



Zweifamilienwohnhaus in Bad Schandau

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Niederlassungen

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Wohnfläche:
179,65 m²

Sonstiges:
instandsetzungsbedürftige Stütz-
mauer entlang der Grenze zum
Nachbargrundstück (könnte er-
hebliche Instandsetzungskosten
verursachen)

Aktenzeichen:
525 K 131/24

Gewerbliche Mietfläche:
-

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Pirna Bad Schandau

Vermietungsstand:
EG + 1.OG vermietet (147,01 m²)

Blatt: Gemarkung:
960 Ostrau

Aktuelle Nettokaltmiete:
4.536 €/Jahr

Flurstück: Größe:
186 9.330 m²
194/a 1.490 m²

Objektzustand:
modernisierungsbedürftig

Postalische Anschrift:
**Ostrauer Berg 5
01814 Bad Schandau**

Energieausweis:
nicht erstellt

Miteigentumsanteil:
-

Baulasten:
nein

Objektart:
Ein-/Zweifamilienhaus

Altlasten:
nein

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag: Sanierungsgebiet:
27.03.2025 27.03.2025 nein

Baujahr: San./Mod.: Denkmalschutz:
um 1900 tlw. nach 1990 nein

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne
den Wert von vorgefundenen Gegen-
ständen und ohne Berücksichtigung
von Eintragungen in Abteilung II:

rd. 60.000 €

Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	5	
1.1	Auftraggeber	5	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
1.2	Wertermittlungsobjekt	5	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.3	Zweck	6	
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6	
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7	
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden
2.	Grundstücksmerkmale	9	
2.1	Lage	9	
2.1.1	Makrolage	9	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
2.1.2	Mikrolage	10	
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	12	
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	13	
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	14	
2.4.1	Privatrechtliche Situation	14	
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	15	
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	17	
2.5	Flächen und Einheiten	21	
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	21	
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche des Wohnhauses (Flst. 194/a)	21	
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	23	
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	24	
3.1	Vorbemerkung	24	
3.2	Wohnhaus auf Flurstück 194/a	24	
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	24	
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	25	
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	28	
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	29	
3.3	Nebengebäude auf Flurstück 186	30	
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	30	
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	31	
4.	Versicherungen	32	
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	32	
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	34	
7.	Sachwertverfahren	36	
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung	36	
7.2	Besondere Modellparameter	36	
7.3	Wohnhaus	38	
7.3.1	Ermittlung der Herstellungskosten	38	
7.3.2	Anpassung mittels Baupreisindex	39	
7.3.3	Restnutzungsdauer	39	
7.3.4	Alterswertminderungsfaktor	40	
7.3.5	Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	40	
7.3.6	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	41	
7.3.7	Bodenwert	41	
7.3.8	Vorläufiger Sachwert	42	
7.3.9	Marktanpassung	42	
7.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	44	
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	46	
7.5.1	Flurstück 186	47	
7.5.2	Vermietungsstand	49	
7.5.3	Zustand der Stützmauer zum Flurstück 194/c	49	
7.5.4	Baulicher Zustand des Wohnhauses und der sonstigen Außenanlagen	52	
7.5.5	Hanglage	52	
7.5.6	Zusammenfassung	53	



7.6	Sachwert	53	Dipl.-Ing. Rico Palmer
8.	Verkehrswert	54	
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	54	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	55	öffentlich bestellter und
8.2.1	Abt. II Nr. 1 (Abwasserleitungsrecht; nur lastend als Flst. 194/a)	55	vereidigter Sachverständiger
8.2.2	Abt. II Nr. 2 (Pkw-Stellplatzrecht; nur lastend als Flst. 186)	56	für Bewertung von bebauten
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	57	und unbebauten Grundstücken
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	57	
11.	Ergänzende Anlagen	57	Mitglied des
12.	Quellenangaben, Literaturverzeichnis	58	Gutachterausschusses für
			Grundstückswerte in der
			Landeshauptstadt Dresden
			Mitglied im Bundesverband
			öffentlich bestellter und
			vereidigter sowie qualifizierter
			Sachverständiger e. V.

Abkürzungsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Anm.	Anmerkung des Sachverständigen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GMB	Grundstücksmarktbericht
Flst.	Flurstück
URNr.	Urkunden-Nummer
z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit
o. Ä.	oder Ähnliches
WST	Wertermittlungstichtag

Einheiten

km	Kilometer
m	Meter
cm	Zentimeter
mm	Millimeter
€	Euro
h	Stunden
min	Minuten

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 525 K 131/24

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Hanggrundstück (Flst. 194/a, 1.490 m²), bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus (Bj. um 1900, nach 1990 tlw. modernisiert, ca. 179,65 m² Wfl., überwiegend vermietet), instandsetzungsbedürftige und tlw. eingestürzte Stützmauer auf Flst. 194/a zum Nachbargrundstück Flst. 194/c, sowie weiteres bewaldetes Hanggrundstück (Flst. 186, 9.330 m²) auf gegenüberliegender Straßenseite, bebaut mit Doppelgarage, Carport und Geräteschuppen

Anschrift: **Ostrauer Berg 5
01814 Bad Schandau**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Bad Schandau
Grundbuchblatt 960

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1: Gemarkung Ostrau, Flurstück 186 (Landwirtschaftsfläche, Waldfläche) mit 9.330m²

lfd. Nr. 1: Gemarkung Ostrau, Flurstück 194/a (Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Ostrauer Berg 5) mit 1.490 m²

Erste Abteilung: lfd. Nr. 1: Eigentümerin

Zweite Abteilung: → siehe Punkt 2.4.1

Dritte Abteilung: → siehe Punkt 2.4.1

1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 27.03.2025

§ 2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Qualitätsstichtag: 27.03.2025

§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Zeitpunkt:	27.03.2025
Dauer:	9:45 bis 11:40 Uhr (einschließlich Wohnflächenaufmaß)
Besichtigte Bereiche:	<p>Es bestand im Wesentlichen uneingeschränkter Zutritt zum Grundstück Flurstück 194/a und zu den darauf befindlichen baulichen Anlagen.</p> <p>Zum Flurstück 186 bestand nur im straßenseitigen Bereich Zugang; im hinteren Grundstücksbereich steigt das Grundstück als Felsformation stark an.</p>
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerin - Ehemann der Eigentümerin - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	Die Eigentümerin hat der Abbildung der Fotoaufnahmen im Gutachten widersprochen.

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuch von Bad Schandau, Blatt 960, Ausdruck vom 14.06.2024 - Beschluss des Amtsgerichtes Pirna vom 28.09.2023 (Az: 11 C 261/22) - Urteil des Amtsgerichtes Pirna vom 05.04.2024 (Az: 13 C 540/23)
Von Eigentümerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Mietvertrag für die Wohnung im Erdgeschoss vom 25.06.1998 nebst Ergänzungen vom 16.12.1998 und 12.11.2010 - Mietvertrag für die Wohnräume im 1.OG vom 10.05.2024
Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - kein Zwangsverwalter bestellt
Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - URNr. 20-326-89 (Grundstückskaufvertrag) - URNr. 1071/2017 (Bewilligung Abt. II Nr. 1, 2)



Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- schematische Grundrisszeichnungen für EG, 1.OG und DG nach dem, zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaß
- Liegenschaftskarte vom 21.01.2025
- Altlastenankunft vom 20.01.2025
- Auskunft WASS zu Abwasser vom 05.02.2025 nebst Bestandsplan
- Auskunft Stadtverwaltung Bad Schandau zur bauordnungsrechtlichen Einordnung vom 20.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.01.2025
- Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 17.01.2025
- Auskunft zu Flurbereinigungsverfahren vom 21.01.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 17.01.2025
- Bestandsplan Gas (Sachsen Netze) vom 27.01.2025
- Bestandsplan Strom (Sachsen Netze) vom 27.01.2025
- Bestandsplan Trinkwasser (Zweckverband Wasser) vom 27.01.2025
- Lageplan aus Oktober 2023 eines Ingenieurbüros zum Bestand mit Kennzeichnung Verlauf Stützmauer zum Nachbargrundstück Flst. 194/c
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen		
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge		
Stadt:	Bad Schandau	Einwohner:	3.420 ¹
Arbeitslosenquote:	Die spezifische Arbeitslosenquote für Bad Schandau wird nicht separat ausgewiesen. Jedoch liegt die Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, für den aktuelle Daten vorliegen. Im Dezember 2024 betrug die Arbeitslosenquote im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 5,3 %. Dies entspricht einem Anstieg von 0,2 Prozentpunkten gegenüber dem Vormonat und dem Dezember 2023. Im Januar 2025 stieg die Arbeitslosenquote auf 5,7 %, was einem weiteren Anstieg von 0,4 Prozentpunkten entspricht.		
Demographische Entwicklung:	Nach dem Bevölkerungsmonitor Sachsen und der Bevölkerungsvorausberechnung sollen die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Bad Schandau von derzeit etwa 3.400 Einwohnern bis zum Jahr 2040, je nach Berechnungsmodell, auf 2.820 bzw. 2.720 zurückgehen. → 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040		
Wohnungsleerstand:	Die Wohnungsleerstandsquote in Bad Schandau betrug laut Zensus 2022 12,6 %. Dies entspricht 263 leerstehenden Wohnungen bei einem Gesamtbestand von 2.094 Wohneinheiten. Im Vergleich dazu lag die Leerstandsquote im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bei 8,5 % und im gesamten Freistaat Sachsen bei 7,6 %. Bad Schandau weist somit eine signifikant höhere Leerstandsrate auf als die umliegenden Regionen.		

¹ Stand 31.12.2023, Quelle: www.wikipedia.de

Entfernungen:	Stadtzentrum	2 km	Dipl.-Ing. Rico Palmer Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
	Anschlussstelle Pirna auf die BAB17	27 km	
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)	250 m	
	nächste Einkaufsmöglichkeiten	2 km	
	nächste Kindertagesstätte	1,8 km	
	nächste Grundschule	1,2 km	
	nächste Oberschule (Königstein)	8 km	
	nächstes Gymnasium (Sebnitz)	16 km	
	S-Bahnhof Bad Schandau	4 km	
	Flughafen in Dresden	50 km	

2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:	nördliche Randlage der Kernstadt Bad-Schandau an den westlichen Ausläufern des Kirnitzschals	
Wohnlage:	Die Stadt Bad Schandau hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet, anhand der die Lage eines bestimmten Gebietes objektiv bestimmbar wäre. Nach meinen subjektiven Empfinden würde ich die Lage als mittlere Wohnlage einschätzen (mögliches Spektrum: einfach-mittel-gut).	
Geschäftslage:	Die Lage ist als Geschäftslage nicht geeignet.	
Umgebungsbebauung:	Bauweise Nutzung Durchgrünung Geschossigkeit Art der Bebauung	offen Wohnen, Forstwirtschaft hoch I bis II + Dach natürlich gewachsenes Umfeld an den Rändern des Kirnitzschals, meist ältere Bauungsstrukturen mit vereinzelt stehenden Wohnhäusern
Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:	Es bestehen keine außerordentlichen Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.	



Topographie:

Flurstück 186

Das Flurstück steigt von der Straße Ostrauer Berg in südliche Richtung stark an. Das Grundstück bildet im Wesentlichen eine steile Felsformation, welche in Teilen bewaldet ist.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Flurstück 194/a

Das Grundstück fällt von der Straße Ostrauer Berg in nördliche Richtung teils stark ab; das Grundstück ist mit Stützmauern terrassiert angelegt.

Parkmöglichkeiten:

Flurstück 186

Auf dem Grundstück befinden sich Freiflächenstellplätze; die Nutzung dieser Stellplätze ist dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 194/d (Ostrauer Berg 7) vorbehalten. Das Recht, die Stellplätze zu nutzen, wurde dinglich gesichert (sh. Grundbuch, Abt. II Nr. 2).

Außerdem befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage (Bj. um 1980), welche von der Eigentümerin genutzt wird. Die Doppelgarage sichert die notwendigen Stellplätze für das Wohnhaus auf Flurstück 194/a.

Flurstück 194/a

Auf dem Grundstück befinden sich keine Pkw-Abstellmöglichkeiten.

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Straßenfront:	Flurstück 186	ca. 100 m
	Flurstück 194/a	ca. 55 m
Grundstücksbreite:	Flurstück 186	im Mittel ca. 85 m
	Flurstück 194/a	ca. 50 m
Grundstückstiefe:	Flurstück 186	im Mittel ca. 110 m
	Flurstück 194/a	im Mittel ca. 27 m
Grundstücksform:	Flurstück 186	regelmäßig
	Flurstück 194/a	regelmäßig

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

Grundstücksgröße:	Flurstück 186	9.330 m ²
	Flurstück 194/a	1.490 m ²
	Summe	10.820 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

Bodenbeschaffenheit: -

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Straßenanschluss: Das Grundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Ostrauer Berg).

