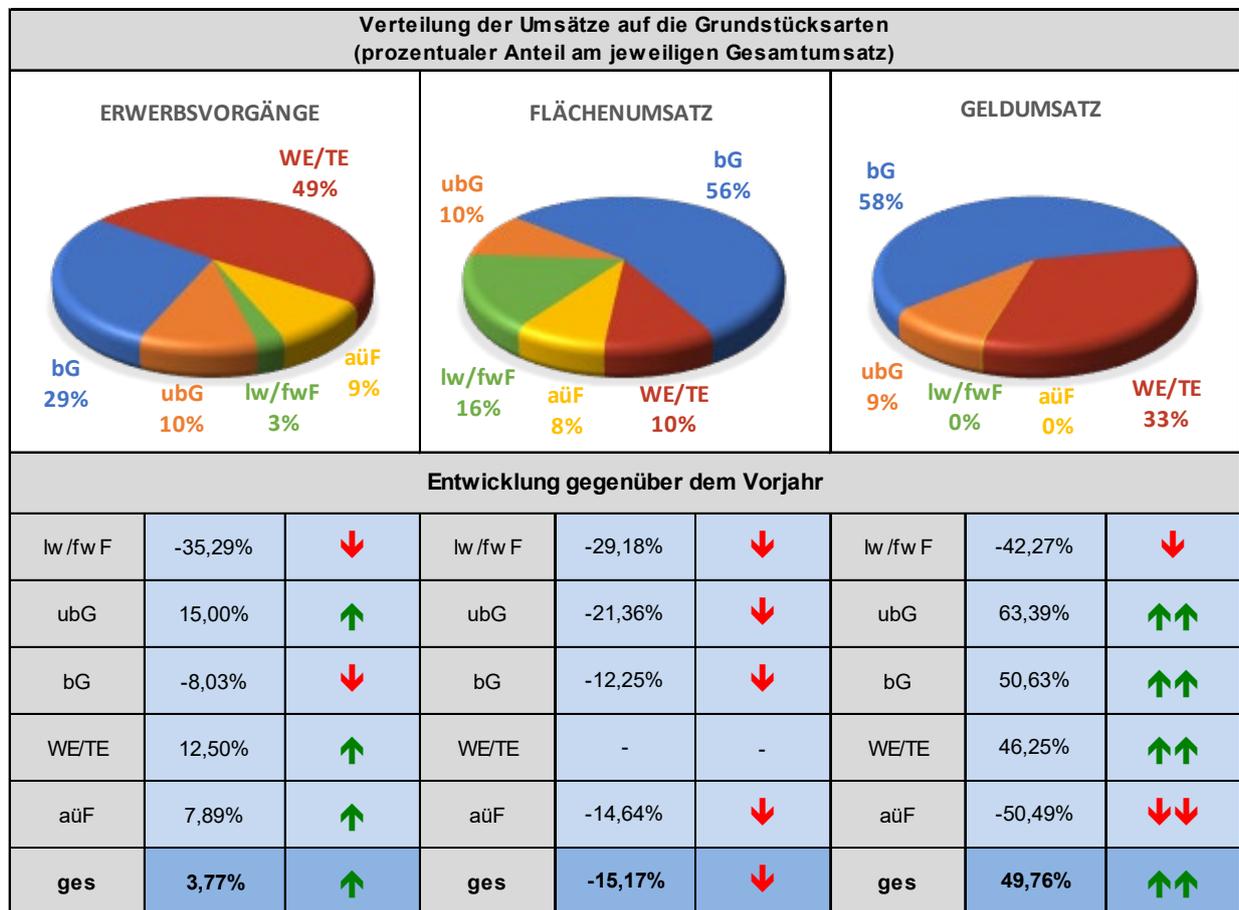


Abbildung 5 - Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 1 des Landkreises Meißen 2021

2.3.4. Marktdaten 2020 für Region 2 im Landkreis Meißen

Region 2	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	19	26,80	0,40
unbebaute Grundstücke	ubG	134	19,86	19,96
bebaute Grundstücke	bG	349	47,30	108,57
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	458	4,15	53,28
alle übrigen Flächen	aüF	44	37,34	0,92
Gesamt:	ges	1.004	135,45	183,13

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 8 - Marktdaten 2020 in Region 2 des Landkreises Meißen

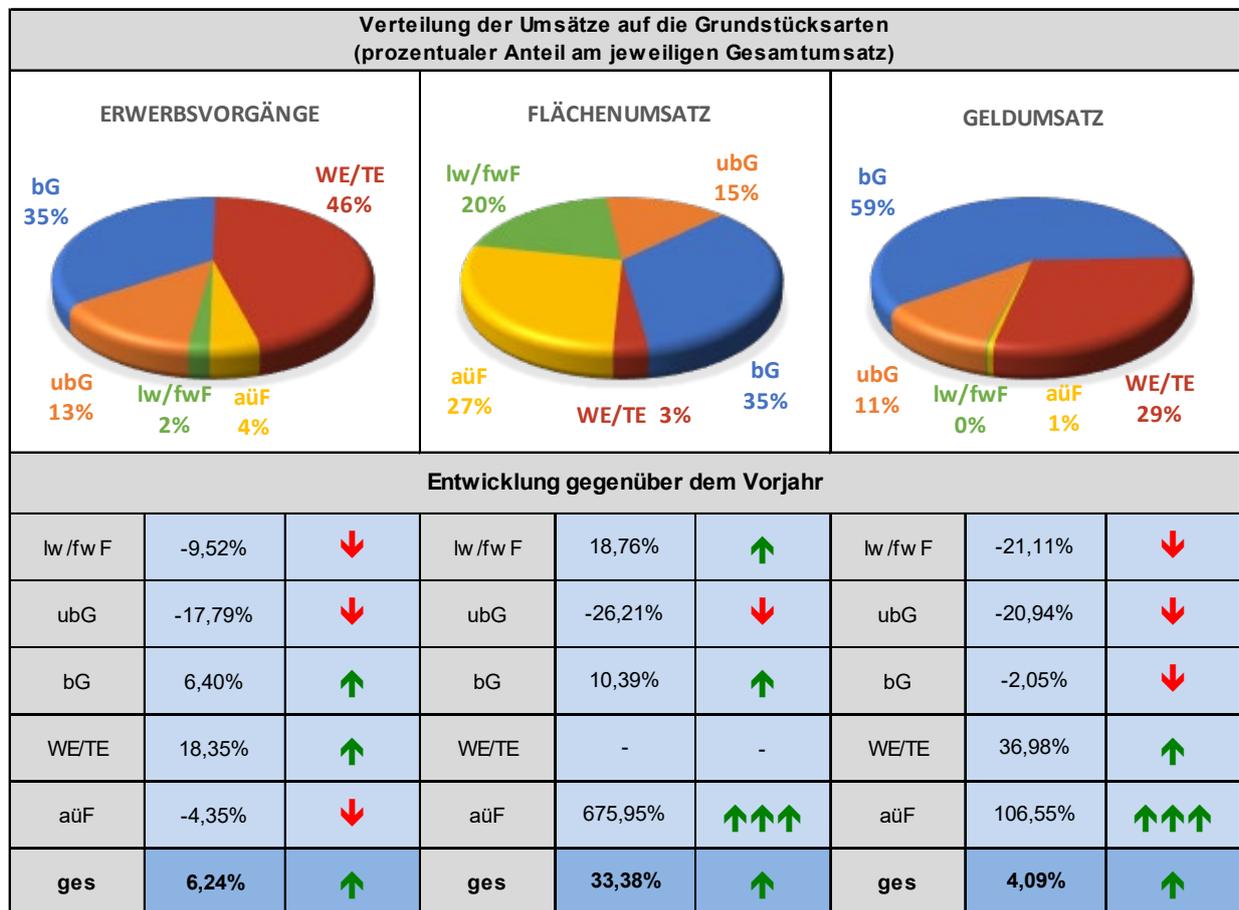


Abbildung 6 - Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 2 des Landkreises Meißen 2020

2.3.5. Marktdaten 2021 für Region 2 im Landkreis Meißen

Region 2	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	36	33,00	0,50
unbebaute Grundstücke	ubG	110	43,91	23,01
bebaute Grundstücke	bG	287	36,29	112,58
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	432	5,27	69,66
alle übrigen Flächen	aüF	52	7,36	0,47
Gesamt:	ges	917	125,83	206,23

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 9 - Marktdaten 2021 in Region 2 des Landkreises Meißen