Straßenart: Nebenstraße, Anliegerverkehr

Straßenausbau: ausgebaut

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Flurstück 186

Trinkwasser	kein Hausanschluss vorhanden
Strom	kein Hausanschluss vorhanden
Gas	kein Hausanschluss vorhanden
Fernwärme	kein Leitungsbestand vorhanden
Abwasser	kein AW-Anschluss

Flurstück 194/a

Trinkwasser	Hausanschluss vorhanden
Strom	Hausanschluss vorhanden
Gas	kein Hausanschluss vorhanden
Fernwärme	kein Leitungsbestand vorhanden
Abwasser	Schmutzwasseranschluss vorhanden

→ siehe Anlage (Auskunft WASS zu Abwasser vom 05.02.2025 nebst Bestandsplan; Bestandsplan Gas (Sachsen Netze) vom 27.01.2025; Bestandsplan Strom (Sachsen Netze) vom 27.01.2025; Bestandsplan Trinkwasser (Zweckverband Wasser) vom 27.01.2025)

Grenzverhältnisse: Das Wohnhaus auf dem Flurstück 194/a steht nah an der Grenze zum westlichen angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 193/1; die seitlich am Wohnhaus angebaute Außentreppe ist sodann unmittelbar an die Grenze gebaut. Die Grenzbebauung würde ich in diesem Fall als gebietstypisch und damit wertneutral beurteilen. Soweit das anhand der

Liegenschaftskarte und den Luftbilddaufnahmen beurteilt werden kann, liegt kein Überbau vor.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Baugrund:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 Nur lastend am Flurstück 194/a:
Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 194/d, Blatt 545, BV-Nr. 1, Rang vor Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 20.06.2017 (UR-Nr. 1071/2017, Notar Stephan Schmidt in Pirna); vermerkt nach § 9 GBO; eingetragen am 29.11.2017.

lfd. Nr. 2 Nur lastend am Flurstück 186:
Grunddienstbarkeit (Pkw-Stellplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 194/d, Blatt 545, BV-Nr. 1, Rang vor Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 20.06.2017 (UR-Nr. 1071/2017, Notar Stephan Schmidt in Pirna); vermerkt nach § 9 GBO; eingetragen am 29.11.2017.

zu grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Dresden, AZ.: 525 K 131/24);
eingetragen am 14.06.2024.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

Hinweis: Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die dingli-
chen Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht zu bewer-
ten bzw. in Abzug zu bringen. Bezüglich der Rechte in Abtei-
lung II ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese aus-
geübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag anzugeben,
um welchen sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berück-
sichtigung dieser Eintragung mindern würde.

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Zu Abt. II Nr. 1, 2: Hinsichtlich der wertmäßigen Berücksichti-
gung dieser Eintragung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem
Gutachten.

Zu Abt. II Nr. 3: Die Eintragung mindert den Verkehrswert
nicht.

grundbuchrechtlich gesicherte
Hypotheken, Grundschulden
und Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden
grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

keine bekannt geworden

2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Vermietungssituation:

Flurstück 186

in Teilen eigen genutzt von
der Eigentümerin und deren
Ehemann als Sitzgelegen-
heit, Garagenstellplatz, Ge-
räteschuppen etc.

Auf dem Grundstück befin-
den sich im östlichen Be-
reich Freiflächenstellplätze;
die Nutzung dieser Stell-
plätze ist dem jeweiligen Ei-
gentümer des Flurstückes
194/d (Ostrauer Berg 7) vor-
behalten. Das Recht, die



Stellplätze zu nutzen, wurde dinglich gesichert (sh. Grundbuch, Abt. II Nr. 2).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Flurstück 194/a

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienwohnhaus. Die Wohnräume im EG sind an den Sohn der Eigentümerin vermietet (Mietverhältnis 1).

Die Wohnräume im 1.OG sind an den Ehemann der Eigentümerin vermietet (Mietverhältnis 2).

Angaben zum Mietverhältnis (auszugsweise):

Mietverhältnis 1 (EG)

Beginn	01.07.1998
Anzahl Mieter	1
Wohnfläche laut Mietvertrag	90 m ²
Grundmiete Wohnung	252,00 €/Monat
Nebenkostenvorauszahlung	61,35 €/Monat
letzte Mieterhöhung	01.01.2011
tatsächliche Wohnfläche ²	70,87 m ²
Grundmiete je m ² Wfl.	rd. 3,56 €/m ² Monat
Mietereigenleistung	nicht bekannt
Sonstiges	-

Mietverhältnis 2 (1.OG)

Beginn	im Mietvertrag keine Angabe, Datierung des Mietvertrages vom 10.05.2024
Anzahl Mieter	1
Wohnfläche laut Mietvertrag	keine Angabe
Grundmiete Wohnung	126,00 €/Monat
Nebenkostenvorauszahlung	30,68 €/Monat
letzte Mieterhöhung	-
tatsächliche Wohnfläche ³	76,14 m ²

² Die Wohnfläche habe ich anhand des von mir zum Ortstermin erstellten Aufmaßes nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt.

³ Die Wohnfläche habe ich anhand des von mir zum Ortstermin erstellten Aufmaßes nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt.

zu Mietverhältnis 2 (1.OG)

Grundmiete je m² Wfl.
Mietereigenleistung
Sonstiges

rd. 1,65 €/m² Monat
nicht bekannt
-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten: Es bestehen keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.01.2025)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen: Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 20.01.2025)

Denkmalschutz: Die Kulturdenkmalliste der Stadt Bad Schandau (01814) verzeichnet auf den Flurstücken 186 und 194/a der Gemarkung Ostrau, Ostrauer Berg 5 keine eingetragenen Kulturdenkmale.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 17.01.2025)

Auf dem Grundstück befinde sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale.

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 17.01.2025)

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht einbezogen.

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte i. V. m. Zeichenerklärung)

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt

Dipl.-Ing. Rico Palmer

- ☒ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

- ☒ Für den Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Planungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit:

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt für das Flurstück 186 nach

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

- ☒ § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Flurstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich.

- ☐ ~~§ 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Flurstück liegt planungsrechtlich im Innenbereich.~~

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt für das Flurstück 194/a nach

- ☐ ~~§ 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Flurstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich.~~

- ☒ § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Flurstück liegt planungsrechtlich im Innenbereich.

Planungsrechtliche Satzungen:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich folgender städtebaulicher Satzung nach dem BauGB:

- ☐ Erhaltungssatzung
☐ Gestaltungssatzung
☐ Sanierungssatzung
☐ Entwicklungssatzung
☐ Klarstellungssatzung
☐ Ergänzungssatzung
☐ Außenbereichssatzung
☐ ~~Vorkaufsrechtsatzung~~

Sonstiges:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem

- ☒ Landschaftsschutzgebiet (nur Flst. 186)
☒ Wald nach Sächsischem Waldgesetz (nur Flst. 186)
☐ Naturschutzgebiet
☐ Biotopgebiet

- ☐ festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- ☐ überschwemmungsgefährdeten Gebiet
- ☐ Hochwasserrisikogebiet
- ☐ Gewässerschutzgebiet
- ☐ Trinkwasserschutzgebiet

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Bad Schandau zur bauordnungsrechtlichen Einordnung vom 20.01.2025)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

2.4.3.1 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungsverfahren nach 1990:

Für das Wertermittlungsgrundstück liegen keine Bauarchivunterlagen vor. Aus diesem Grund sind auch keine Vorgänge aus der Zeit nach 1990 dokumentiert.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.

2.4.3.2 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

Die Entwicklungszustände sind in § 3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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



(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Das Flurstück 186 besitzt den Entwicklungszustand

- ☐ Fläche der Landwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV
- ☒ Fläche der Forstwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV
- ☐ Bauerwartungsland nach § 3 (2) ImmoWertV
- ☐ Rohbauland nach § 3 (3) ImmoWertV
- ☐ Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV
- ☐ Sonstige Fläche nach § 3 (5) ImmoWertV

Das Flurstück 194/a besitzt den Entwicklungszustand

- ☐ Fläche der Landwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV
- ☐ Fläche der Forstwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV
- ☐ Bauerwartungsland nach § 3 (2) ImmoWertV
- ☐ Rohbauland nach § 3 (3) ImmoWertV
- ☒ Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV
- ☐ Sonstige Fläche nach § 3 (5) ImmoWertV

Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG):

Es stehen keine Erschließungsbeiträge aus.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Bad Schandau zur bauordnungsrechtlichen Einordnung vom 20.01.2025)

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.

2.5 Flächen und Einheiten

2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die äußeren Gebäudeabmessungen im Erdgeschoss des Wohnhauses auf Flurstück 194/a habe ich durch Aufmaß zum Ortstermin ermittelt. In den anderen Geschossen erfolgte kein Aufmaß; die äußeren Gebäudeabmessungen des Erdgeschosses habe ich auf die anderen Geschosse übertragen. Für die übrigen Gebäude (Doppelgarage, Carport und Geräteschuppen auf Flurstück 186) erfolgte kein Aufmaß; die äußeren Gebäudeabmessungen habe ich aus Luftbildaufnahmen herausgemessen oder überschlägig geschätzt.

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche	Bruttogrund- fläche (BGF) in m ²
Angaben in m			

Flurstück 194/a

Wohnhaus	Kellergeschoss	Teilunterkellerung zu ca. 75% des EG	75,62
	Erdgeschoss	12,62*7,99 =	100,83
	1.Obergeschoss	12,62*7,99 =	100,83
	Dachgeschoss	12,62*7,99 =	100,83
	Summe		378,11

Anm.: Die Balkone müssen nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben.

Flurstück 186

Doppelgarage	aus Luftbild:	6,5*7,0 =	45,50
Carport	aus Luftbild:	2,5*6,5 =	16,25
Geräteschuppen	Schätzung:	2*2 =	4,00

2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche des Wohnhauses (Flst. 194/a)

Bei der Ortsbesichtigung habe ich ein Wohnflächenaufmaß der Wohnung erstellt. Hierzu habe ich die Innenmaße der einzelnen Räume (in Dachgeschossen auch die Drempelhöhen und die Dachschrägen) aufgenommen. Anhand der aufgemessenen Werte habe ich mit dem Programm CorelDRAW2019 die Flächen gezeichnet und mittels eines CAD basierten Tools (CadTool5 for CorelDRAW2019, Version 5.2.3.2019) die Grundflächen und Abzugsflächen ermittelt. Die von mir erstellte Grundrisszeichnung mit den wichtigsten Maßen habe ich diesem Gutachten als Anlage beigefügt.



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Ge- schoss/ Einheit	Raumbe- zeichnung	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflä- chen nach § 2 (3) WoFIV in m ²	zur Wohnflä- che gehö- rende Grundflä- chen nach § 2 (1,2) WoFIV in m ²	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe <1m (Abzug zu 100%) in m ²	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe ≥ 1m und < 2m (Abzug zu 50%) in m ²	anrechen- bare Wohnfläche nach §§ 3,4 WoFIV in m ²
KG	Flur	nicht ausgemessen				
	Öltanklager	nicht ausgemessen				
	Heizraum	nicht ausgemessen				
	Kellerbad	nicht ausgemessen				
EG	Treppenhaus	2,83				
	Zimmer 1		17,40			17,40
	Zimmer 2		17,23			17,23
	Zimmer 3		11,50			11,50
	Flur		8,93			8,93
	Küche		10,79			10,79
	WC		1,11			1,11
	Balkon		7,82			3,91 ⁴
1.OG	Treppenhaus	3,13				
	Zimmer 1		18,37			18,37
	Zimmer 2		5,12			5,12
	Zimmer 3		18,28			18,28
	Zimmer 4		12,77			12,77
	Flur		3,46			3,46
	Küche		11,69			11,69
	WC		1,10			1,10
	Balkon		10,70			5,35 ⁵
DG	Treppenhaus	1,69				
	Zimmer 1		29,52	1,40	10,74	22,75
	Flur		7,59		2,70	6,24
	Dusche/WC		3,65			3,65
	Dachboden	ca. 32,00				
Summe		39,65	197,03			179,65

⁴ Die Grundfläche des Balkons habe ich zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet, weil das der Marktgepflogenheit entspricht, auch wenn die Marktgepflogenheit von den Regelungen der WoFIV abweicht (Balkone/Loggien/Terrassen sind laut WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen)

⁵ Die Grundfläche des Balkons habe ich zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet, weil das der Marktgepflogenheit entspricht, auch wenn die Marktgepflogenheit von den Regelungen der WoFIV abweicht (Balkone/Loggien/Terrassen sind laut WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die WGFZ wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 16 Abs. 4) wie folgt erläutert:

„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) errechnet sich demnach wie folgt:

Geschoss	wertrelevante Geschossfläche in m ²
Kellergeschoss	-
Erdgeschoss	100,83
1.Obergeschoss	100,83
Dachgeschoss	100,83 x 75% = 75,62
Summe	277,28
Grundstücksfläche (Flurstück 194/a) in m ²	1.490
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	277,28 / 1.490 = rd. 0,19

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünften derer Teilnehmer und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus auf Flurstück 194/a

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Art des Gebäudes: Zweifamilienwohnhaus

Baujahr: um 1900 (Schätzung mangels Angaben)

Modernisierungen: ⁶

Jahr	Maßnahme
1994	- Heizanlage, Heizleitungen, Heizkörper
1998	- Dacheindeckung - Dachdämmung (teilweise) - Dachflächenfenster - Innenausbau und Elektrik DG (tlw.)
2001-2006	- Fenster (überwiegend)
2013	- Hauseingangstür

⁶ überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	vermutlich Naturstein	
Kellerwände:	Sandsteinmauerwerk	
Kellerboden:	Fliesen, Beton, Estrich	
Umfassungswände:	nach Auskunft zum Ortstermin Sandsteinmauerwerk	
Fassade:	Putzfassade (Altputz), teils erhebliche Risse im Putz und Mauerwerk, Putzschäden	
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk	
Geschossdecken/ Bodenaufbau:	über Kellergeschoss	Massivdecke, Sandsteinge- wölbedecke, weiterer Fuß- bodenaufbau unbekannt
	über Erdgeschoss	Holzbalkendecke, Dielenbo- den, Oberbeläge
	über 1.Obergeschoss	Holzbalkendecke, Dielenbo- den, im ausgebauten Teil des Dachgeschosses ver- mutlich Verlegeplatten auf dem Dielenboden und Oberbeläge; im Bereich des Dachbodens Dielenboden
Dach:	teilweise zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss (rd. 60% der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses), Dacheindeckung mit Naturschiefer (1998 erneuert), Dachdämmung innen (Dachschrägen) mit 5cm Styroporplatten (Auskunft zum Ortstermin), Dämmung zum darüberliegenden Spitzboden mit Mineralwollgedämmung (Auskunft zum Ortstermin)	
Hauseingangsbereiche:	Haupteingang an der Gebäudeostseite im Erdgeschoss; Nebeneingang zum Kellergeschoss an der Gebäudenordseite	
Hauseingangstür:	Haupteingang	zweiflügelige, asymmetrisch geteilte Kunststofftür mit

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

	Nebeneingang	Glaseinsätzen aus Isolierglasseiben Holztür mit Glaseinsatz
Treppen(haus):	natürlich belichtet, Stein-/Betontreppenstufen, massive Mittelwand, Treppenhaus überwiegend nicht modernisiert (nur im Treppenaufgang zwischen 1.OG und DG wurden die Treppenhauswände mit Gipskartonplatten verkleidet, jedoch sind die Oberflächen der Gipskartonplatten naturbelassen und nicht angestrichen/tapeziert)	
Elektroinstallation:	nach Auskunft zum Ortstermin Leitungsnetz und Sicherungen überwiegend aus DDR-Zeiten, Kupferleitungen; im zu Wohnzwecken ausgebauten Teil des Dachgeschosses erneuerte Elektrik (1998)	
Heizung:	Ölheizanlage im Kellergeschoss, Hersteller Viessmann, Typ Vitola-uniferral, Baujahr 1994, Öltanklager in separatem Raum (3 doppelwandige GFK-Tanks mit je 2.000 Liter Fassungsvermögen), in den Wohnräumen meist Wandheizkörper mit Thermostatreglern	
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Unterflurboiler	

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

Innenwandbekleidung:	Tapete, Putz, meist älter und abgewohnt		
Deckenbekleidung:	Tapete, Putz, meist älter und abgewohnt		
Innentüren:	meist Holztüren aus dem Baujahr, teilweise mit Glaseinsätzen; im zu Wohnzwecken ausgebauten Teil des Dachgeschosses erneuerte Zargentüren; im Kellergeschoss Stahlblechtüren und teils Holztüren		
Böden/Bodenbeläge:	KG	Gang	Fliesen
		Heizraum	Fliesen
		Öltanklager	-
		Bad	Fliesen, Beton
	EG	Treppenhaus	
		Zimmer 1	PVC o.Ä.
		Zimmer 2	PVC o.Ä.
		Zimmer 3	Dielenboden
		Flur	PVC o.Ä.



zu Böden/Bodenbeläge:	EG	Küche	PVC o.Ä.	Dipl.-Ing. Rico Palmer Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
		WC	-	
	1.OG	Balkon	Holzboden	
		Treppenhaus	PVC	
		Zimmer 1	Auslegeware	
		Zimmer 2	PVC o.Ä.	
		Zimmer 3	Auslegeware	
		Zimmer 4	PVC	
		Flur	Laminat/PVC	
		Küche	PVC	
	DG	WC	PVC	
		Balkon	PVC	
		Treppenhaus	Laminat	
		Zimmer 1	Holzdielen	
		Flur	Laminat	
		Dusche/WC	Fliesen	
		Dachboden	Dielenboden	
Sanitärausstattung:	Kellerbad		Badewanne (Emaile o.Ä.), elektr. Druckboiler, Boden teilweise gefliest und teilweise Estrich, Wände halbhoch gefliest auf Dickbettmörtel, Aufputz-Leitungen (Elektrik und Wasser), einfacher Standard, überwiegend aus DDR-Zeiten	
	WC im Erdgeschoss		Stand-WC, hochhängender Spülkasten, WC-Raum derzeit als Lager genutzt (mglw. nicht betriebsbereit, grundsätzlich sehr einfacher Standard)	
	WC im 1.Obergeschoss		Stand-WC, hochhängender Spülkasten, Handwaschbecken, Aufputz-Leitungen, sehr einfacher Standard	
	Dusche/WC im Dachgeschoss		Modernisierung im Rahmen Ausbau Teilbereich Dachgeschoss zu Wohnzwecken (1998), innenliegend mit Lüfteranlage, Hänge-WC,	

Einbauspülkasten, Hand-
waschbecken, Duschtasse,
Duschschiebetür, Fliesenbo-
den, Wände raumhoch ge-
fliest

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Küche: Küchenräume jeweils im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss
vorhanden, sehr einfacher Standard

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Fenster:

Kellergeschoss	im Kellerbad Holzfenster mit Einfachverglasung (aus dem Baujahr)
Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Zwei- scheibenisolierverglasung, meist von 2006
1.Obergeschoss	Kunststofffenster mit Zwei- scheibenisolierverglasung, von 2001 bis 2006
Dachgeschoss	Giebelfenster im ausgebauten Teil des Daches als Holz- verbundfenster (DDR), Dach- flächenfenster von Velux (1998), Giebelfenster im Dachbodenbereich aus dem Baujahr des Hauses (Holz- kastenfenster mit Einfachver- glasung)

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Sonstiges: -

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: -

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Baumängel und Bauschäden: An dem Gebäude habe ich u.a. folgende Schäden vorgefunden:

- Putzschäden an der Fassade
- Putz- und Mauerwerksrisse (vor allem an den Umfassungswänden)

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. GEG wurde für das Bewertungsobjekt nicht vorgelegt. Auf Grundlage des Baujahres sowie der dokumentierten, lediglich in begrenztem Umfang vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere in Bezug auf energetisch relevante Bauteile wie Gebäudehülle, Fenster, Heizungsanlage und Anlagentechnik – ist sachverständig davon auszugehen, dass das Objekt einen insgesamt niedrigen energetischen Standard aufweist.

Daraus resultiert eine voraussichtlich ungünstige Energieeffizienz, welche im Vergleich zum heutigen technischen Standard zu erhöhten Energieverbräuchen und entsprechenden Betriebskosten führt.

Barrierefreiheit: Die normativen Grundlagen zur Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie sind in der DIN 18040-1 :2010-10 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude und in der DIN 18040-2: 2011-09 Barrierefreies Bauen -Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen definiert, welche im Bauordnungsrecht der Länder grundsätzlich als allgemein anerkannte Regeln der Technik eingeführt worden sind.

Vorliegend handelt es sich um ein Wohngebäude, demzufolge sind die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2:2011-09 zu prüfen.

Barrierefreiheit ist im zu bewertenden Objekt nicht gegeben. Weder die äußere Erschließung auf dem Grundstück, die innere Erschließung des Gebäudes noch die Räume in den Wohnungen sind barrierefrei. Ein Umbau wäre mit baulichen Anpassungen und nicht unerheblichen Kostenaufwendungen verbunden.

Allgemeinbeurteilung: Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden bis unterdurchschnittlichen baulichen Zustand.

Neben dem insgesamt niedrigen energetischen Standard ist insbesondere auf teils erhebliche Putzschäden sowie auf sichtbare Putz- und Mauerwerksrisse in den tragenden Umfassungswänden hinzuweisen. Diese Schäden deuten auf bauphysikalische und möglicherweise konstruktive Schwächen hin und erfordern mittelfristig eine fachgerechte Instandsetzung.

Die festgestellten Baumängel und der insgesamt erkennbare Instandhaltungsstau sind wertrelevant, da sie nicht nur optische Beeinträchtigungen darstellen, sondern auch potenzielle Auswirkungen auf die Bausubstanz und die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes haben können. Vor diesem Hintergrund ist der Allgemeinzustand des Objekts als sanierungsbedürftig und modernisierungsbedürftig zu bewerten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

3.3 Nebengebäude auf Flurstück 186

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Doppelgarage: Baujahr um 1980, Massivbauweise, eingeschossig, Außenwände massiv (Ziegelmauerwerk o.Ä.), Dacheindeckung aus Wellasbestplatten (zu etwa 3/4 Dachfläche wurde Trapezblech über die vorhandenen Wellasbestplatten gelegt), zwei doppelflügelige Blechtore, einfache Ausstattung, Dach ungedämmt, Decke unverkleidet, insgesamt einfacher Standard, altersentsprechender Zustand

Hinweis: Asbesthaltige Baustoffe können gesundheitsgefährdend sein. Außerdem verursachen diese erhöhten Entsorgungsaufwand und -kosten.

Carport: Baujahr nach 1990, seitlicher Anbau an die Doppelgarage, flach geneigtes Pultdach, Dacheindeckung mit Trapezblech, Holzkonstruktion, Außenwände (seitlich) aus Holzlamellenelementen

Geräteschuppen: Baujahr nach 1990, Holzbauweise, Außenwände aus Holz, flach geneigtes Satteldach, einfache Dachabdichtung aus Dachpappe o.Ä.

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Bauliche Außenanlagen:

Flurstück 186

- Stützmauern aus Sandstein
- angelegte Zufahrt zur Doppelgarage und zum Carport (Granitsteinpflaster bzw. Betonrasengitterplatten)
- etc.

Flurstück 194/a

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- angelegte Wege aus Ziegelpflaster u.a.
- straßenseitige Einfriedung mit Holzlattenzaun, Gartentor; sonst Hecken
- Stützmauern auf dem Grundstück
- Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flurstück 194/c, wobei sich ein Teil der Stützmauer wohl nicht auf dem Wertermittlungsgrundstück, sondern auf dem Nachbargrundstück befindet
- Terrassierungen
- diverse Außentreppen
- alte Klärgrube, umgebaut zum Regenwassersammelbehälter
- etc.

Sonstige Anlagen:

Flurstück 186

- Waldbestockung (Laub- und Nadelgehölze)

Flurstück 194/a

- Gartenanlagen und Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden:

Die vorhandenen kleineren Stützmauern aus Naturstein (Sandstein) weisen Verformungserscheinungen auf. Es ist eine partielle Verschiebung bzw. ein Versatz einzelner Mauerabschnitte festzustellen. Teilbereiche der Mauerflächen zeigen Anzeichen einer Verwerfung sowie eine Neigung aus dem Lot, was auf eine fortschreitende Instabilität hindeutet.

Die große Stützmauer zwischen dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 194/a und dem Nachbargrundstück Flurstück 194/c ist in Teilen akut instandsetzungsbedürftig; teilweise

sind Mauersteine bereits aus dem Verbund herausgefallen und liegen auf dem Nachbargrundstück Flurstück 194/c. Aufgrund der erkennbaren Lageveränderung besteht das Risiko eines fortschreitenden Versagens der Stützwirkung. Die Standsicherheit der betroffenen Mauerabschnitte ist als eingeschränkt standsicher zu bewerten. Aus sachverständiger Sicht besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich einer statisch-konstruktiven Überprüfung und – je nach Befund – einer nachhaltigen Sicherung oder Erneuerung. An dieser Stelle sei angemerkt, dass sich die Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flurstück 194/c zum Teil wohl nicht auf dem Wertermittlungsgrundstück, sondern auf dem Nachbargrundstück Flurstück 194/c liegt.