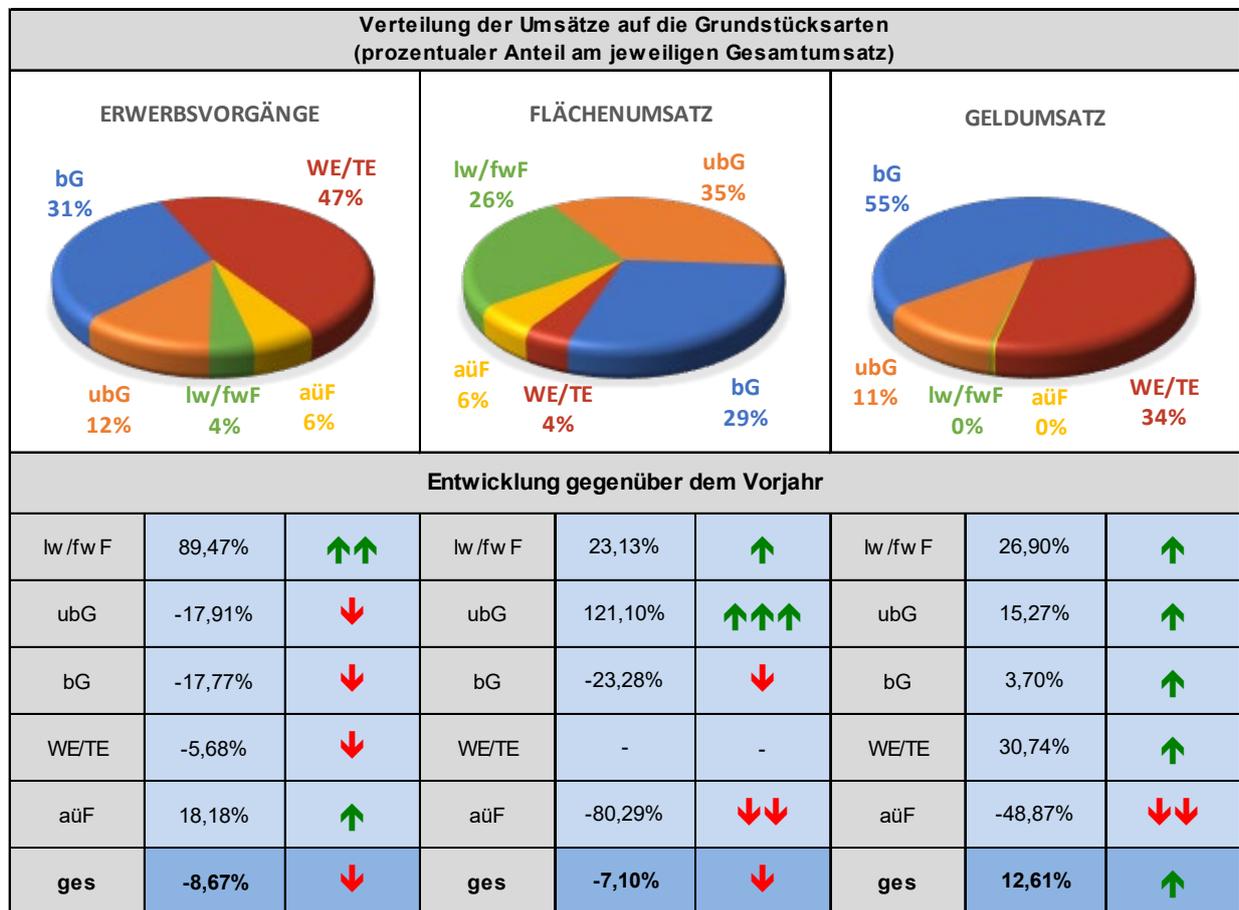


Abbildung 7 - Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 2 des Landkreises Meißen 2021

2.3.6. Marktdaten 2020 für Region 3.1 im Landkreis Meißen

Region 3.1	Kürzel	Erwerb- vorgänge (Anzahl)	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	17	127,04	3,12
unbebaute Grundstücke	ubG	64	19,36	6,81
bebaute Grundstücke	bG	212	35,05	91,56
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	241	2,86	17,96
alle übrigen Flächen	aüF	23	2,72	0,28
Gesamt:	ges	557	187,02	119,73

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 10 - Marktdaten 2020 in Region 3.1 des Landkreises Meißen

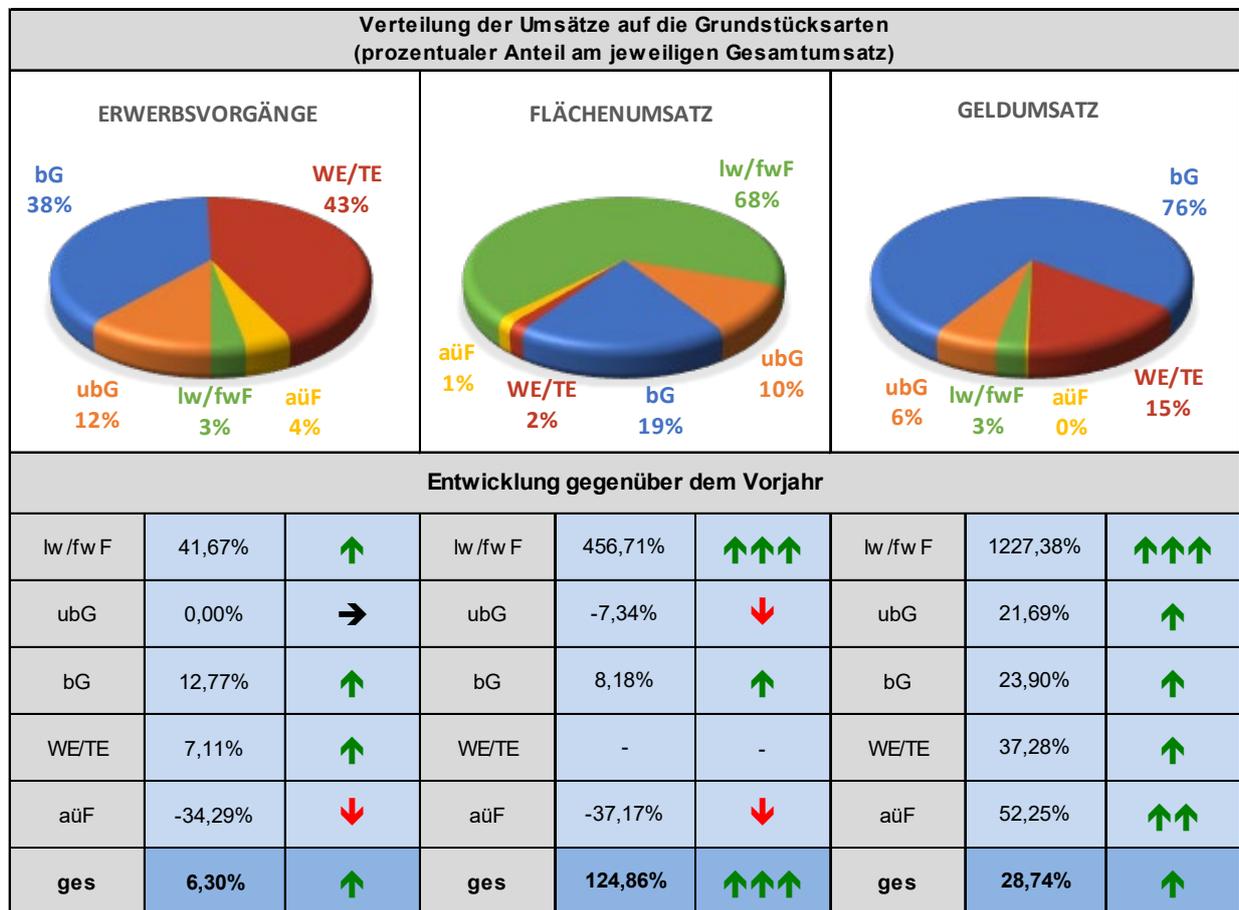


Abbildung 8 - Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 3.1 des Landkreises Meißen 2020

2.3.7. Marktdaten 2021 für Region 3.1 im Landkreis Meißen

Region 3.1	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	13	32,12	0,40
unbebaute Grundstücke	ubG	136	26,47	16,76
bebaute Grundstücke	bG	193	80,05	63,24
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	258	4,00	23,32
alle übrigen Flächen	aüF	29	3,86	0,09
Gesamt:	ges	629	146,50	103,82

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 11 - Marktdaten 2021 in Region 3.1 des Landkreises Meißen

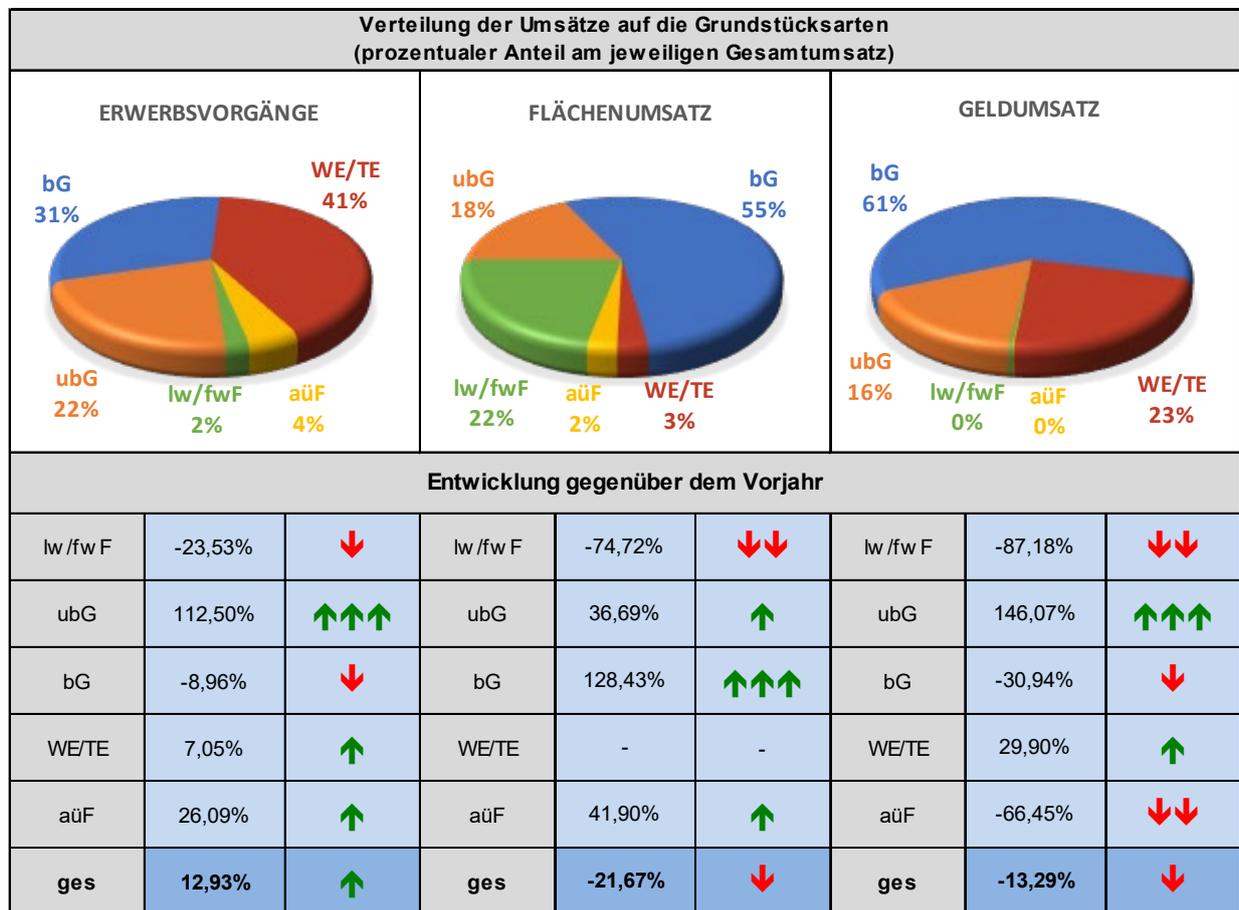


Abbildung 9 - Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 3.1 des Landkreises Meißen 2021