Ein ähnliches Schadenbild zeigt sich an der Außentreppe, welche sich westlich am Wohnhaus befindet. Auch hier gibt es starke Verwerfungen der Treppenstufen; Treppenstufen haben sich teilweise aus dem Treppenverbund gelöst und weisen erhebliche Schiefelage auf.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

4. Versicherungen

Versicherungen: Von Seiten der Beteiligten wurden mir keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen übergeben.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in der Stadt Bad Schandau im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, einem landschaftlich reizvollen, jedoch strukturell herausgeforderten Teilraum im südöstlichen Sachsen. Die Makrolage zeichnet sich durch naturräumliche Attraktivität (Elbsandsteingebirge, Tourismusregion, Nationalpark Sächsische Schweiz) sowie eine grundsätzlich gute infrastrukturelle Erreichbarkeit über die B172 und den Bahnanschluss Richtung Dresden aus. Gleichwohl handelt es sich in immobilienwirtschaftlicher Hinsicht um einen klassischen Käufermarkt mit gedämpfter Nachfrageintensität, insbesondere außerhalb der stark nachgefragten urbanen Zentren wie Pirna oder Freital.

Aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 ergibt sich für Bad Schandau eine insgesamt zurückhaltende Marktdynamik: Die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023 war sehr gering, sodass der Ort Bad Schandau in mehreren Kategorien unter die Rubrik „Sonstige Gemeinden“ subsumiert wurde. Dort ergibt sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Medianpreis von 250.000 € (Spanne 70.000 € bis 600.000 €), bei einer Wohnfläche von ca. 125 m² und Grundstücksgrößen um 760 m².

Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche entspricht dies einem Mittelwert von 2.143 €/m² (Spanne 560 bis 3.304 €/m²). Eine Differenzierung zwischen Altbau und Neubau erfolgte dabei nicht. Auffällig ist die geringe Zahl auswertbarer Kauffälle in Bad Schandau selbst (nur ein Fall), was als Indiz für eine geringe Marktaktivität gewertet werden muss.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Dem gegenüber steht ein deutlich unterdurchschnittlicher baulicher Zustand der gegenständlichen Liegenschaft. Die Bausubstanz weist substanzielle Mängel auf. Insbesondere sind teilweise gravierende Putzschäden sowie Putz- und Mauerwerksrisse in den Umfassungswänden festzustellen. Diese Schäden betreffen sowohl die Fassadenflächen als auch konstruktive Bauteile, was im Kontext der Gesamtbetrachtung auf eine über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsrücklage schließen lässt. Weiterhin befinden sich die aus Sandstein errichteten Stützmauern in einem kritischen Zustand.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung des Baujahrs sowie nur marginal durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere im Hinblick auf die energetische Ertüchtigung – ist eine schlechte energetische Qualität zu unterstellen. Diese wirkt sich dämpfend auf die Marktfähigkeit aus und steht im Kontext mit dem steigenden Bewusstsein für Energieeffizienz in der Käuferschaft. Die Gebäudehülle genügt den heutigen Anforderungen in keiner Weise. Der energetische Modernisierungstau lässt sich analog zum technischen Zustand als erheblich einordnen. In Verbindung mit der gesamtwirtschaftlichen Lage des Teilmarktes ergibt sich eine eingeschränkte Drittverwendbarkeit. Die Nachfrage beschränkt sich im Wesentlichen auf Eigennutzer mit Affinität zur Region oder im weiteren Sinne touristisch motivierte Erwerber, die zumeist preisbewusst agieren. Die touristische Prägung Bad Schandaus mit Kureinrichtungen und Zugang zum Elbsandsteingebirge schafft punktuell Nachfragepotenzial – dies ist jedoch in der Breite nicht belastbar genug, um strukturelle Marktschwächen zu kompensieren.

Zusammenfassend ergibt sich unter wertrelevanter Würdigung aller Aspekte ein nutzungsunabhängiges Gesamturteil, das wie folgt zusammengefasst werden kann:

Die Liegenschaft ist in einer strukturell und nachfrageseitig schwachen Lage positioniert. Die Immobilie selbst weist deutliche Substanz- und Funktionsdefizite auf. Die Drittverwendbarkeit ist eingeschränkt, die Erzielbarkeit marktgängiger Kaufpreise limitiert. Der Erhaltungs- und Modernisierungsrückstau ist erheblich. Im Marktvergleich ergibt sich ein unterdurchschnittliches Wert-erhaltungspotenzial.

Insofern kann im Rahmen einer qualifizierten Gesamtbetrachtung nur ein deutlich reduziertes Marktwertniveau angenommen werden. Der Preisbildungsmechanismus wird sich voraussichtlich nicht am Mittelwertniveau des Landkreises orientieren, sondern im unteren Preissegment vollziehen. Seit 2022 bestimmen die gestiegenen Finanzierungskosten und erforderlichen Eigenkapitalquoten das Marktgeschehen. Der Immobilienmarkt befindet sich seit 2022 in einer Transformationsphase. Angebot und Nachfrage bzw. Verkäufer und Käufer hatten lange Zeit kein durchgängiges Preisniveau gefunden, das für beide Seiten tragbar war. Die Immobilienpreise erreichten im Laufe des Jahres 2023 ihren Tiefpunkt bevor anschließend eine Stabilisierung der Kaufpreise begann. Somit kann grundsätzlich im Vergleich zu 2023 (Auswertungszeitraum des Grundstücksmarktberichtes

2024 für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) von einer Erholung ausgegangen werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Wie eingangs bereits geschildert, wird der Verkehrswert gemäß §194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist diese Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in § 1 Abs. 2 ImmoWertV bezeichneten Gegenstände anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung).

Nach § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind folgende Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) benannt:

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Zur Ableitung des Verkehrswertes soll das Sachwertverfahren herangezogen werden, weil die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren) vorliegen. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist nicht möglich, weil dem örtlichen Gutachterausschusses keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorliegen, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichende



übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die wenigen Kaufpreise sollen jedoch zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses dienen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Anm.: Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren setzt stets voraus, dass zunächst ein „lastenfreier Verkehrswert“ ermittelt wird, also ein Wert, bei dem die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches unbeachtet bleiben.

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

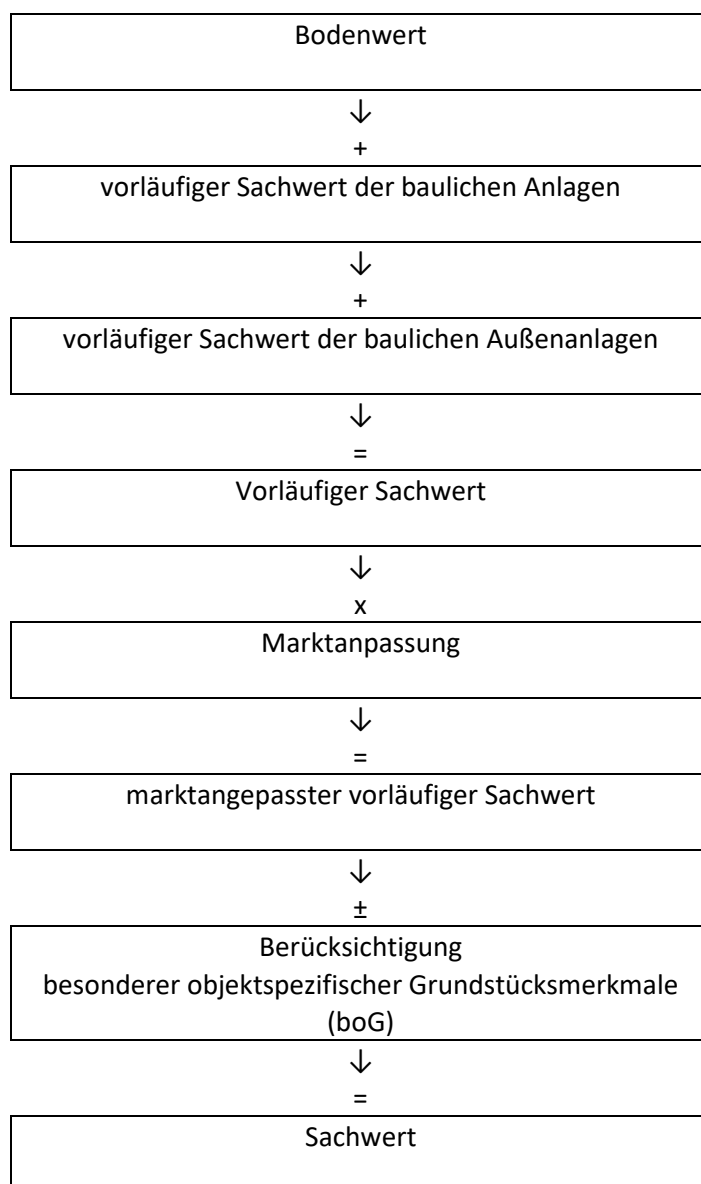
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

7. Sachwertverfahren

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung

Nach § 35 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Sachwert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

7.2 Besondere Modellparameter

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von bereinigtem Kaufpreis zu dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (vSW) dar. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021 hat die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes genau in der Weise zu erfolgen,

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

wie ihn auch der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Sachwertfaktors ermittelt hat. Das kann auch bedeuten, dass wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen ist, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (siehe hierzu auch § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Modellparameter (siehe hierzu auch die Erläuterungen in Grundstücksmarktbericht 2024, S. 101)

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors		durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	auf Grundlage der Kostenkennwerte nach Anlage 4 Nummer II ImmoWertV
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge	Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 4 Nummer III ImmoWertV
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
zeitlicher Bezug	Der Stichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die jeweils ermittelten sonstigen Daten beziehen, ist das Ergebnis als Wert dargestellt, ergibt sich der Stichtag als mittlerer Wert (Median) aus den Kaufzeitpunkten der in der zur Ermittlung des Wertes verwendeten Stichprobe. Handelt es sich bei dem Ergebnis um einen funktionalen Zusammenhang (z. B. Regressionsformel), bei dem der Kaufzeitpunkt als unabhängige Variable eine Einflussgröße darstellt, kann der Stichtag innerhalb des Zeitraumes, in dem Kaufpreise der Stichprobe liegen, festgesetzt werden.	Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV
sachlicher Anwendungsbereich	Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Dieser wurde nach den Gebäudearten gemäß Anlage 4 II ImmoWertV untergliedert in Abhängigkeit verfügbarer Daten werden für folgende Teilmärkte Liegenschaftszinssätze abgeleitet: • Einfamilienhäuser • Zweifamilienhäuser	Regionalfaktor	Der Regionalfaktor nach § 38 Abs. 3 ImmoWertV beträgt 1,0.
Kenngröße	Minimum, Maximum, Median (Mittelwert)	Baupreisindex	zum Wertermittlungstichtag (Kaufzeitpunkt) maßgeblicher Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes
Größe der Stichprobe	258	Baujahr	Kalenderjahr der Fertigstellung, Kalenderjahr der Nutzungsaufnahme
Zeitraum der Käufälle	01.01.2023 bis 31.12.2023	Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
Grundsätze	Die in der Stichprobe verwendeten Einzelsachwertfaktoren wurden auf der Grundlage des Sachwertverfahrens durch iterative Berechnungen nach der Formel unter Nummer 21 (3) 2 ImmoWertA ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert.	Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt (Tabelle a zu Nr. II.3 der ImmoWertA bleibt unberücksichtigt)
statistische Verfahren	Der Sachwertfaktor wurde mittels multipler linearer Regression ermittelt. Dabei wurden folgende Einflussgrößen berücksichtigt: • Bodennichtwert (BRW), • Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Zweifamilienhaus), • Standardstufe (Standard) gem. Anlage 4 der ImmoWertV, • Gesamtbodenwert des Grundstücks: Summe aus dem Bodenwert der Baulandfläche und dem Bodenwert ggf. zusätzlich vorhandener Nicht-Baulandflächen, • Restnutzungsdauer (RND) sowie • vorläufiger Sachwert Extremwertbereinigung erfolgte mittels 3-facher Standardabweichung. Grundlage bilden nur Käufälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Käufälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.	Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV (Tabelle a zu Nr. II.3 der ImmoWertA bleibt unberücksichtigt)
Bodenwert	zutreffender Bodennichtwert x Baulandfläche; Bodennichtwert ist mittels Umrechnungskoeffizienten gem. Kapitel 6.3 an Richtwertgrundstücksgröße anzupassen	Alterswertminderung	linear nach § 38 ImmoWertV
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 4 II ImmoWertV; getrennte Ermittlung selbständig nutzbarer Teilflächen entsprechend	Wertansatz für Außenanlagen	1 – 5 % (Nebengebäude ohne eigenständigen Wert, z. B. Schuppen, sind inkludiert)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. entsprechend bereinigte Kaufpreise	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nicht in den Sachwertfaktoren berücksichtigt (ggf. vorhandene boG sind nach der Marktanpassung gem. § 7 (1) ImmoWertV verträglich zu erfassen)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Seite

- 37 -

7.3 Wohnhaus

7.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Für den Ansatz eines Kostenkennwertes muss zu allererst die objektspezifische Standardstufe ermittelt werden. Dies erfolgt anhand Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie. Die Ermittlung der Standardstufe ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m ² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
Einfamilienhaus, freistehend, unterkellert zu 75%, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut	75% 1.11 25% 1.31	2	744	60% ⁷	446
Einfamilienhaus, freistehend, unterkellert zu 75%, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut	75% 1.12 25% 1.32	2	649	40%	260
<i>Zwischensumme</i>					706
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus					x1,05
Kostenkennwert korrigiert					741

Somit betragen die vorläufigen Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten:

Herstellungskosten_{vorläufig} = Kostenkennwert_{korrigiert} x Bruttogrundfläche

Herstellungskosten_{vorläufig} = 741 €/m² x 378,11 m²

Herstellungskosten_{vorläufig} = 280.180 €

⁷ Das Dachgeschoss ist zu rd. 60% der Bruttogrundfläche voll ausgebaut

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

7.3.2 Anpassung mittels Baupreisindex

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 müssen noch mittels Baupreisindex angepasst werden. Weil im weiteren Verlauf Sachwertfaktoren angesetzt werden, welche aus Kaufverträgen des Jahres 2023 ermittelt wurden, muss hier auch der zum damaligen Zeitpunkt verwendete Baupreisindex Berücksichtigung finden.

	Stand 2010 (2015=100)	Stand 2023
Wohngebäude insgesamt	90,1	160,3

Somit betragen die Herstellungskosten vorläufig zum Stichtag:

$$\text{Herstellungskosten} = 280.180 \text{ €} \times 160,3 / 90,1$$

$$\text{Herstellungskosten} = 498.478 \text{ €}$$

7.3.3 Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 werden für einzelne Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Umfangs und des Zeitpunktes der Maßnahmen Punkte vergeben. Durch Aufsummierung der vergebenen Punkte resultiert ein Modernisierungsgrad, der wiederum die Restnutzungsdauer des Gebäudes beeinflusst. Liegen die Maßnahmen weiter zurück oder sind Maßnahmen nur teilweise erfolgt, sind weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamt	20	4

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Seite
- 39 -

Punktetabelle zur Ableitung des Modernisierungsgrades:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

erreichte Punkte	resultierender Modernisierungsgrad
0 bis 1 Punkt	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsstandard
11 bis 18 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Das Gebäude erreicht mit 4 Punkte(n) den Modernisierungsgrad *kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung*. Nach Anlage 2 der ImmoWertV ergibt sich in Abhängigkeit Gesamtnutzungsdauer, des Alters und der vergebenen Modernisierungspunkte die Restnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer	Alter	vergebene Modernisierungspunkte	Restnutzungsdauer
80 Jahre	>80 Jahre	4	21 Jahre

7.3.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich allgemein wie folgt:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt demnach:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{21 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,26$$

7.3.5 Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage errechnet sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert = Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor

vorläufiger Sachwert = 498.478 € x 0,26

vorläufiger Sachwert = 129.604 €

7.3.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgte gemäß den Modellparametern mit 3 bis 5 % bezogen auf den vorläufigen Sachwert des Hauptgebäudes; Nebengebäude ohne eigenständigen Wert, z.B. Schuppen, sind in dem Wertansatz bereits inkludiert (vgl. Modellparameter unter Punkt 7.2).

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

vorläufiger Sachwert Wohnhaus	129.604 €
relativer Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5%
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	6.480 €

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

7.3.7 Bodenwert

Bodenrichtwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Bodenrichtwert [€/m²]:	36
BRW-Zone:	62800548
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzung Nutzungsart:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise:	offen
Vollgeschosse:	II
Tiefe [m]:	-
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Fläche [m²]:	1.100 m²
Bodenrichtwertstichtag:	01.01.2022

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Seite
- 41 -

Hinweis: Die im Grundstücksmarktbericht 2024 ausgewiesenen Sachwertfaktoren wurden aus Kaufverträgen des Jahres 2023 abgeleitet. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der damals gültige Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2022 herangezogen. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität muss hier auch der Bodenrichtwert zu diesem Stichtag angesetzt werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Bodenwertermittlung

				Erläuterung
Bodenrichtwert			36,00 €/m ²	
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück		
Stichtag	1.1.2022	27.03.2025	x 1,00	8
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Größe	1.100 m ²	1.490 m ²	x 0,92/0,95	9
angepasster Bodenrichtwert			= 34,86 €/m ²	
Grundstücksgröße Flst. 194/a			= 1.490 m ²	
Modellkonformer Bodenwert			= 51.941 €	

7.3.8 Vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	129.604 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	6.480 €
modellkonformer und nutzungsadäquater Bodenwert	51.941 €
vorläufiger Sachwert	188.025 €

7.3.9 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Der Sachwertfaktor gibt das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen an den ihnen entsprechenden

⁸ Die im Grundstücksmarktbericht 2024 ausgewiesenen Sachwertfaktoren wurden aus Kaufverträgen des Jahres 2023 abgeleitet. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der damals gültige Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2022 herangezogen. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität muss hier auch der Bodenrichtwert zu diesem Stichtag angesetzt werden.

⁹ Nach den im Grundstücksmarktbericht 2024 angegebenen Umrechnungskoeffizienten (S. 84)

vorläufigen Sachwert ermittelt. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor berücksichtigt zudem etwaige Abweichungen des Wertermittlungsobjektes.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 (Untersuchungszeitraum 2023) hat der Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Regressionsformel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors (SWF) ausgewiesen (siehe auch Grundstücksmarktbericht 2024, S. 104):

vorläufiger SWF

$$= 0,5408 + 0,0032 \times \text{Baulandbodenwert[in T€]} + 0,1595 \times \text{Standardstufe} + 0,008 \times \text{Restnutzungsdauer} - 0,0018 \times \text{vorl. Sachwert[in T€]}$$

vorläufiger SWF

$$= 0,5408 + 0,0032 \times 51,941 + 0,1595 \times 2 + 0,008 \times 21 - 0,0018 \times 188,025$$

vorläufiger SWF = 0,86

Der vorläufige Sachwertfaktor muss jedoch noch weiter angepasst werden.

Die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufverträgen des Jahres 2023 abgeleitet. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller ausgewerteten Kauffälle innerhalb dieses Zeitraumes bildet der vorläufige Sachwertfaktor demnach das Preisgeschehen in der Mitte dieses Zeitraumes, also am 30.06.2023 ab.

Bis zum Wertermittlungstichtag sind erneut rund 1,75 Jahre vergangen, in welchen sich die Immobilienpreise in Abhängigkeit von der Lage weiterentwickelt haben. Die zeitliche Differenz zwischen dem 30.06.2023 (= Mitte des Auswertungszeitraumes für die Ableitung der Sachwertfaktoren) und dem Wertermittlungstichtag muss demnach berücksichtigt werden. Zwischenzeitliche hat eine leichte Erholung des Marktes mit leicht steigenden Kaufpreisen eingesetzt. Die zeitliche Differenz zwischen dem 30.06.2023 und dem Wertermittlungstichtag berücksichtige ich aus diesem Grund mit einem Zuschlag von 2% (Anpassungsfaktor = 1,02).

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor errechnet sich dann wie folgt:

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = vorl. Sachwertfaktor x Anpassungsfaktor

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = 0,86 x 1,02

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = 0,88

7.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

marktangepasster vorl. Sachwert = vorl. Sachwert x objektspez. angep. Sachwertfaktor

marktangepasster vorl. Sachwert = 188.025 € x 0,88

marktangepasster vorl. Sachwert = 165.462 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert entspricht einem Wohnflächenwert von rund 921 € je m² Wohnfläche (165.462 € geteilt durch 179,65 m² Wohnfläche).

Plausibilisierung

Beim Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge habe ich um Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebeten. Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Lage:	Bad Schandau, Hohnstein
Kaufdatum:	ab 2024
Baujahr:	vor 1945
Zustand:	teilsaniert

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die folgenden Kauffälle übermittelt; es werden hier nur die Kaufpreise wiedergegeben, bei denen die Miete bekannt ist.

Nr.	Vertragszeitpunkt	Stadt/Gemeinde	Baujahr	Sanierung	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² Wohnfl.
1	02/2024	Bad Schandau	1867	teilsaniert 2008 bis 2021, 50%	180	118	1.115
2	05/2024	Bad Schandau	1787	letztmalig teilsaniert 1993, 50%	2.250	139	1.252
3	07/2024	Hohnstein	1840	letztmalig teilsaniert 1995, 75%	1.344	130	923
4	09/2024	Hohnstein	1938	teilsaniert 2000, 50%	1.212	150	1.033

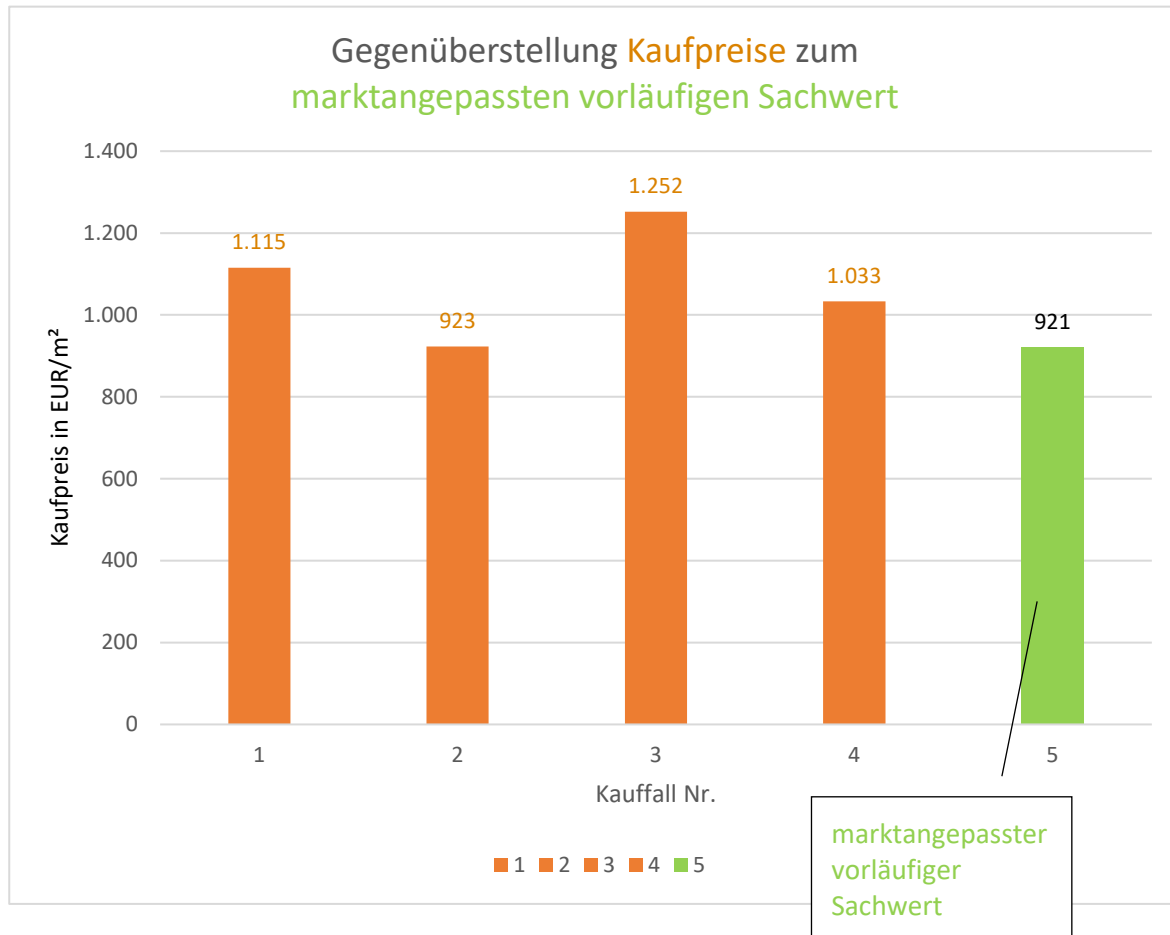
Vergleich der Kaufpreise mit dem marktangepassten vorläufigen Sachwert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Fazit

Der marktagangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts in Höhe von 921 €/m² Wohnfläche (in obigem Diagramm dargestellt als Kauffall Nr. 5) liegt am unteren Rand der Spanne der dargestellten Vergleichskauffälle Nr. 1 bis 4, welche in einem Bereich von 923 €/m² bis 1.252 €/m² liegen. Diese Positionierung lässt sich anhand folgender wertrelevanter Umstände begründen:

1. Geringer Umfang und zeitlich weit zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen

Beim Bewertungsobjekt wurden Modernisierungsmaßnahmen nur in geringem Umfang durchgeführt; darüber hinaus liegen diese Maßnahmen bereits deutlich zurück, was insbesondere im Hinblick auf haustechnische Anlagen, energetische Standards sowie den allgemeinen Ausstattungszustand als nachteilig zu bewerten ist. Im regionalen Immobilienmarkt werden Objekte mit einem solchen Modernisierungsstand regelmäßig preislich unter dem Durchschnitt vergleichbarer, besser instand gehaltener Objekte gehandelt. Dies wirkt sich unmittelbar wertmindernd auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche aus.