2.3.8. Marktdaten 2020 für Region 3.2 im Landkreis Meißen

Region 3.2	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	213	794,40	7,83
unbebaute Grundstücke	ubG	190	30,52	7,77
bebaute Grundstücke	bG	517	133,64	68,62
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	113	1,86	6,24
alle übrigen Flächen	aüF	191	79,59	6,21
Gesamt:	ges	1.224	1.040,00	96,67

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 12 - Marktdaten 2020 in Region 3.2 des Landkreises Meißen

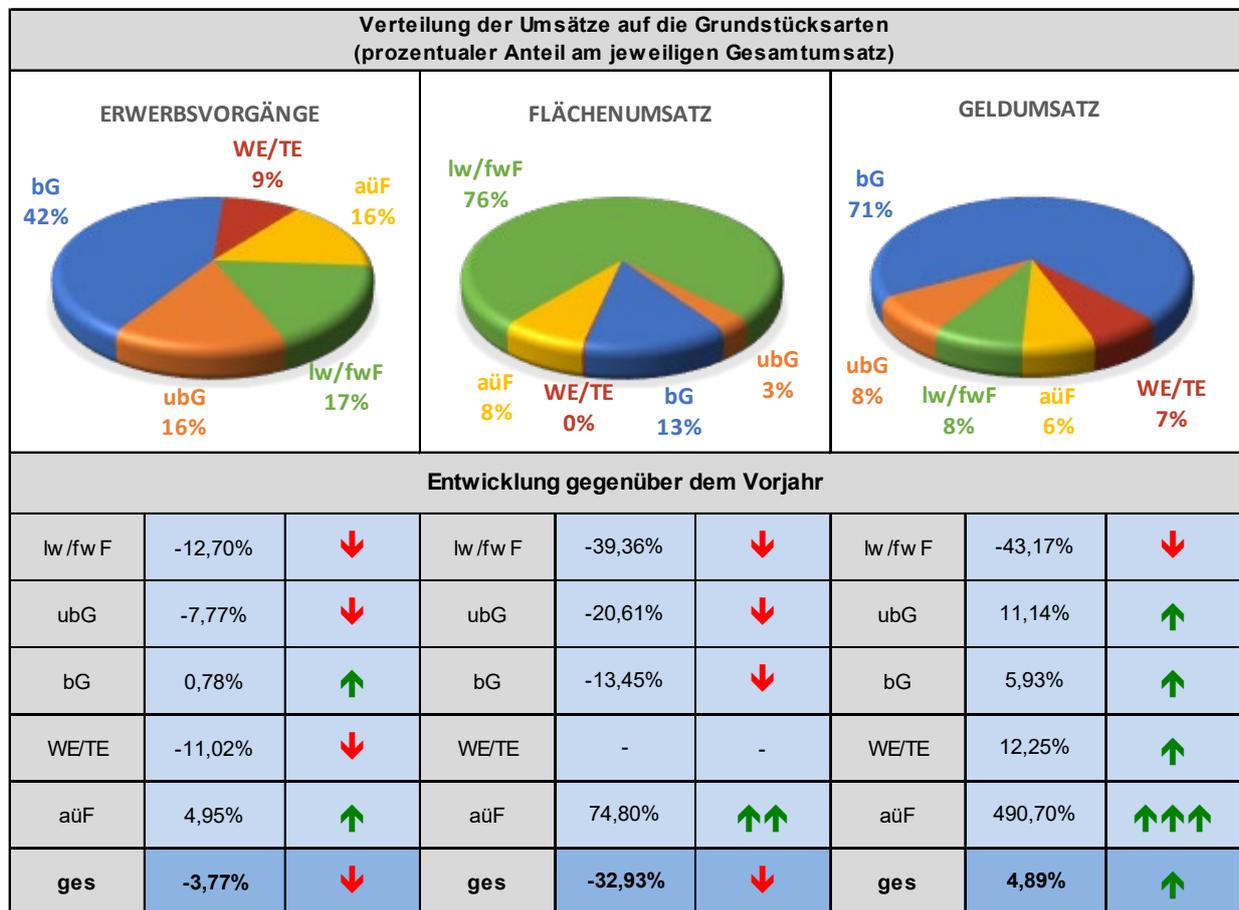


Abbildung 10 - Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 3.2 des Landkreises Meißen 2020

2.3.9. Marktdaten 2021 für Region 3.2 im Landkreis Meißen

Region 3.2	Kürzel	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	224	741,40	10,62
unbebaute Grundstücke	ubG	257	55,05	17,92
bebaute Grundstücke	bG	549	132,55	99,15
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	106	1,96	7,84
alle übrigen Flächen	aüF	176	104,23	6,08
Gesamt:	ges	1.312	1.035,18	141,61

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 13 - Marktdaten 2021 in Region 3.2 des Landkreises Meißen

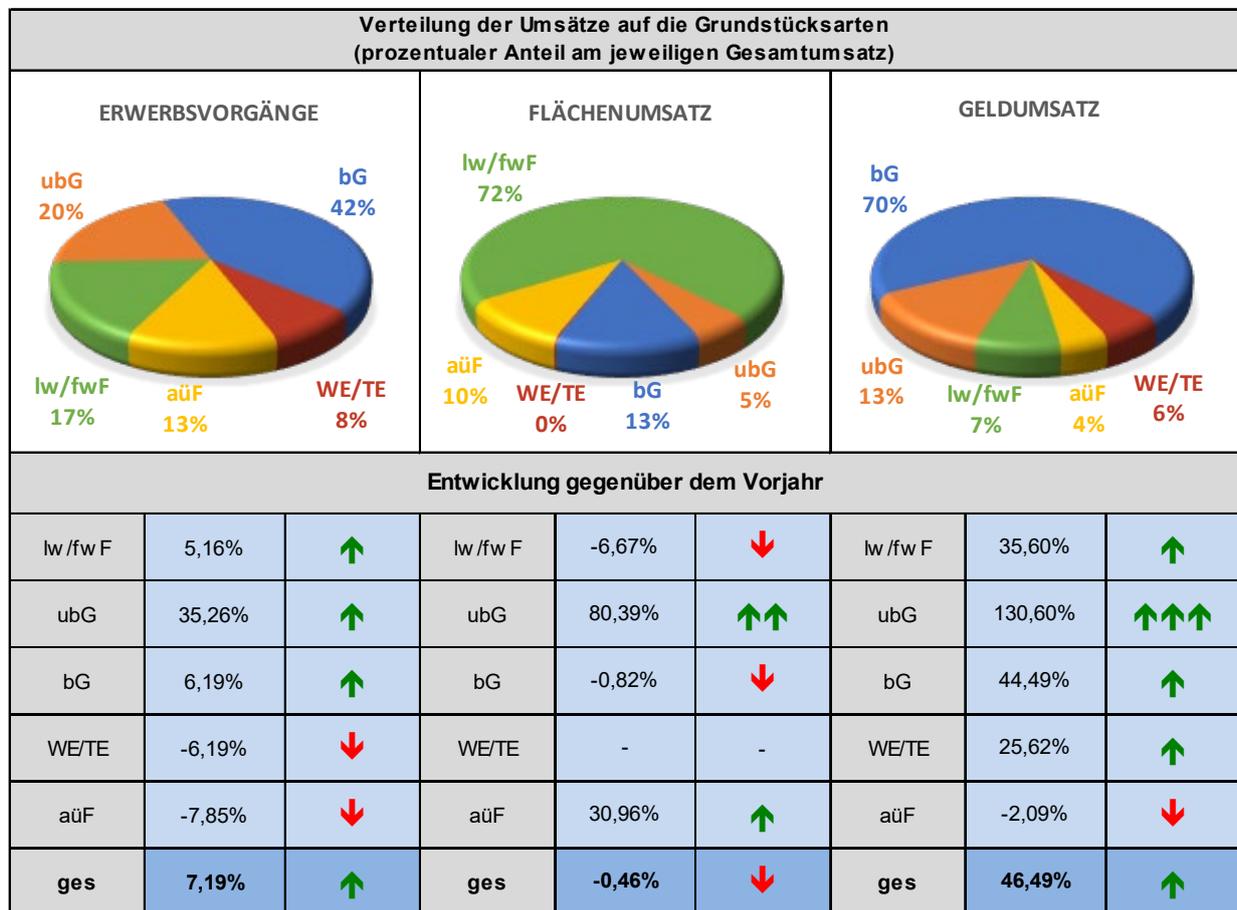


Abbildung 11 - Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 3.2 des Landkreises Meißen 2021

2.4. Marktdatenentwicklung der Jahre 2013 bis 2021

Die in den Tabellen 14 bis 16 und Abbildungen 12 bis 14 dargestellte Entwicklung der Marktdaten über den Zeitraum 2013 bis 2021 belegen die ständig wachsende Nachfrage nach Immobilien. Sehr deutlich wird das in den Darstellungen des Geldumsatzes. War der Geldumsatz 2015 noch durch einen Umsatzrückgang gekennzeichnet, so wurde in den darauffolgenden Zeiträumen ein starker Zuwachs registriert.

In Tabelle 17 und Abbildung 15 wird die Verteilung der Objekte nach der Art der Eigentumsübertragung im Landkreis Meißen für den Berichtszeitraum 2020/2021 dokumentiert.