2. Überdurchschnittlich große Wohnfläche des Bewertungsobjekts

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 179 m² und liegt damit deutlich über der Wohnflächenspanne der herangezogenen Vergleichskauffälle, die zwischen 118 m² und 150 m² variieren. Es ist allgemein marktüblich, dass mit zunehmender Wohnfläche der Kaufpreis pro Quadratmeter tendenziell sinkt, da die absolute Kaufkraft typischer Erwerberhaushalte begrenzt ist und größere Objekte häufig zu einem relativ geringeren Quadratmeterpreis gehandelt werden. Insofern ist auch dieser Umstand als wertmindernder Faktor bei der Interpretation der Vergleichskaufpreise zu berücksichtigen.

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Die vorliegende Marktanalyse zeigt, dass der abgeleitete Sachwertwertansatz mit dem regionalen Preisgefüge im Einklang steht. Die Vergleichskauffälle stützen somit die Marktkonformität und Nachvollziehbarkeit des ermittelten Wertes. In Summe kann daher festgestellt werden, dass der abgeleitete marktangepasste vorläufige Sachwert durch die herangezogenen Vergleichskaufpreise hinreichend plausibilisiert wird.

Hinweis: Im Rahmen der vorliegenden Betrachtung erfolgt der Vergleich der Kaufpreise mit dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche zu Wertanpassungen führen könnten, bleiben hierbei unberücksichtigt.

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

7.5.1 Flurstück 186

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Das Flurstück 186 mit einer Fläche von 9.330 m² ist bei der bisherigen Wertermittlung noch unberücksichtigt geblieben. Das Flurstück 186 befindet sich südlich des mit dem Wohnhaus bebauten Flurstückes 194/a auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Ostrauer Berg. Straßenbegleitend ist das Grundstück mit einer Doppelgarage, einem Carport und einem Geräteschuppen bebaut. Im östlichen Teil des Flurstückes 186 gibt es Pkw-Abstellmöglichkeiten, welche den jeweiligen Eigentümern des Flurstückes 194/d (Ostrauer Berg 7) vorbehalten sind. Die Nutzung dieser Stellplatzflächen ist dinglich gesichert (sh. Grundbuch, Abt. II Nr. 2). Der übrige Teil des Flurstückes 186, insbesondere der unmittelbar an den straßenbegleitenden Teil anschließende südliche Bereich, steigt stark an und bildet eine Waldfläche mit Bestockung aus Laub- und Nadelgehölzen. Typisch für die Region ist eine Felsformation Ursache für den starken Geländeanstieg. Aufgrund der starken Geländeneigung ist die Waldfläche nur eingeschränkt nutzbar.

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Für die Ermittlung des Werteinflusses des Flurstückes 186 muss das Flurstück in zwei Teilflächen aufgeteilt werden. Der straßenbegleitende Teil des Grundstückes, der mit einer Doppelgarage, einem Carport und einem Geräteschuppen bebaut ist, soll die Teilfläche 1 (ca. 600 m²) bilden. Der übrige Teil des Flurstückes 186 bildet die Teilfläche 2 (ca. 8.730 m²). Die Aufteilung ist in nachfolgender Abbildung 1 dargestellt.



Abbildung 1

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Seite
- 47 -

Bodenwertermittlung der Teilfläche 1

Dipl.-Ing. Rico Palmer

				Erläuterung
Bodenrichtwert für Freizeitgartenfläche			8,00 €/m ²	
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück		
Stichtag	1.1.2024	27.03.2025	x 1,00	10
Nutzbarkeit	üblich	eingeschränkt	x 0,80	
angepasster Bodenrichtwert			= 6,40 €/m ²	
Teilfläche 1			600 m ²	
Bodenwert Teilfläche 1 von Flurstück 186			= 3.840 €	

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Bodenwertermittlung der Teilfläche 2

				Erläuterung
Bodenrichtwert für Wald ohne Bestand			0,31 €/m ²	
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück		
Stichtag	1.1.2024	27.03.2025	x 1,00	11
Abschlag wegen eingeschränkter Nutzbarkeit			x 0,80	
angepasster Bodenrichtwert			= 0,25 €/m ²	
Zuschlag für Bestand (verminderter Ansatz)			+ 0,05 €/m ²	
angepasster Bodenrichtwert 2			= 0,30 €/m ²	
Teilfläche 2			8.730 m ²	
Bodenwert Teilfläche 2 von Flurstück 186			= 2.619 €	

Bauliche Anlagen und baulichen Außenanlagen

Den baulichen Anlagen (Doppelgarage, Carport und Geräteschuppen) und Außenanlagen messe ich einen pauschalen Werteinfluss von **4.000 €** bei.

¹⁰ keine nennenswerte Wertentwicklung zwischen den Stichtagen für Flächen dieser Art

¹¹ keine nennenswerte Wertentwicklung zwischen den Stichtagen für Flächen dieser Art

7.5.2 Vermietungsstand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Bei der Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern, die zum Zwecke der Eigennutzung gehandelt werden, muss zwischen bezugsfreien und vermieteten Objekten unterschieden werden. Generell haben vermietete Eigentumswohnungen wie auch vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser einen eingeschränkten Markt. Da der Kauf eines solchen Objektes nicht „die Miete bricht“ und Eigenbedarf nur unter engen Voraussetzungen zumeist auch nur in einem langwierigen Verfahren durchsetzbar ist, müssen für solche Objekte erfahrungsgemäß Preisabschläge in Kauf genommen werden, welche gemäß der Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 1565) bis zu 30% betragen können, wenn das Objekt keine Aussicht hat, auf absehbare Zeit frei zu werden und besonders hochwertig ist.

Im vorliegenden Fall schätze ich den Werteinfluss des Zustandes „vermietet“ unter Berücksichtigung des vergleichswisen einfachen Zustandes der baulichen Anlagen und der überschaubaren Nachfragesituation auf 10% des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

Abschlag für Zustand „vermietet“ = marktangepasster vorläufiger Sachwert x 0,10

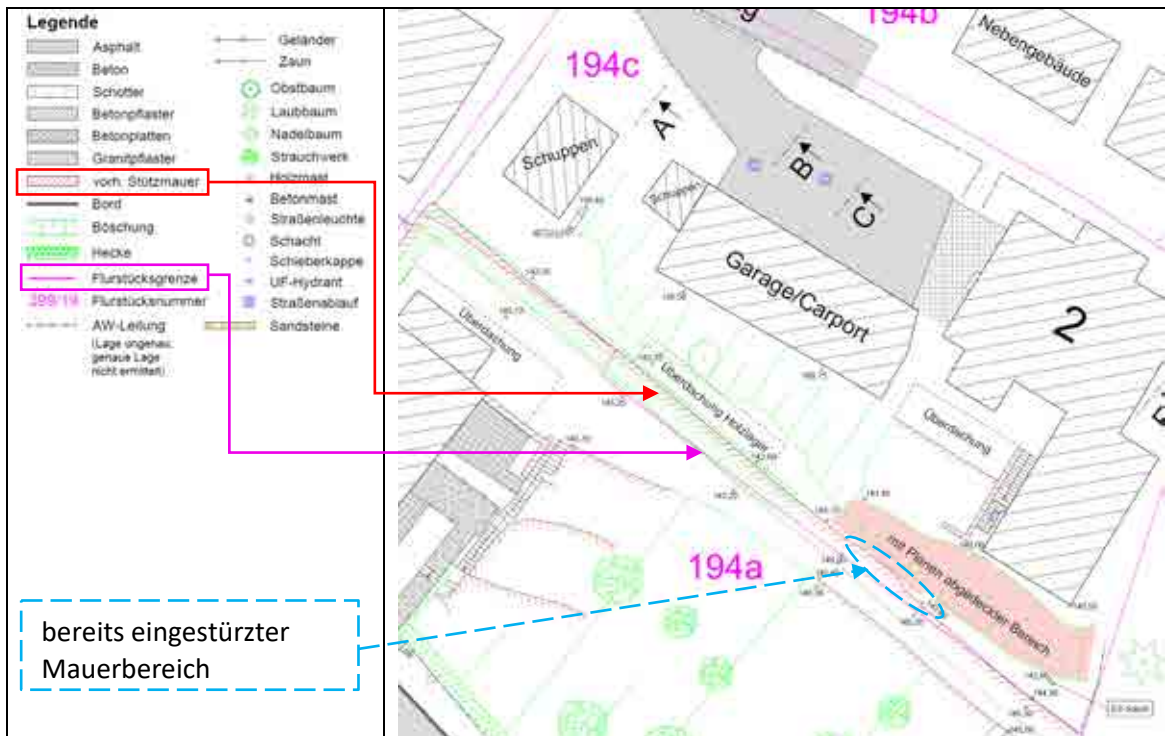
Abschlag für Zustand „vermietet“ = 165.462 € x 0,10

Abschlag für Zustand „vermietet“ = **16.546 €**

7.5.3 Zustand der Stützmauer zum Flurstück 194/c

Die vorhandenen Schäden an der Stützmauer zum angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 194/c) können potenziell kostenintensive bauliche Instandsetzungs- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen. Der genaue Umfang der baulichen Maßnahmen hängt unter anderem davon ab, auf wessen Grundstück sich die betroffenen Mauerteile befinden und wer damit instandhaltungspflichtig ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der exakte Grenzverlauf zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Nachbargrundstück jedoch nicht abschließend geklärt.

Nach Auswertung aktueller Luftbildaufnahmen ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der Stützmauer – einschließlich des Maueranlaufs sowie der Mauerkrone – auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 194/c) befinden könnte. Das wird auch von dem Lageplan eines Ingenieurbüros bestätigt, dass auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes erstellt wurde. Die Erstellung des Lageplanes wurde von der Eigentümerin des Wertermittlungsgrundstückes beauftragt. Der auf der Folgeseite auszugsweise abgebildete Lageplan zeigt den etwaigen Grenzverlauf und Mauerverlauf zwischen den Grundstücken Flurstück 194/a (Wertermittlungsgrundstück) und Flurstücke 194/c.



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Diese Annahme bedarf jedoch einer vermessungstechnischen Bestätigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, zu dessen Beauftragung ich ausdrücklich rate, da aus der Luftbilddauswertung und dem im Auftrag der Grundstückseigentümerin erstellten Aufmaß der Stützmauer keine rechtssichere Aussage zum Grenzverlauf abgeleitet werden kann. Nach den vorliegenden Unterlagen zu urteilen, könnte sich der bereits eingestürzte Teil der Stützmauer (Abbildung 2) jedoch auf dem Nachbargrundstück Flurstück 194/c befinden. Nichtsdestotrotz befindet sich die Stützmauer grundsätzlich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand.



Abbildung 2

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Seite
- 50 -

Die Unsicherheit über den Grenzverlauf stellt ein potenzielles rechtliches und wirtschaftliches Risiko dar, insbesondere im Hinblick auf mögliche Verpflichtungen zur Mängelbeseitigung sowie die Inanspruchnahme durch den Nachbarn. Die Länge der Stützmauer an der nördlichen Grundstücksseite des Flurstückes 194/a zum Nachbargrundstück Flurstück 194/c beträgt etwa 50 m. Nach den Unterlagen ist für die Instandsetzung der Stützmauer von Kosten zwischen 229.047,99 € und 299.740 € die Rede, was rund 5.000 € je lfd. Meter Stützmauer entsprechen würde.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Für den Ansatz der Wertminderung wegen der teilweise baufälligen oder sogar eingestürzten Stützmauer wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Jeder Eigentümer trägt die Kosten für den Teil der Stützmauer, der sich auf seinem Grundstück befindet, wobei sich die Hälfte der Stützmauer auf dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 194/a befinden soll,
- die Kosten des Teils der Stützmauer auf Flurstück 194/a fallen nicht sofort, sondern erst in 10 Jahren an, weil sich der Teil der Stützmauer auf Flurstück 194/a in einem baulich besseren Zustand befinden als der Teil der Mauer, der sich auf dem angrenzenden Nachbargrundstück befindet und
- die Kosten für die Instandsetzung der Stützmauer sollen 5.000 € je lfd. m betragen.

Anm.: Bei den getroffenen Aussagen zur Lage der Stützmauer handelt es sich um bewertungsrelevante Annahmen, da der exakte Grenzverlauf zum Nachbargrundstück derzeit nicht abschließend vermessungstechnisch nachgewiesen ist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich ein größerer oder auch ein geringerer Teil der Stützmauer tatsächlich auf dem Bewertungsgrundstück befindet. Ebenso handelt es sich bei den angesetzten Sanierungskosten um eine überschlägige, pauschale Einschätzung auf Grundlage der in den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Beschluss des Amtsgerichtes Pirna vom 28.09.2023, Az: 11 C 261/22) benannten Kosten. Die tatsächlichen Kosten können im Einzelfall erheblich abweichen, abhängig von Umfang, Ausführungsstandard, statischer Erfordernis und bauzeitlicher Umsetzung. Ich empfehle daher dringend die Einholung qualifizierter Angebote durch Fachfirmen, um eine belastbare Kostengrundlage für geplante Maßnahmen zu erhalten. Zudem kann der Zeitpunkt der erforderlichen baulichen Maßnahmen an der Stützmauer nicht verbindlich prognostiziert werden. Je nach Fortschreiten des Schadensbildes kann die Umsetzung kurzfristig oder auch erst mittelfristig erforderlich werden.