2.4.1. Auswertung der Erwerbsvorgänge im Landkreis Meißen

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle im Landkreis Meißen									
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	2674	2848	2810	2931	2974	3213	3087	3209	3298

Tabelle 14 - Entwicklung der Kauffallzahlen im Landkreis Meißen 2013-2021

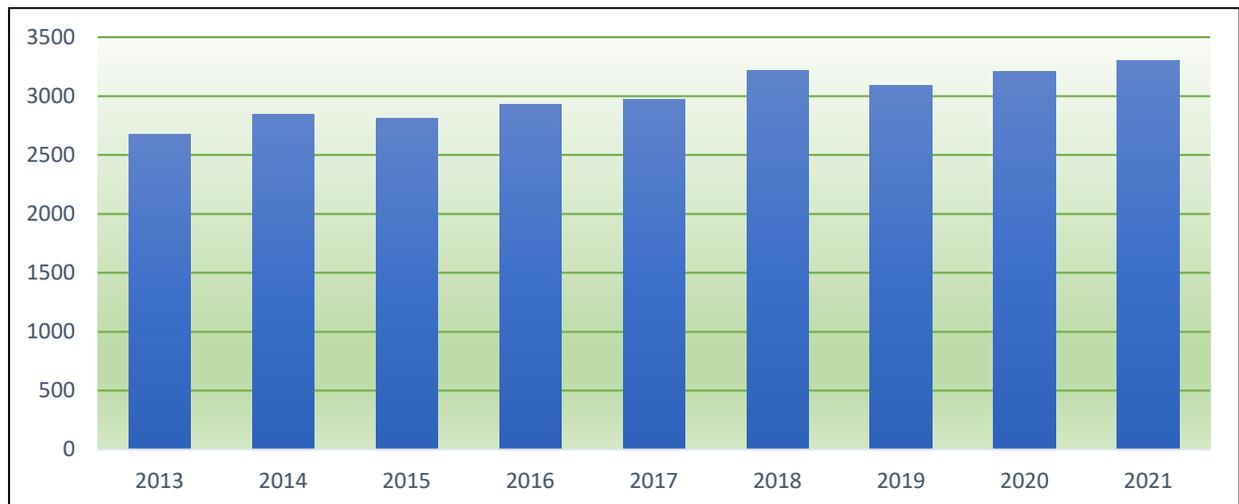


Abbildung 12 - Darstellung der Entwicklung der Kauffallzahlen im Landkreis Meißen 2013-2021

2.4.2. Auswertung des Flächenumsatzes (in ha) im Landkreis Meißen

Entwicklung des Flächenumsatzes (in ha) im Landkreis Meißen									
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz	1766,76	2847,2	1636,57	1463,81	1523,99	2080,12	1777,55	1409,72	1347,59

Tabelle 15 - Entwicklung des Flächenumsatzes im Landkreis Meißen 2013-2021

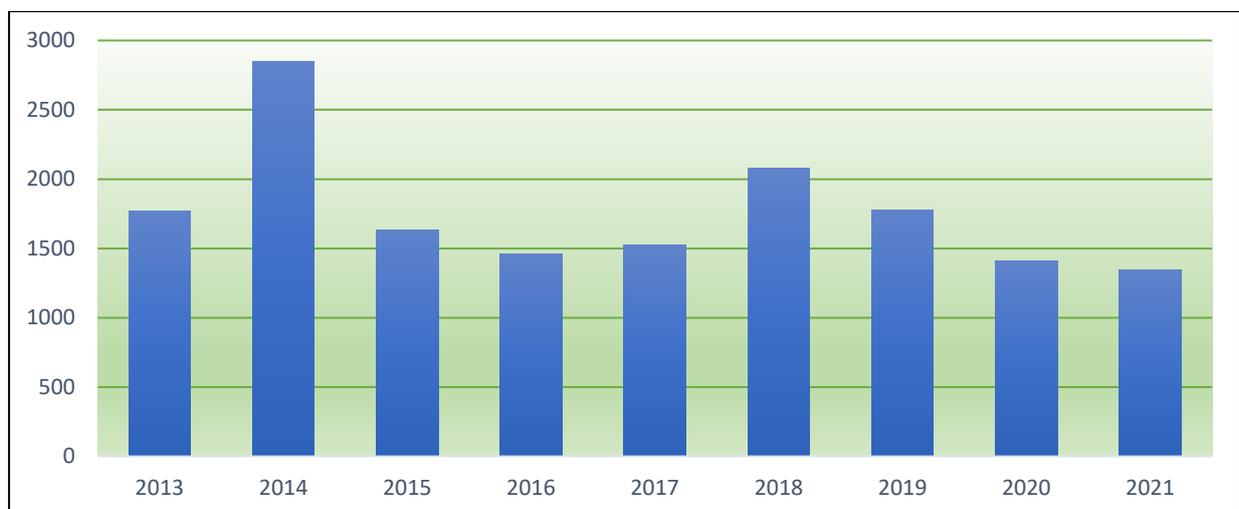


Abbildung 13 - Darstellung der Entwicklung des Flächenumsatzes im Landkreis Meißen 2013-2021

2.4.3. Auswertung des Geldumsatzes (in Mio €) im Landkreis Meißen

Entwicklung des Geldumsatzes (in Mio €) im Landkreis Meißen									
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz	267,61	296,57	278,58	340,27	365,92	433,89	467,17	531,04	648,59

Tabella 16 - Entwicklung des Geldumsatzes im Landkreis Meißen 2013-2021

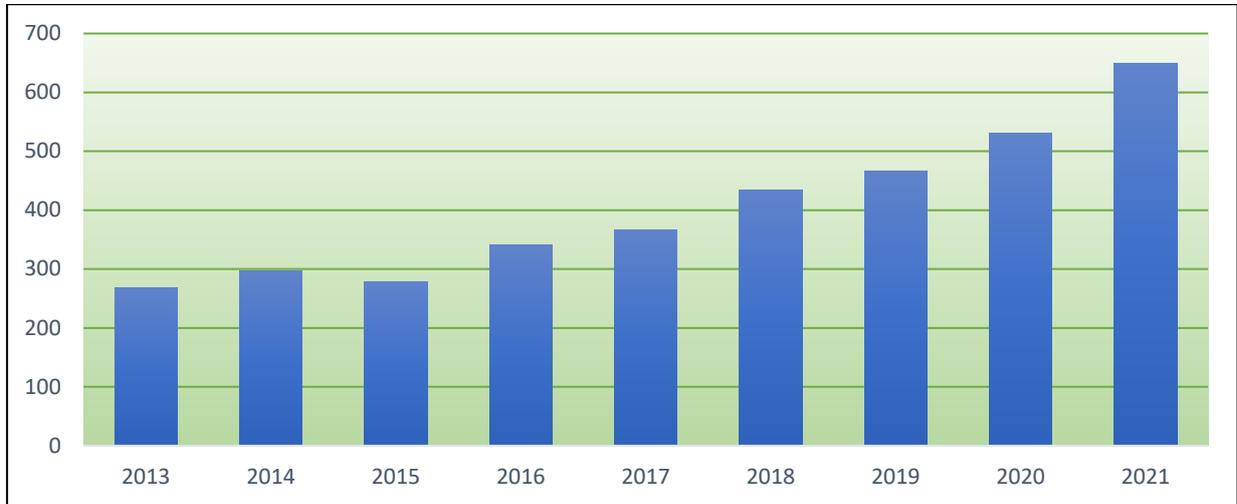


Abbildung 14 - Darstellung der Entwicklung des Geldumsatzes im Landkreis Meißen 2013-2021

2.5. Art des Eigentumswechsels für den Zeitraum 2020/2021 im Landkreis Meißen

Erwerbsart	Anzahl
Kauf	5.296
Zwangsversteigerung / Zuschlag	67
Verträge mit Erbbaurechten	16
Tausch, Schenkung, Sonstige	1128
Insgesamt	6.507

Tabella 17 - Vertragsarten im Landkreis Meißen 2020/2021

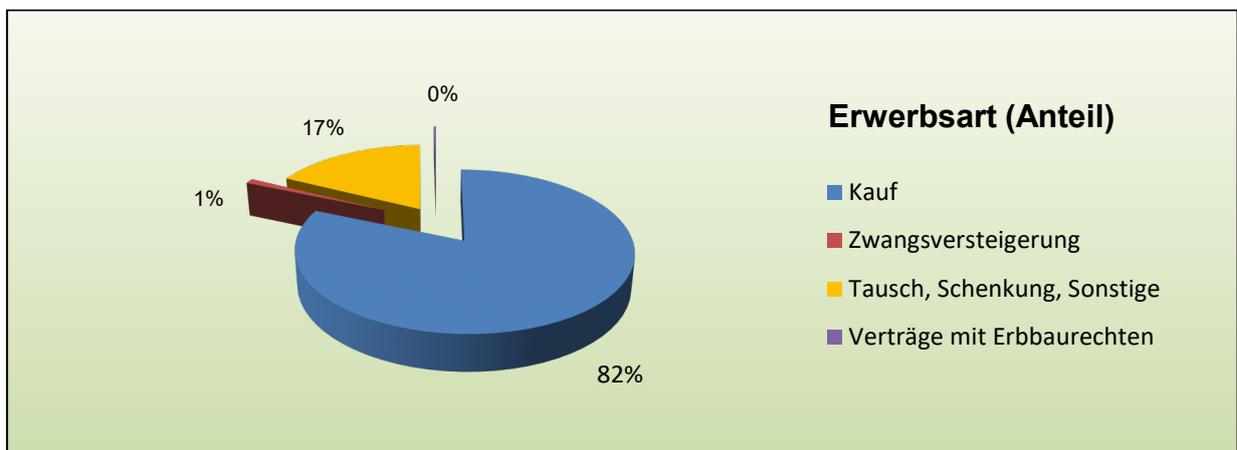


Abbildung 15 - Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge im Landkreis Meißen 2020/2021

3. Unbebaute Grundstücke

3.1. Auswertungshinweise für unbebaute Grundstücke

Allgemeine Aussagen zu den Flächen-, Geld- und Erwerbsfallumsätzen in diesem Teilmarkt sind unter Punkt 2. Marktdaten enthalten.

Aussagen zu Bodenpreisindizes für baureifes Land in Bebauungsplangebieten und Bauflächen in den Ortslagen sowie für Acker- und Grünlandflächen finden sich unter Punkt 6.

Desweiteren wurden im Geoportal des Landkreises Meißen Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2022 unter dem Link [https://cardomap.idu.de/lramei/\(S\(xhxrhdiresrukzv5o15d0u40\)\)/lramei.aspx?TH=BRW](https://cardomap.idu.de/lramei/(S(xhxrhdiresrukzv5o15d0u40))/lramei.aspx?TH=BRW) veröffentlicht.

Bodenrichtwerte für weitere unbebaute Nutzungen können der PDF-Datei unter https://cardomap.idu.de/lramei/project/download/BRW2022_Hinweis_und_sonstige_BRW.pdf entnommen werden.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in folgende Kategorien auf:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
 - Individueller Wohnungsbau (ein- und zweigeschossig bebaubar)
 - Geschosswohnungsbau (Wohn-, Misch- und Geschäftsimmobilien)
 - Gewerbe- und Industrieflächen
- Arrondierungsflächen
- Verkehrsflächen
- Sonstige Flächen

3.2. Einzelumsätze für baureifes Land

Baureifes Land für	Kürzel	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Individueller Wohnungsbau	iWB	637	69,01	71,50
Geschosswohnungsbau	GWB	17	3,05	8,98
Gewerbe (Industrie, Produktion, Logistik)	GE	51	60,42	14,00
alle übrigen Flächen	aüF	272	71,67	27,49
Gesamt:	ges	977	204,15	121,96

Tabelle 18 - Einzelumsätze in der Kategorie baureifes Land

4. Bebaute Grundstücke

4.1. Entwicklung des eingesetzten Jahreseinkommens für Einfamilienhausimmobilien

Im nachfolgenden Diagramm werden die Entwicklungen des Grundstücksmarktes im Teilmarkt der Einfamilienhausimmobilien am Beispiel des Preis-Einkommens-Verhältnisses in ausgewählten Städten des Landkreises Meißen dargestellt.

Die für den Erwerb eines Einfamilienhausgrundstückes im Jahr 2021 in Radebeul aufzuwendenden Jahreseinkommen belegen sehr anschaulich die Preisentwicklungen in dieser Region. Gleichwohl bestätigen die dargestellten Werte im Jahr 2021 in den Städten Coswig und Meißen, dass nicht nur diese Städte sondern die Region 2 von den Preisentwicklungen der Landeshauptstadt Dresden ebenso profitieren konnte. Dagegen gestalten sich die Preisentwicklungen im ländlich geprägten Bereich verhaltener, wie die Werte der Städte Großenhain und Riesa widerspiegeln.

	Coswig	Großenhain	Meißen	Radebeul	Riesa
Median Preise für EFH im Jahr 2003	110.000 €	74.000 €	90.000 €	172.000 €	60.000 €
Median Preise für EFH im Jahr 2013	115.000 €	60.000 €	89.000 €	243.000 €	70.000 €
Median Preise für EFH im Jahr 2021	274.000 €	124.000 €	239.000 €	518.000 €	121.000 €
Preissteigerung (2003 - 2013)	4,55%	-18,92%	-1,11%	41,28%	16,67%
Preissteigerung (2003 - 2021)	149,09%	67,57%	165,56%	201,16%	101,67%
Preissteigerung (2013 - 2021)	138,26%	106,67%	168,54%	113,17%	72,86%

Tabelle 19 - Preise und Preissteigerungen für Einfamilienhäuser in ausgewählten Städten

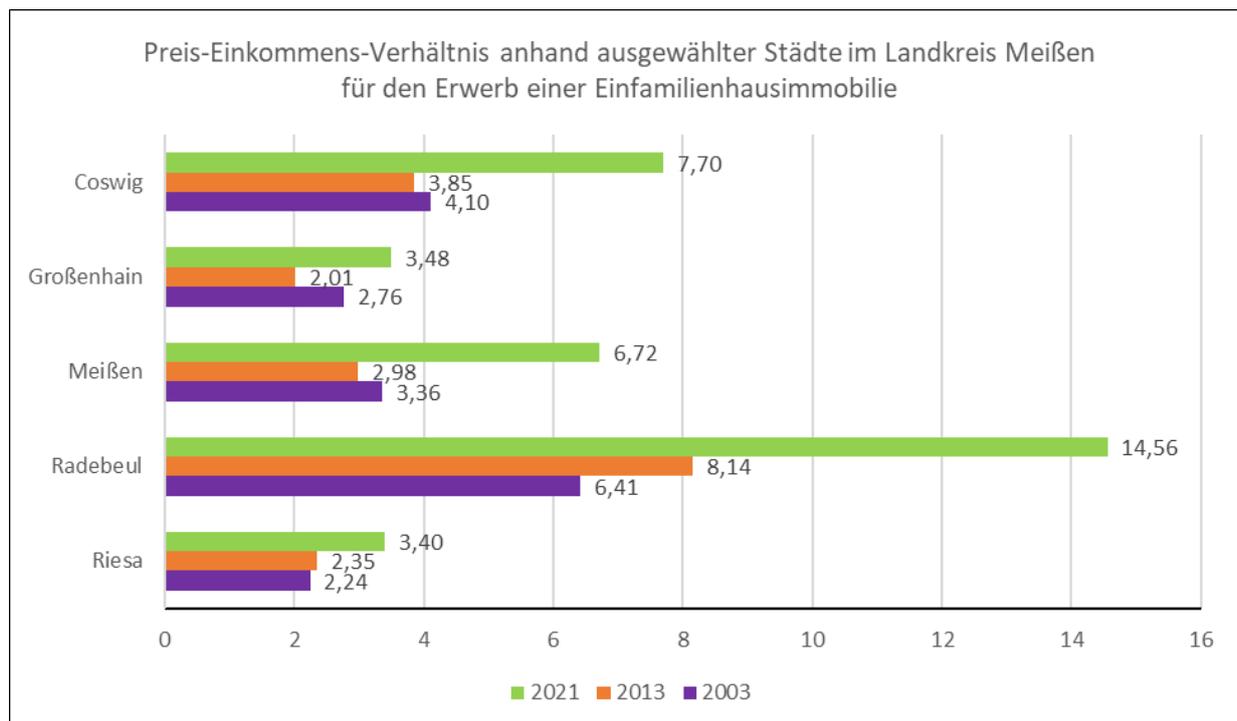


Abbildung 16 – einzusetzendes Jahresnettoeinkommen für den Erwerb einer Einfamilienhausimmobilie in ausgewählten Städten

Quelle: Angaben zum Nettoeinkommen – Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen,
 Angaben zu den Kaufpreisen – Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen

4.2. Preisübersicht – Durchschnittliche Kaufpreise verschiedener Objektarten nach Regionen

Die nachfolgenden Tabellen 20 bis 23 geben einen Überblick über mittlere Kaufpreise der verschiedenen Objektarten im Landkreis aufgeschlüsselt auf die einzelnen Regionen.

Die dargestellten Kaufpreise verstehen sich grundsätzlich als Kaufpreise Objekt inkl. Bodenwert. Bestimmt wurden die Werte als **Medianwerte** bereinigt um marktirrelevante, durch Schenkung, Tausch oder Sonstiges verursachte Daten.

Region	Preisübersicht (gerundete Medianwerte)			
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	Villen	Drei- und Vierseithöfe
Region 1	455.000 EUR 140 qm WF 3.300 EUR KP/qm WF	385.000 EUR 120 qm WF EUR 3.700 KP/qm WF	712.000 EUR 250 qm WF 3.400 EUR KP/qm WF	390.000 EUR 260 qm WNF 1.500 EUR KP/qm WNF
Region 2	310.000 EUR 125 qm WF 2.500 EUR KP/qm WF	223.000 EUR 100 qm WF 2.200 EUR KP/qm WF	625.000 EUR 290 qm WF 2.300 EUR KP/qm WF	548.000 EUR 220 qm WNF 3.200 EUR KP/qm WNF
Region 3.1	200.000 EUR 130 qm WF 1.500 EUR KP/qm WF	120.000 EUR 95 qm WF 1.200 EUR KP/qm WF	287.000 EUR 230 qm WF 1.500 EUR KP/qm WF	150.000 EUR 110 qm WNF 700 EUR KP/qm WNF
Region 3.2	127.000 EUR 120 qm WF 950 EUR KP/qm WF	110.000 EUR 110 qm WF 900 EUR KP/qm WF	175.000 EUR * qm NF * EUR KP/qm NF	100.000 EUR 180 qm WNF 800 EUR KP/qm WNF
* keine Ausweisung aufgrund fehlender Flächenangaben				WNF: Wohn- und Nutzfläche

Tabelle 20 – Preisübersicht für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Villen sowie Drei- und Vierseithöfe

Region	Preisübersicht (gerundete Medianwerte)			
	Wohnungseigentum Erstverkauf	Wohnungseigentum Weiterverkauf	Mehrfamilienhäuser	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Region 1	390.000 EUR 95 qm WF 4.500 EUR KP/qm WF	150.000 EUR 70 qm WF 2.300 EUR KP/qm WF	875.000 EUR 410 qm WF 2.100 EUR KP/qm WF	775.000 EUR 585 qm WNF 1.800 EUR KP/qm WNF
Region 2	208.000 EUR ** 60 qm WF ** 3.000 EUR KP/qm WF **	80.000 EUR 55 qm WF 1.400 EUR KP/qm WF	425.000 EUR 360 qm WF 1.200 EUR KP/qm WF	480.000 EUR 460 qm WNF 1.100 EUR KP/qm WNF
Region 3.1	110.000 EUR 60 qm WF 2.000 EUR KP/qm WF	65.000 EUR 65 qm WF 1.000 EUR KP/qm WF	320.000 EUR 440 qm WF 800 EUR KP/qm WF	250.000 EUR 380 qm WNF 550 EUR KP/qm WNF
Region 3.2	255.000 EUR 100 qm WF 2.400 EUR KP/qm WF	35.000 EUR 60 qm WF 500 EUR KP/qm WF	280.000 EUR 370 qm WF 850 EUR KP/qm WF	130.000 EUR 370 qm WNF 400 EUR KP/qm WNF
** ohne Teilmarkt seniorengerechtes Wohnen (338.000 EUR, 60 qm WF, 5.650 EUR/qm WF)				WNF: Wohn- und Nutzfläche

Tabelle 21 – Preisübersicht für Wohnungseigentum, Mehrfamilienhäuser sowie Wohnhäuser mit Mischnutzung