Ermittlung der Instandsetzungskosten

Länge der Stützmauer auf Flurstück 194/a (50% von 50m)	25 m
Instandsetzungskosten 25 m x 5.000 €/m =	125.000 €
Diskontierungsfaktor (10 Jahre, 4%) $1/1,04^{10}$	0,676
Instandsetzungskosten, diskontiert auf den Wertermittlungstichtag 125.000 € x 0,676 =	84.500 €

Ich gehe von der Annahme aus, dass die Kosten den Verkehrswert in voller Höhe mindern.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 131/24	Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

7.5.4 Baulicher Zustand des Wohnhauses und der sonstigen Außenanlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Der deutlich unterdurchschnittliche bauliche Zustand des Wohnhauses wurde im bisherigen Bewertungsansatz noch nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden jedoch substantielle Mängel festgestellt, insbesondere in Form von Putz- und Mauerwerksrissen, die teils gravierend ausfallen und sowohl nichttragende als auch tragende Bauteile betreffen. Diese Schäden beschränken sich nicht auf oberflächliche Fassadenflächen, sondern betreffen auch konstruktiv relevante Bauteile, was auf eine tiefergehende strukturelle Beeinträchtigung der Gebäudesubstanz hindeutet.

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Aufgrund des Umfangs und der Art der Schäden ist davon auszugehen, dass deren fachgerechte Beseitigung über das übliche Maß routinemäßiger Instandhaltung hinausgeht und mit überdurchschnittlichen Baukosten verbunden sein wird. Die zur Schadensbehebung erforderlichen Maßnahmen dürften unter anderem Putz- und Mauerwerksinstandsetzungen, gegebenenfalls lokale statische Sicherungen sowie vorbereitende Untersuchungen (z. B. Rissmonitoring oder Bauwerksdiagnostik) umfassen. Für die damit verbundenen Mehrkosten mindern den Verkehrswert in gleicher Höhe. Den Werteinfluss schätze ich auf **15.000 €**. Mitberücksichtigt sind in diesem auch erforderliche Mehrkosten infolge des baufälligen Zustandes der Außenanlagen (kleinere Stützmauern und Außentreppen).

7.5.5 Hanglage

Das Bewertungsgrundstück weist eine ausgeprägte Geländeneigung in Süd-Nord-Richtung auf. In Teilbereichen beträgt die Neigung mehr als 50 %, was zu einer signifikanten topografischen Erschwernis führt. Zur Ermöglichung einer Nutzung wurden auf dem Grundstück Stützmauern errichtet, um Terrassierungen zu schaffen und einzelne, annähernd ebene Nutzflächen herzustellen. Trotz dieser baulichen Maßnahmen bleibt die Grundstücksnutzung aufgrund der Steilhanglage deutlich eingeschränkt.

Die starke Hanglage wirkt sich in mehrfacher Hinsicht potenziell wertmindernd aus:

- Erschwerte bauliche Nutzung: Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund des Geländeverlaufs technisch anspruchsvoller und mit erhöhten Herstellungskosten verbunden.
- Eingeschränkte Freiflächenfunktion: Aufenthalts- und Gartenflächen sind nur begrenzt nutzbar, was im Wohnimmobilienmarkt als nachteiliger Qualitätsaspekt gilt.
- Erschwerter Zugang und Nutzung: Stellplätze, Wege und sonstige Außenanlagen können nur mit konstruktivem und wirtschaftlichem Mehraufwand hergestellt und unterhalten werden.
- Sichtbeziehungen und Belichtung: Je nach Gebäudesituation kann die Hanglage zu Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Besonnung oder Ausblick führen.

Im vorliegenden Bodenrichtwert ist die Hanglage zonal bereits teilweise berücksichtigt, da dieser für ein Gebiet mit überwiegend ähnlicher Topografie abgeleitet wurde. Die spezifische, besonders ausgeprägte Hangneigung des Bewertungsgrundstücks stellt jedoch ein objektspezifisches

Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV dar, das grundsätzlich über die durchschnittliche Prägung der Bodenrichtwertzone hinausgeht.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die exponierte Höhenlage des Grundstücks mit einer landschaftlich attraktiven Aussichtslage verbunden ist. Diese erhöhte Lage bietet reizvolle Ausblicke in das umgebende Kirnitzschtal, was im lokalen Immobilienmarkt insbesondere bei Wohnimmobilien als werterhöhender Standortvorteil wahrgenommen wird.

Unter Abwägung der wertmindernden Effekte aufgrund der topografischen Erschwernisse einerseits sowie der werterhöhenden Wirkung der Aussichtslage andererseits ergibt sich in Summe ein ausgeglichener Einfluss auf den Verkehrswert. Die wertbeeinflussenden Aspekte neutralisieren sich im Ergebnis, sodass der topografischen Hanglage im vorliegenden Fall ein wertneutraler Charakter beizumessen ist. Ein zusätzlicher Abschlag auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert ist daher nicht anzusetzen, da sich die gegenläufigen Effekte kompensieren und der Verkehrswert durch die Hanglage weder negativ noch positiv beeinflusst wird.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

7.5.6 Zusammenfassung

boG		wertmäßige Berücksichtigung
Flurstück 186	Bodenwert Teilfläche 1	3.840 €
	Bodenwert Teilfläche 2	2.619 €
	bauliche Anlagen und Außenanlagen	4.000 €
Vermietungsstand		-16.546 €
anteilige Instandsetzungskosten an der Stützmauer (diskontiert)		-84.500 €
Baulicher Zustand des Wohnhauses		-15.000 €
Hanglage		±0 €
Summe		-105.587 €

7.6 Sachwert

Der Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

$\text{Sachwert} = \text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} \pm \text{boG}$

$\text{Sachwert} = 165.462 \text{ €} - 105.587 \text{ €}$

Sachwert = 59.875 €

8. Verkehrswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = Sachwert

Verkehrswert = 59.875 € ≈ 60.000 €

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	Pirna		
Grundbuch von	Bad Schandau		
Blatt	960		
am Grundstück Gemarkung	Ostrau		
Flurstück	186	mit	9.330 m²
Flurstück	194/a	mit	1.490 m²
mit der Anschrift	Ostrauer Berg 5		
	01814 Bad Schandau		
Wertermittlungstichtag	27.03.2025		
Qualitätstichtag	27.03.2025		
habe ich ermittelt mit rd.	60.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.2.1 Abt. II Nr. 1 (Abwasserleitungsrecht; nur lastend als Flst. 194/a)

Inhalt der Eintragung: Die Eigentümerin des dienenden Grundstückes Flst. Nr. 194/a der Gemarkung Ostrau räumt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf Dauer das Recht ein, die im Flst. Nr. 194/a bereits eingelegte Entsorgungsleitung (Abwasser) zu benutzen, instand zu halten und zu erneuern. Für erforderliche Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt, den dienenden Grundbesitz zu betreten. Die Ausübung des Leitungsrechts ist auf den Trassenverlauf beschränkt, wie er in Abbildung 3 schwarz gekennzeichnet und mit „Abwasser“ gekennzeichnet ist.

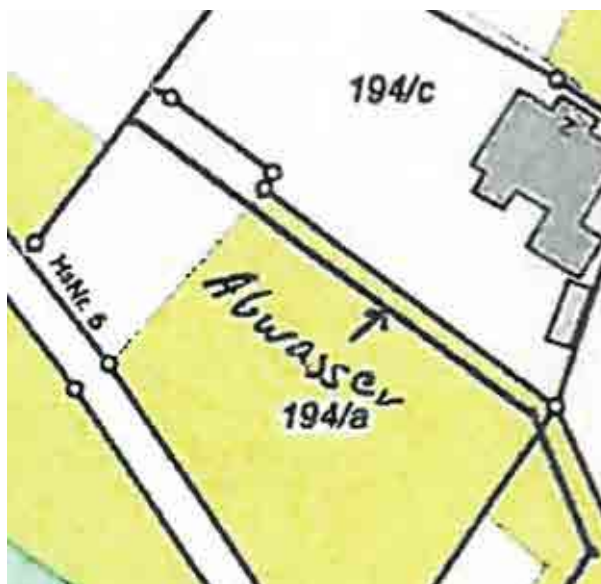


Abbildung 3

Schuldrechtlich wird vereinbart: Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks vollen Schadenersatz für alle Schäden am dienenden Grundstück zu leisten, die durch die Ausübung der Leitungsrechte, z.B. durch Grabungsarbeiten, auch unverschuldet entstehen.

Ausübung: Das Recht wird ausgeübt.

Ermittlung der Wertauswirkung

Bodenrichtwert (Stand 1.1.2024), Anpassung analog Pkt. 7.3.7	34,86 €/m ²
durch das Leitungsrecht in Anspruch genommene Teilfläche (Länge ca. 50 m, angenommene Schutzstreifenbreite ca. 2 m)	ca. 100 m ²
Bodenwert der in Anspruch genommenen Teilfläche $34,86 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 =$	3.486 €
Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen	keine bzw. unwesentlich
empfohlener Abschlag vom unbelasteten Bodenwert der in Anspruch genommenen Teilfläche	10-30%
gewählter Abschlag	20%
Wertminderung durch das Leitungsrecht $20\% \times 3.486 \text{ €} =$	rd. 700 €

Bei tatsächlicher Berücksichtigung des Rechtes würde sich der Verkehrswert um rd. 700 € mindern.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

8.2.2 Abt. II Nr. 2 (Pkw-Stellplatzrecht; nur lastend als Flst. 186)

Inhalt der Eintragung: Die Eigentümerin des dienenden Grundstückes Flst. Nr. 186 der Gemarkung Ostrau räumt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf Dauer das Recht ein, den auf dem dienenden Grundbesitz bereits angelegten Pkw-Stellplatz unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen, instand zu halten und zu erneuern. Für erforderliche Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt, den dienenden Grundbesitz zu betreten. Die Ausübung des Pkw-Stellplatzrechts ist auf den Teil des Flst. Nr. 186 der Gemarkung Ostrau beschränkt, wie er in Abbildung 4 schwarz umrandet und mit „Kfz“ bezeichnet ist.

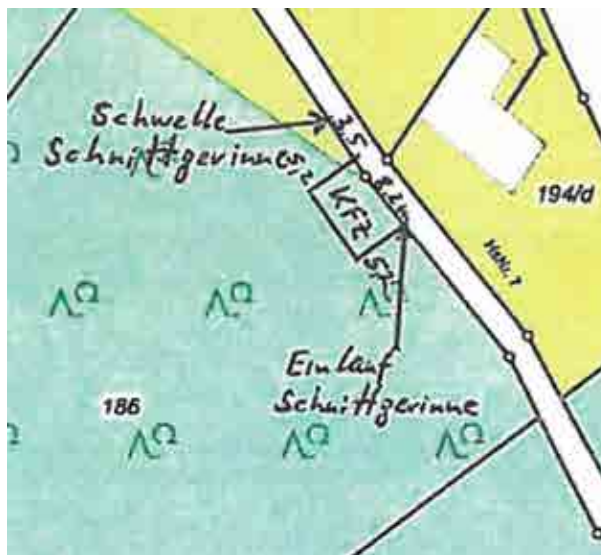


Abbildung 4

Schuldrechtlich wird vereinbart: Oberhalb des eingerichteten Pkw-Stellplatzes grenzt ein bewaldeter Steilhang an. Das Abstellen und Parken des eigenen Pkw erfolgt ausschließlich auf Gefahr und Risiko des Eigentümers des herrschenden Grundstücks. Dieser stellt den jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks von allen Ansprüchen frei, die aufgrund Steinschlags, herabfallender Äste oder umstürzender Bäume oder anderer Gefahren entstehen.

Ausübung: Das Recht wird ausgeübt.

Ermittlung der Wertauswirkung

Bodenrichtwert (Stand 1.1.2024), Anpassung analog Pkt. 7.1.5	6,40 €/m ²
durch das Pkw-Stellplatzrecht in Anspruch genommene Teilfläche (Breite ca. 8,2 m, Tiefe ca. 5,2 m)	42,64 m ²
Bodenwert der in Anspruch genommenen Teilfläche $6,40 \text{ €/m}^2 \times 42,64 \text{ m}^2 =$	273 €
Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen	erheblich
empfohlener Abschlag vom unbelasteten Bodenwert der in Anspruch genommenen Teilfläche	70-80%
gewählter Abschlag (der Eigentümer des Grundstückes ist von der Nutzung faktisch ausgeschlossen)	100%
Wertminderung durch das Pkw-Stellplatzrecht $100\% \times 273 \text{ €} =$	rd. 300 €

Bei tatsächlicher Berücksichtigung des Rechtes würde sich der Verkehrswert um rd. 300 € mindern.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundenen Gegenstände gesondert auszuweisen; der Wert dieser Gegenstände ist außerdem frei zu schätzen.