Region	Preisübersicht (gerundete Medianwerte)			
	Büro- und Geschäftsgebäude	Teileigentum	Produktionsgebäude, Betriebs- und Werkstätten	Handels- und Verbrauchermärkte
Region 1	1.300.000 EUR 1.530 qm NF 850 EUR KP/qm NF	160.000 EUR 90 qm NF 1.800 EUR KP/qm NF	580.000 EUR 400 qm NF 1.450 EUR KP/qm NF	430.000 EUR * qm NF * EUR KP/qm NF
Region 2	525.000 EUR * qm NF * EUR KP/qm NF	69.000 EUR 55 qm NF 700 EUR KP/qm NF	230.000 EUR 2.600 qm NF 400 EUR KP/qm NF	998.000 EUR * qm NF * EUR KP/qm NF
Region 3.1	230.000 EUR * qm NF * EUR KP/qm NF	103.000 EUR 90 qm NF 900 EUR KP/qm NF	640.000 EUR 1.200 qm NF 450 EUR KP/qm NF	1.583.000 EUR * qm NF * EUR KP/qm NF
Region 3.2	210.000 EUR 1150 qm NF 350 EUR KP/qm NF	33.000 EUR 80 qm NF 450 EUR KP/qm NF	110.000 EUR 700 qm NF 150 EUR KP/qm NF	1.600.000 EUR 1.300 qm NF 850 EUR KP/qm NF
* keine Ausweisung aufgrund fehlender Flächenangaben				

Tabelle 22 – Preisübersicht für Büro- und Geschäftshäuser, Teileigentum, Produktionsgebäude, Betriebs- und Werkstätten sowie Handels- und Verbrauchermärkte

Region	Preisübersicht (gerundete Medianwerte)	
	Garagen und TG-Stellplätze	Carports und Stellflächen ***
Region 1	28.000 EUR	16.000 EUR
Region 2	6.700 EUR	8.000 EUR
Region 3.1	7.500 EUR	4.000 EUR
Region 3.2	7.500 EUR	5.000 EUR
*** dem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnete, extra ausgewiesene Sondernutzungsrechte		

Tabelle 23 – Preisübersicht für Garagen und Stellplätze

4.3. Baugeschehen im Landkreis Meißen

4.3.1. Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude

Bautätigkeit im Landkreis Meißen 2000 bis 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen)												
Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude												
Jahr	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2021
Anzahl	599	442	383	369	212	223	255	351	312	323	354	367

Tabelle 24 - Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude von 2000 - 2021

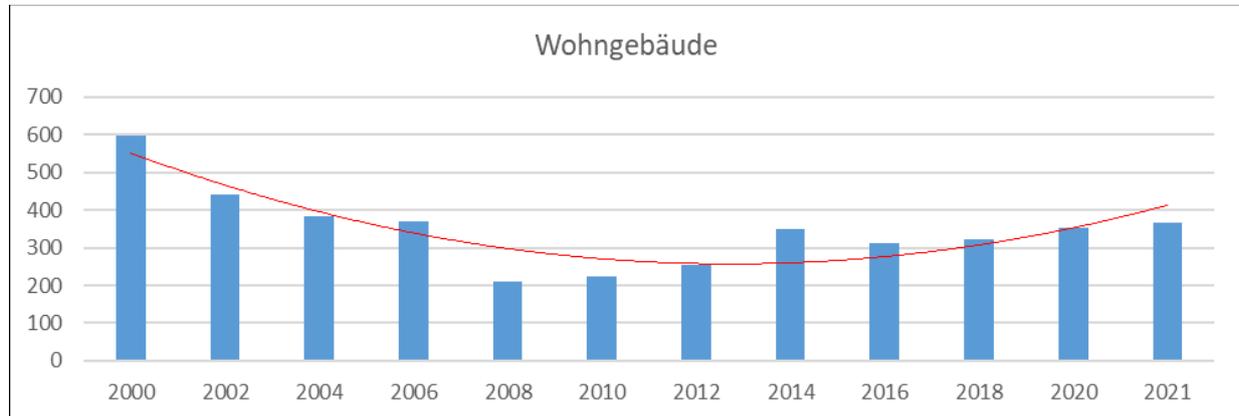


Abbildung 17 - Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude von 2000 - 2021

4.3.2. Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude

Bautätigkeit im Landkreis Meißen 2000 bis 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen)												
Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude												
Jahr	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2021
Anzahl	96	103	106	118	155	131	153	145	151	169	125	110

Tabelle 25 - Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude von 2000 - 2021

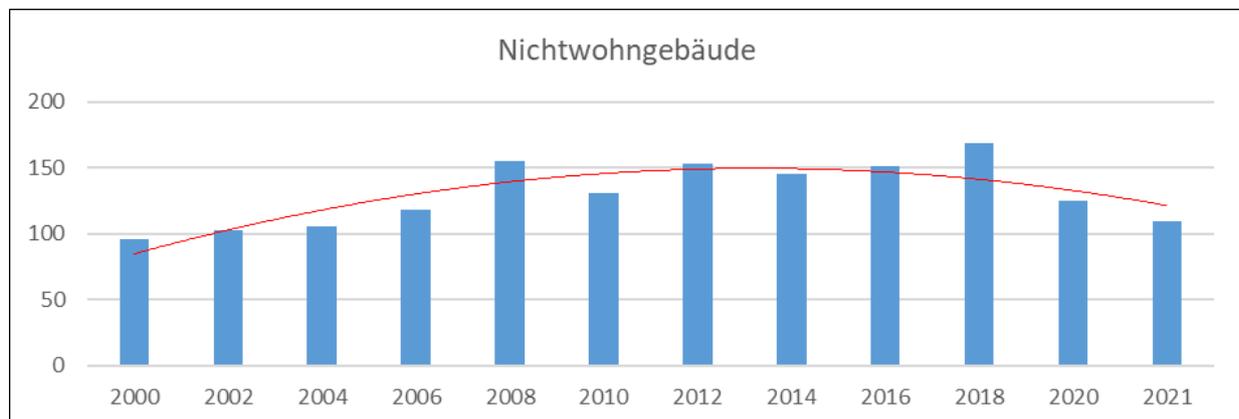


Abbildung 18 - Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude von 2000 - 2021

5. Sondereigentum

5.1. Definitionen zum Sondereigentum

5.1.1. Definition Sondereigentum und Sondernutzungsrecht

Sondereigentum ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung (Eigentumswohnung). Das Sondereigentum kann auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. Geschäftsräumen, Werkstätten, Lagerräumen, Arztpraxen usw.) bestehen. Der Gegenstand des Sondereigentums ist in § 5 WEG geregelt. Der konkrete Umfang des Sondereigentums ist in der Teilungserklärung definiert. Zum Sondereigentum gehören im Allgemeinen die Räume der Wohnung (einschließlich Bodenbeläge, Tapeten, Einbaumöbel, nicht tragende Wände innerhalb der Wohnung und Sanitärinstallationen) sowie ggf. noch weitere Räume außerhalb der abgeschlossenen Wohnung wie Kellerraum und Dachboden. Nicht zum Sondereigentum gehören in jedem Fall die gesamten tragenden Teile des Gebäudes, Treppenhaus, Dach und Fenster etc. sowie alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Diese sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer.

Sondernutzungsrechte (SNR) werden in der Regel an Gegenständen begründet, an denen die Begründung von Sondereigentum nicht möglich ist (z. B. an Flächen im Garten oder an offenen Stellplätzen). Der Wohnungseigentümer, der ein SNR innehat, kann dadurch ähnlich gestellt werden, als hätte er Sondereigentum an dem Gegenstand.

5.1.2. Definition Wohnungseigentum und Teileigentum

Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an einer Wohnung in (untrennbarer) Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, wie Grundstück, Dach, Balkone und Treppenhaus.

Analog zum Wohnungseigentum besteht das Teileigentum aus dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Teileigentum umfaßt auch das Sondereigentum an Garagen.

5.2. Auswertung Sondereigentum

Allgemeine Aussagen zu den Flächen-, Geld- und Erwerbsfallumsätzen in diesem Teilmarkt sind unter Punkt 2. Marktdaten enthalten.

Eine detaillierte Auswertung von Teileigentum wurde auf Grund der geringen auswertbaren Fälle nicht vorgenommen.

Aussagen zu Wohneigentum bezüglich Liegenschaftszinssätzen sowie Durchschnittswerten und Spannen für Wohnflächen, Restnutzungsdauer und Rothertragsfaktoren finden sich gegliedert nach Regionen und aufgeteilt nach Baujahresklassen unter Punkt 6.6.9. des Grundstücksmarktberichtes 2022.

5.3. Entwicklung des Teilmarktes Eigentumswohnungen

Insgesamt sind die Umsätze im Teilmarkt Wohnungseigentum seit 2012 steigend.

Zu unterscheiden ist dabei jedoch zwischen Erst- und Weiterverkäufen in den unterschiedlichen Regionen, wie in der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Abbildungen dargestellt.

In den Regionen 1 und 2 konnten seit 2012 fortlaufend steigende Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen registriert werden.

Die Kaufpreise für Erstverkäufe in Region 3 sind seit 2020 steigend, aber noch unter dem Niveau von 2016. Dies liegt an der geringen Anzahl von erfassten Kauffällen. In Region 3 dominieren die Weiterverkäufe, deren Kaufpreise seit 2012 überwiegend steigend sind.

Teilmarkt Eigentumswohnungen (Medianwerte)						
Jahr	Region 1		Region 2		Region 3	
	Erstverkäufe Preise in EUR/qm WF	Weiterverkäufe Preise in EUR/qm WF	Erstverkäufe Preise in EUR/qm WF	Weiterverkäufe Preise in EUR/qm WF	Erstverkäufe Preise in EUR/qm WF	Weiterverkäufe Preise in EUR/qm WF
2012	2.691	1.128	1.555	694	-	445
2013	2.634	1.283	1.485	640	3.488	472
2014	2.585	1.223	1.253	767	3.487	514
2015	3.124	1.349	1.605	761	3.401	471
2016	3.202	1.752	1.722	909	3.397	629
2017	4.290	1.402	1.855	858	-	595
2018	3.490	1.695	-	1.020	-	733
2019	3.908	2.035	3.327	1.167	-	823
2020	3.988	2.139	3.736	1.280	1.989	811
2021	4.549	2.408	3.007*	1.458	2.524	1.032

* ohne Teilmarkt seniorengerechtes Wohnen (5.648 EUR/qm WF)

Tabelle 26 - Entwicklung des Teilmarktes Eigentumswohnungen nach Regionen von 2012 - 2021

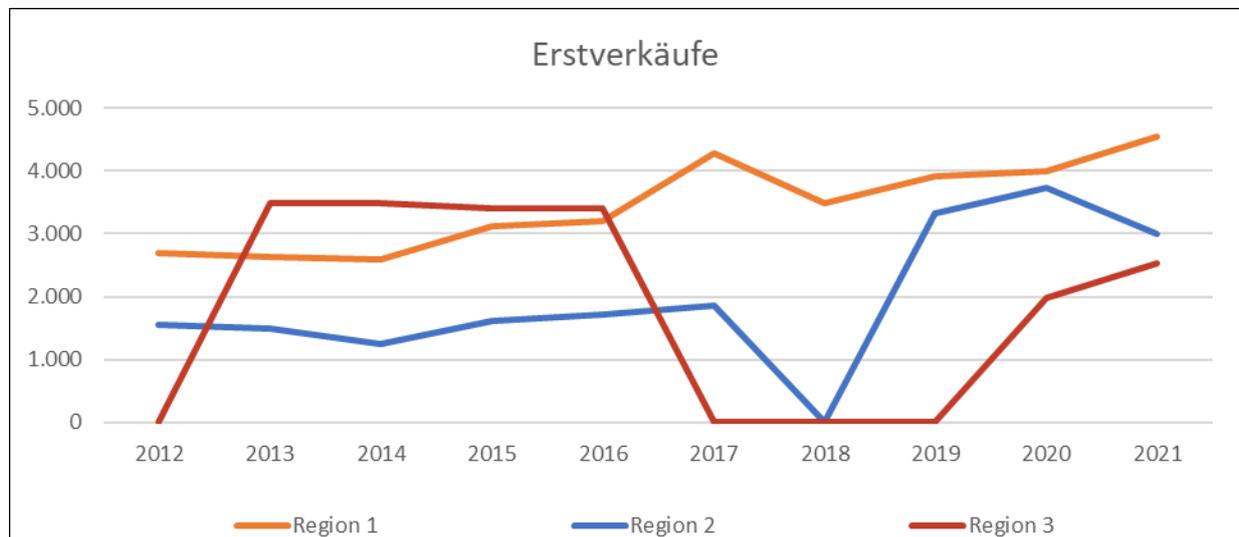


Abbildung 19 - Entwicklung der Erstverkäufe des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Regionen 2012 - 2021

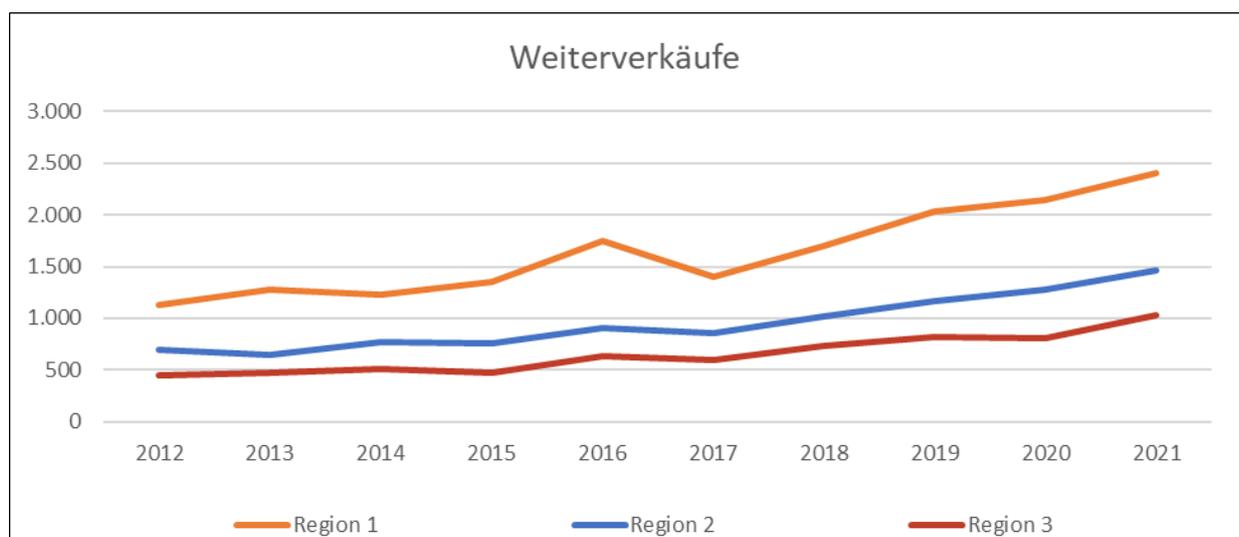


Abbildung 20 - Entwicklung der Weiterverkäufe des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Regionen 2012 - 2021

9. Anlagen und Verzeichnisse

9.1. Anlagen

9.1.1. Hinweise für Immobilien in Überschwemmungsgebieten

Lage von Immobilien in Überschwemmungsgebieten:

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass mit der Darstellung möglicher Abschläge auf den Immobilienwert, für die Marktteilnehmer ein Handlungsinstrument geschaffen wurde, die besonderen Eigenschaften einer Immobilie auf Grund der Lage in Überschwemmungsgebieten entsprechend berücksichtigen zu können. Hierzu gibt es wissenschaftliche Untersuchungen, die im Ergebnis die vorgeschlagenen Abschläge untersetzen (Empirische Untersuchungen zum Thema „Hochwasserrisiko und Immobilienwerte“ von Dr. Sebastian Kropp, Dissertation an der Universität Bonn, 2016; „Die Bodenwertentwicklung bebauter Grundstücke in Überschwemmungsgebieten. Eine volkswirtschaftliche Betrachtung“ und „Auswirkungen von Hochwasser – Entwicklung der Bodenrichtwerte in ausgewählten sächsischen Städten“ von Romy Brödner, Technische Universität Chemnitz, 2017).

Für die in *Überschwemmungsgebieten* gelegenen Flurstücke kann zusätzlich ein Abschlag auf den Immobilienwert vorgenommen werden. Vom Gutachterausschuss werden hier folgende Abschläge für ein HQ 100 (Wiederkehrintervall) empfohlen:

Abschlag auf den Immobilienwert der betroffenen Immobilien	Klassifikationsmerkmal
bis 25 %	bei Überschwemmung der Hauptnutzgeschosse (Wohn-, Laden-, Büroflächen)
bis 15 %	bei Überschwemmung der Nicht-Hauptnutzgeschosse (Keller, Garagen u.ä.)
bis 10%	bei Überschwemmung von Freiflächen (Stellflächen, Gärten u.a.)

Tabelle 27 - Abschläge in Überschwemmungsgebieten

Für die flurstücks- und flurstücksteilflächengenaue Abgrenzung der Überschwemmungsgefährdung wären die nach § 72 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiete (WMS vom LfULG) zu verwenden.

Auf Grund der Zunahme von Wetterereignissen (Hochwasser, Starkregenereignisse, Tornados usw.) sind Auswirkungen dieser Ereignisse in der Verkehrswertermittlung nicht auszuschließen. Für die Hochwasserereignisse sind detaillierte empirische Untersuchungen vorhanden, jedoch wirken sich die weiteren Wetterbesonderheiten ebenfalls auf den Verkehrswert einer Immobilie aus. Erste Untersuchungen zu den Wetterextremen auf Grund von Klimaänderungen liegen von verschiedenen Institutionen vor. Jedoch sind für weiterführende Aussagen differenziertere Analysen notwendig.

9.1.2. Hinweise für Immobilien in der Nähe von Windkraftanlagen

Das Thema „Auswirkungen von WEA auf die Wertentwicklung benachbarter Immobilien“ wird seit Jahren diskutiert. Jetzt liegt eine Untersuchung vor, die die Auswirkungen von WEA auf Einfamilienhausimmobilien darstellen kann.

Einer aktuellen Studie des RWI – Leibniz Institut für Wirtschaftsforschung zufolge, können Windkraftanlagen zu sinkenden Preisen von Einfamilienhäusern in unmittelbarer Umgebung führen. Diesen Untersuchungen wurde ein hedonisches Preismodell zu Grunde gelegt. Für die Studie hat das RWI knapp 3 Millionen Verkaufsangebote auf dem Online-Portal Immoscout24 ausgewertet.

Der Wert eines Hauses in einem Kilometer Entfernung zu einer Windkraftanlage sinkt im Durchschnitt um gut 7 Prozent, Wertverluste von 7 bis 23 % sind nach dieser Studie innerhalb eines Ein-Kilometer-Radiuses möglich. Mit zunehmendem Abstand von der Windkraftanlage verringert sich jedoch dieser Effekt. Bei einem Abstand von acht bis neun Kilometern haben Windkraftanlagen keine Auswirkungen mehr auf die Immobilienpreise. Unter dem Link <https://idw-online.de/de/news709215> kann die Pressemitteilung des RWI vom 21.01.2019 und unter [EconStor: Local cost for global benefit: The case of wind turbines](#) die Studie in englischer Sprache nachgelesen werden.

9.1.3. Anforderungen der Finanzverwaltung an Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 Bewertungsgesetz (BewG)

9.1.3.1. Allgemeines

„Ein Steuerpflichtiger hat im Rahmen der Bedarfsbewertung des Grundvermögens für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke sowie für Grunderwerbsteuerzwecke die Möglichkeit, von den gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsmethoden der steuerlichen Grundbesitzbewertung abzuweichen und mit Hilfe eines fachgerecht erstellten Verkehrswertgutachtens einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. Dabei trifft den Steuerpflichtigen die Nachweislast für den niedrigeren gemeinen Wert und nicht nur die reine Darlegungslast.

Das vorgelegte Verkehrswertgutachten ist für die Feststellung des Grundbesitzwertes nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das zuständige Finanzamt. Enthält das Gutachten methodische Mängel, unzutreffende oder unbegründete Wertansätze oder stellt es sich als unplausibel dar, kann es vom Finanzamt unter Benennung der Mängel zurückgewiesen werden. Ein Gegengutachten des Finanzamtes ist nicht erforderlich. Ohne bzw. bei unzureichender Nachbesserung wird das Gutachten verworfen und es bleibt beim Ansatz des (höheren) nach §§ 145 ff. und 176 ff. BewG ermittelten Grundbesitzwertes.“³

9.1.3.2. Anforderungen

„Für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes gelten grundsätzlich die auf Grund von § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften. Somit sind die Wertermittlungsgrundsätze und Verfahren der ImmoWertV bzw. der WertR anzuwenden.

Entsprechend § 8 und § 11 der Muster-Sachverständigenordnung (SVO) des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, neugefasst aufgrund des Beschlusses des Arbeitskreises Sachverständigenwesen des DIHK vom 30.11.2009, in der Fassung vom 26.03.2012 einschließlich der dazu aufgestellten Richtlinien müssen Gutachten u. a.

- nachvollziehbar, begründet und vollständig sein,
- systematisch aufgebaut und übersichtlich gegliedert sein,
- in den Gedankengängen für den Laien lückenlos nachvollziehbar und für den Fachmann problemlos nachprüfbar sein,
- auf das Wesentliche beschränkt bleiben.

Die finanzgerichtliche Rechtsprechung hat dazu bisher u. a. festgestellt, dass ein entscheidendes Kriterium zur Anerkennung vorgelegter Gutachten die in jeder Hinsicht bestehende Nachvollziehbarkeit ist. Dafür müssen u. a. Erfahrungswerte des Gutachters mit nachprüfbaren Vergleichswerten belegt und auf diese Weise auch für Dritte plausibel gemacht werden.

Folgende formale und inhaltliche Anforderungen sollte das zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes vorgelegte Gutachten mindestens erfüllen:

Formale Anforderungen

- Das Gutachten ist vollständig einschließlich aller Anlagen vorzulegen.
- Ein Lageplan mit Darstellung der bewerteten Liegenschaft muss vorhanden sein.
- Eine farbige Fotodokumentation mit beschrifteten und der Größe nach angemessenen Innen- und Außenaufnahmen ist als Anlage enthalten.
- Der Gutachter muss das Objekt persönlich besichtigt und das Gutachten unterschrieben haben.

Inhaltliche Anforderungen

- Gutachten entspricht den Grundsätzen der ImmoWertV bzw. WertR
- Begründung der Verfahrensauswahl
- Ausführliche Grundstücks- u. Gebäudebeschreibung
- Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit
- Nachvollziehbare Angaben/Berechnungen zu Wohn- u. Nutzflächen sowie ggf. zu Bruttogrundflächen und Bruttorauminhalten
- Angaben zum Planungs- u. Baurecht (ggf. Baulastenverzeichnis, Denkmalliste, Altlastenverzeichnis bzw. –gutachten)
- Nachvollziehbare Begründung aller Werteingangsparameter (Liegenschaftszinssatz, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Gesamt- u. Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktoren)
- Darstellung der tatsächlichen Miet- oder Pachtverhältnisse mit Begründung der davon abweichenden Wertansatz

⁴ Dipl. Ing. Dietmar Ebert, Bausachverständiger im Referat 213, Landesamt für Steuern und Finanzen, Außenstelle Chemnitz

- Nachvollziehbare und nachprüfbare Darstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. müssen Baumängel u. –schäden konkret benannt und ihr Umfang im Einzelnen dargestellt werden, wobei zu beachten ist, dass u. U. nicht die vollen Kosten zum Ansatz kommen dürfen)
- Ausführliche Beschreibung und nachvollziehbare Bewertung von weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z. B. Rechte und Belastungen) mit entsprechenden Nachweisen
- Beachtung der Modellkonformität der berücksichtigten Wertparameter (insbes. im Sachwertverfahren)
- Doppelberücksichtigungsverbot von wertrelevanten Umständen
- Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nachvollziehbar darzustellen und schlüssig zu begründen

Hinweis

Die vorgelegten Gutachten werden von Sachverständigen der Finanzbehörde auf ihre Schlüssigkeit und Eignung zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts geprüft; entscheidendes Kriterium ist dabei stets die lückenlose Nachvollziehbarkeit der erstellten Verkehrswertgutachten.“⁴

9.1.4. Formulare

Auf der [Internetseite des Gutachterausschusses](#) können Antragsformulare für die Erstellung von Wertermittlungen, die schriftliche Erteilung von Auskünften aus der Bodenrichtwertkarte und der Kaufpreissammlung sowie zur Durchschnittspreisberechnung für Wohn- und Teileigentum abgerufen werden.

⁴ Dipl. Ing. Dietmar Ebert, Bausachverständiger im Referat 213, Landesamt für Steuern und Finanzen, Außenstelle Chemnitz

9.2. Verzeichnisse

9.2.1. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15. September 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23. Juni 2021
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) außer Kraft zum 01. Januar 2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft zum 01. Januar 2022
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11. Februar 2011
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121) zuletzt geändert durch Nr. 1 Abs. 1 Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung - SächsGAVO) vom 15. November 2011, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25. März 2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) m. W. v. 01. Januar 2004
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 17. Oktober 1957 i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007
- Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten - Bände I bis XVI - von Dr. Hans Otto Sprengnetter incl. 139. Ergänzungslieferung, Stand: November 2021,
- Immobilienökonomie - Betriebswirtschaftliche Grundlagen von Prof. Dr. Karl-Werner Schulte HonAssocRICS, Bände 1 bis 4, 4. Auflage 2008, Oldenburg Verlag München
- Automatisierte Kaufpreissammlung für Windows (WinAKPS), Version 3.7.2 vom 27. Oktober 2022, Zweckverband für Kommunale Datenverarbeitung der Region Stuttgart (KDRS)
- Aktuelle Mietspiegel der Städte Coswig, Großenhain, Radebeul und Riesa sowie die Miet – und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen zum Kaufzeitpunkt ausgewertete Objekte
- IHK Gewerbemieten im Kammerbezirk Dresden Ausgaben 2016, 2018 und 2021
- Zweite Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten (Zweite Grundmietenverordnung - 2. GrundMV) vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416)
- Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

- Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 1542)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

9.2.2. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht Städte und Gemeinden im Landkreis Meißen	10
Tabelle 2	Marktdaten 2020 im Landkreis Meißen	19
Tabelle 3	Marktdaten 2021 im Landkreis Meißen	20
Tabelle 4	Regionale Unterteilung des Landkreises Meißen in Lageklassen	21
Tabelle 5	Unterteilung der regionalen Lageklassen nach Bodenwertniveau	21
Tabelle 6	Marktdaten 2020 in Region 1 des Landkreises Meißen	22
Tabelle 7	Marktdaten 2021 in Region 1 des Landkreises Meißen	23
Tabelle 8	Marktdaten 2020 in Region 2 des Landkreises Meißen	24
Tabelle 9	Marktdaten 2021 in Region 2 des Landkreises Meißen	25
Tabelle 10	Marktdaten 2020 in Region 3.1 des Landkreises Meißen	26
Tabelle 11	Marktdaten 2021 in Region 3.1 des Landkreises Meißen	27
Tabelle 12	Marktdaten 2020 in Region 3.2 des Landkreises Meißen	28
Tabelle 13	Marktdaten 2021 in Region 3.2 des Landkreises Meißen	29
Tabelle 14	Entwicklung der Kauffallzahlen im Landkreis Meißen 2013-2021	30
Tabelle 15	Entwicklung des Flächenumsatzes im Landkreis Meißen 2013-2021	30
Tabelle 16	Entwicklung des Geldumsatzes im Landkreis Meißen 2013-2021	31
Tabelle 17	Vertragsarten im Landkreis Meißen 2020/2021	31
Tabelle 18	Einzelumsätze in der Kategorie baureifes Land	32
Tabelle 19	Preise und Preissteigerungen für Einfamilienhäuser in ausgewählten Städten	33
Tabelle 20	Preisübersicht für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Villen sowie Drei- und Vierseithöfe	34
Tabelle 21	Preisübersicht für Wohnungseigentum, Mehrfamilienhäuser sowie Wohnhäuser mit Mischnutzung	34
Tabelle 22	Preisübersicht für Büro- und Geschäftshäuser, Teileigentum, Produktionsgebäude, Betriebs- und Werkstätten sowie Handels- und Verbrauchermärkte	35
Tabelle 23	Preisübersicht für Garagen und Stellplätze	35
Tabelle 24	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude von 2000 - 2021	36
Tabelle 25	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude von 2000 - 2021	36
Tabelle 26	Entwicklung des Teilmarktes Eigentumswohnungen nach Regionen von 2012 - 2021	38
Tabelle 116	Abschläge in Überschwemmungsgebieten	96

9.2.3. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Landkreises Meißen.....	9
Abbildung 2	Umsätze und ihre Entwicklungen im Landkreis Meißen 2020.....	19
Abbildung 3	Umsätze und ihre Entwicklungen im Landkreis Meißen 2021.....	20
Abbildung 4	Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 1 des Landkreises Meißen 2020	22
Abbildung 5	Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 1 des Landkreises Meißen 2021	23
Abbildung 6	Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 2 des Landkreises Meißen 2020	24
Abbildung 7	Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 2 des Landkreises Meißen 2021	25
Abbildung 8	Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 3.1 des Landkreises Meißen 2020	26
Abbildung 9	Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 3.1 des Landkreises Meißen 2021	27
Abbildung 10	Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 3.2 des Landkreises Meißen 2020	28
Abbildung 11	Umsätze und ihre Entwicklungen in Region 3.2 des Landkreises Meißen 2021	29
Abbildung 12	Darstellung der Entwicklung der Kauffallzahlen im Landkreis Meißen 2013-2021	30
Abbildung 13	Darstellung der Entwicklung des Flächenumsatzes im Landkreis Meißen 2013-2021 ..	30
Abbildung 14	Darstellung der Entwicklung des Geldumsatzes im Landkreis Meißen 2013-2021	31
Abbildung 15	Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge im Landkreis Meißen 2020/2021	31
Abbildung 16	einzusetzendes Jahresnettoeinkommen für den Erwerb einer Einfamilienhausimmobilie in ausgewählten Städten	33
Abbildung 17	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude von 2000 - 2021	36
Abbildung 18	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude von 2000 – 2021	36
Abbildung 19	Entwicklung der Erstverkäufe des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Regionen 2012 - 2021	38
Abbildung 20	Entwicklung der Weiterverkäufe des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Regionen 2012 - 2021	38