Ich habe keine Gegenstände mit Werteeinfluss vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 07.05.2025

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- schematische Grundrisszeichnungen für EG, 1.OG und DG
- Liegenschaftskarte vom 21.01.2025
- Grundbuch von Bad Schandau, Blatt 960, Ausdruck vom 14.06.2024
- Altlastenauskunft vom 20.01.2025
- Auskunft WASS zu Abwasser vom 05.02.2025 nebst Bestandsplan
- Auskunft Stadtverwaltung Bad Schandau zur bauordnungsrechtlichen Einordnung vom 20.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.01.2025
- Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 17.01.2025
- Auskunft zu Flurbereinigungsverfahren vom 21.01.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 17.01.2025
- Bestandsplan Gas (Sachsen Netze) vom 27.01.2025
- Bestandsplan Strom (Sachsen Netze) vom 27.01.2025
- Bestandsplan Trinkwasser (Zweckverband Wasser) vom 27.01.2025
- Ermittlung der Standardstufen

12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Loy/Pecoroni/Tomani/Walter/Wörz: Beleihungswertermittlung – Grundlagen und Praxis der Bewertung und Beleihung von Grundstücken
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



südwestliche Gebäudeecke des Wohnhauses; Blick von der Straße Ostrauer Berg



Südgiebel des Wohnhauses; Blick von der Straße Ostrauer Berg

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Ostseite des Wohnhauses; Blick von der Straße Ostrauer Berg



Blick auf die hangige und terrassierte Freifläche (Flst. 194/a)

Auftraggeber:

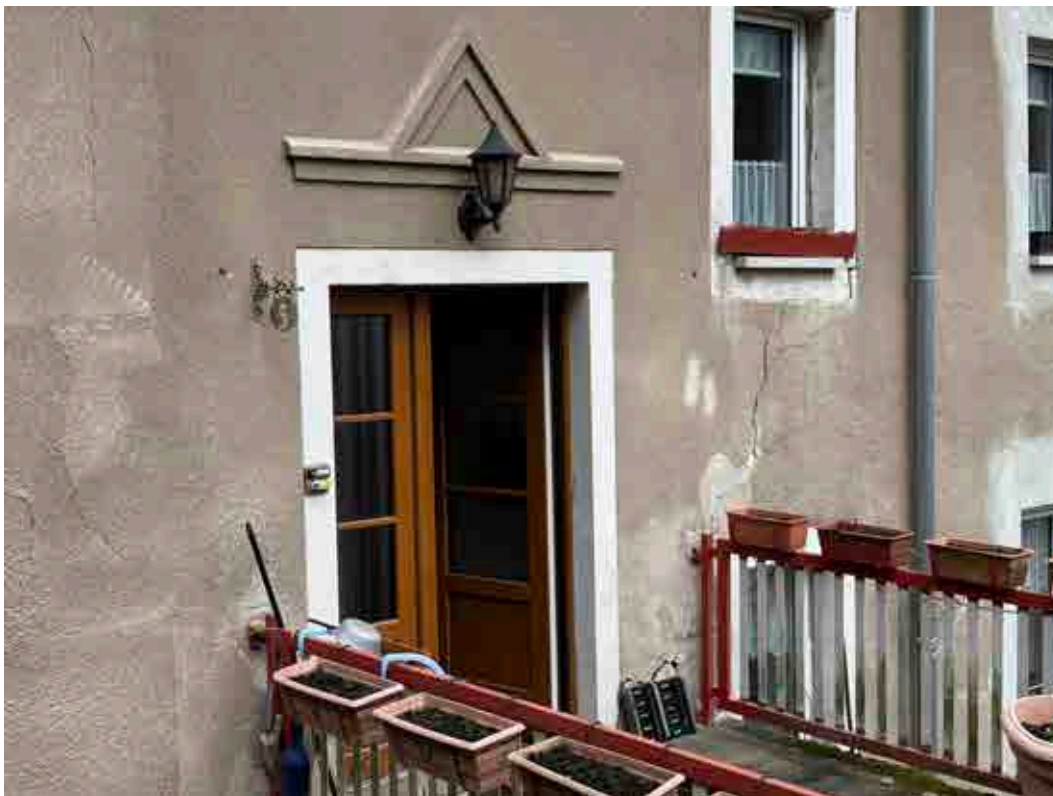
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a



Ostseite des Wohnhauses



Hauseingang an der Ostseite

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Seite
- 61 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Beispiel für Risse im Außenmauerwerk; hier: an der Ostseite



Beispiel für Risse im Außenmauerwerk; hier: an der Westseite

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Teil der Stützmauer, der sich wahrscheinlich auf dem Wertermittlungsgrundstück Flst. 194/a befindet (Blick aus nördlicher Richtung vom Niederweg)



wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Seite
- 63 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Teil der Stützmauer, der sich wahrscheinlich auf dem Nachbargrundstück Flst. 194/c befindet (Blick aus nördlicher Richtung vom Niederweg)



Zustand von anderen Stützmauern auf dem Wertermittlungsgrundstück

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Zustand der Außentreppe östlich des Wohnhauses



Flurstück 186; Blick von der Straße Ostrauer Berg

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a



Doppelgarage und Carport auf Flst. 186; dahinter bewaldete Felsformation



Geräteschuppen auf Flst. 186

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

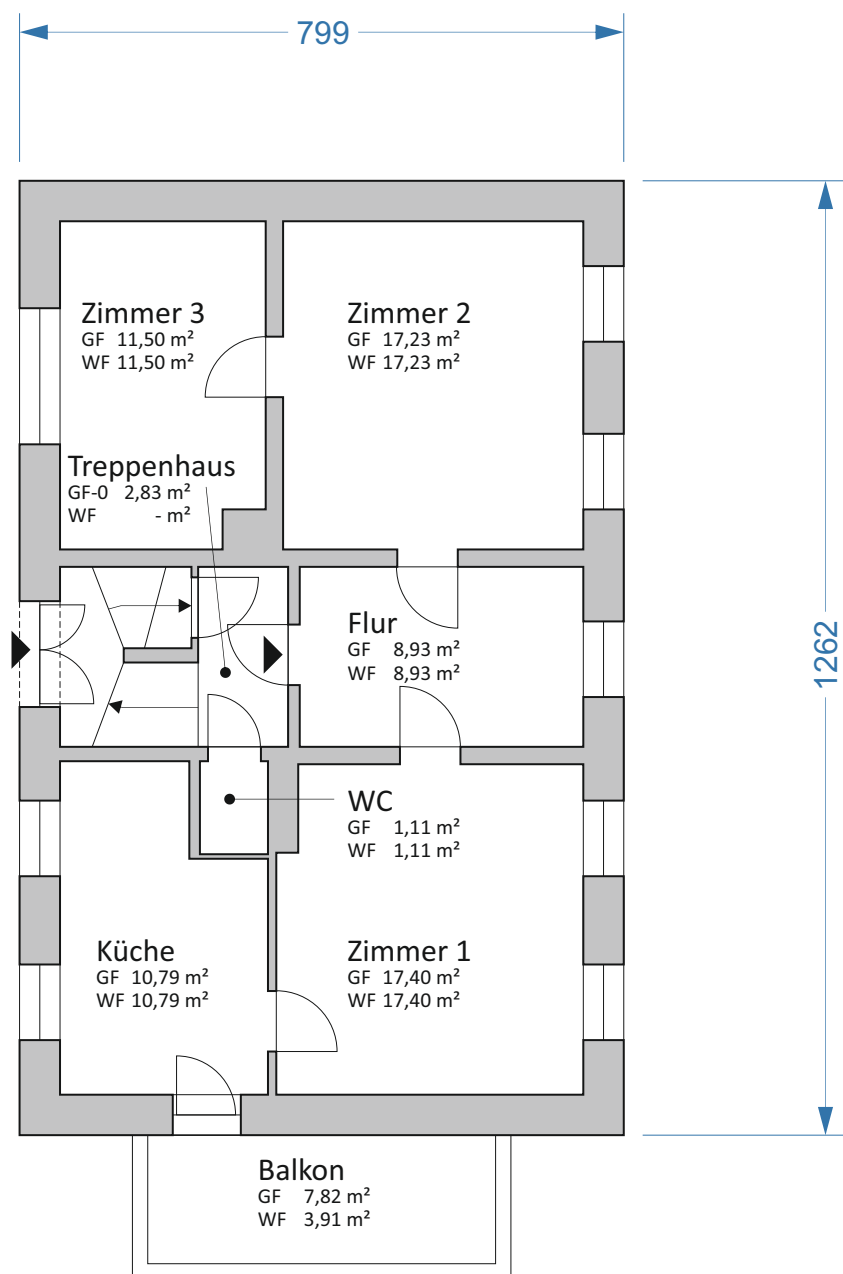
Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 131/24

Wertermittlungsobjekt:

Ostrauer Berg 5, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Ostrau, Flurstücke 186 und 194/a

Seite
- 66 -



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.

Aufmaßdatum: 27.03.2025

Zeichnungsdatum: 01.05.2025

Zeichnungsformat: DIN A4

Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm

liRH ... lichte Raumhöhe

GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
nach § 2 (1,2) WoFIV

GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grund-
fläche nach § 2 (3) WoFIV

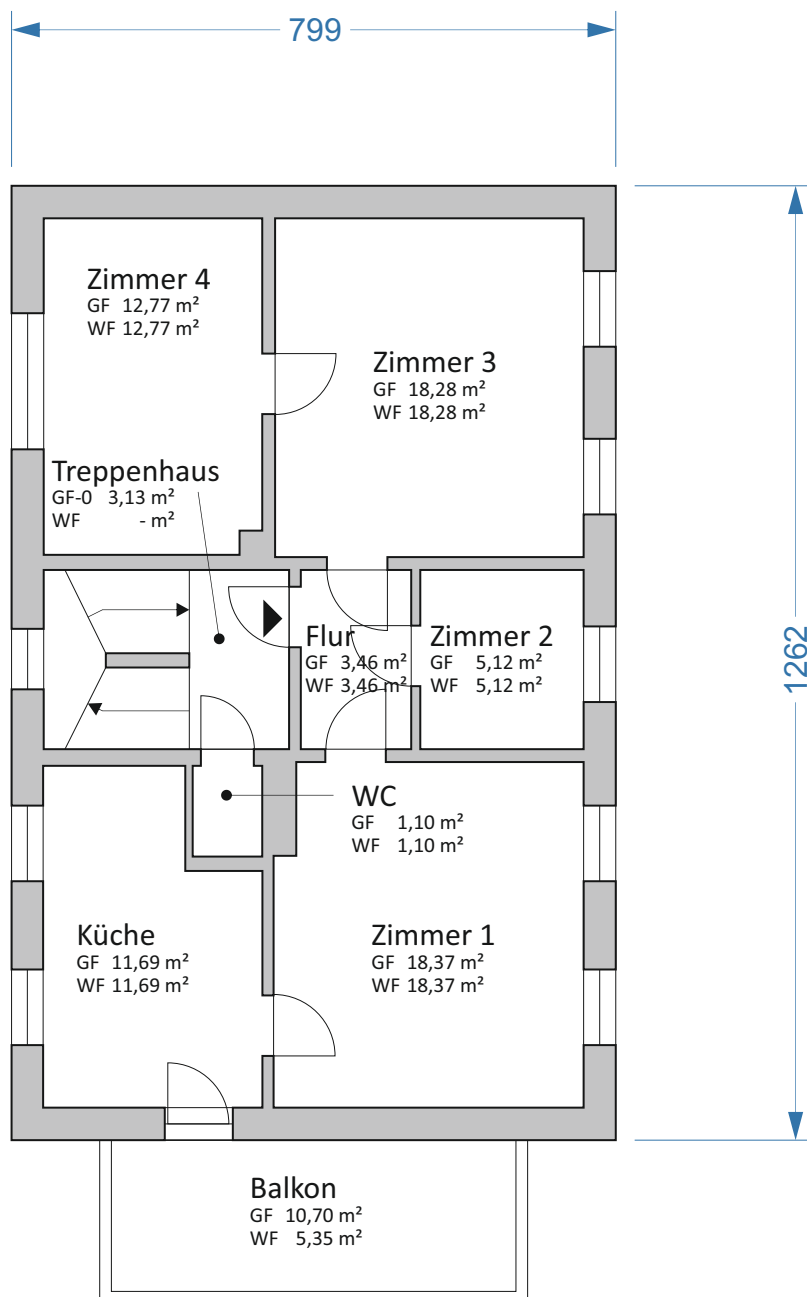
WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Schematischer Grundriss Erdgeschoss

Ostrauer Berg 5
01814 Bad Schandau

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.

Aufmaßdatum: 27.03.2025

Zeichnungsdatum: 01.05.2025

Zeichnungsformat: DIN A4

Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm

liRH ... lichte Raumhöhe

GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
nach § 2 (1,2) WoFIV

GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grund-
fläche nach § 2 (3) WoFIV

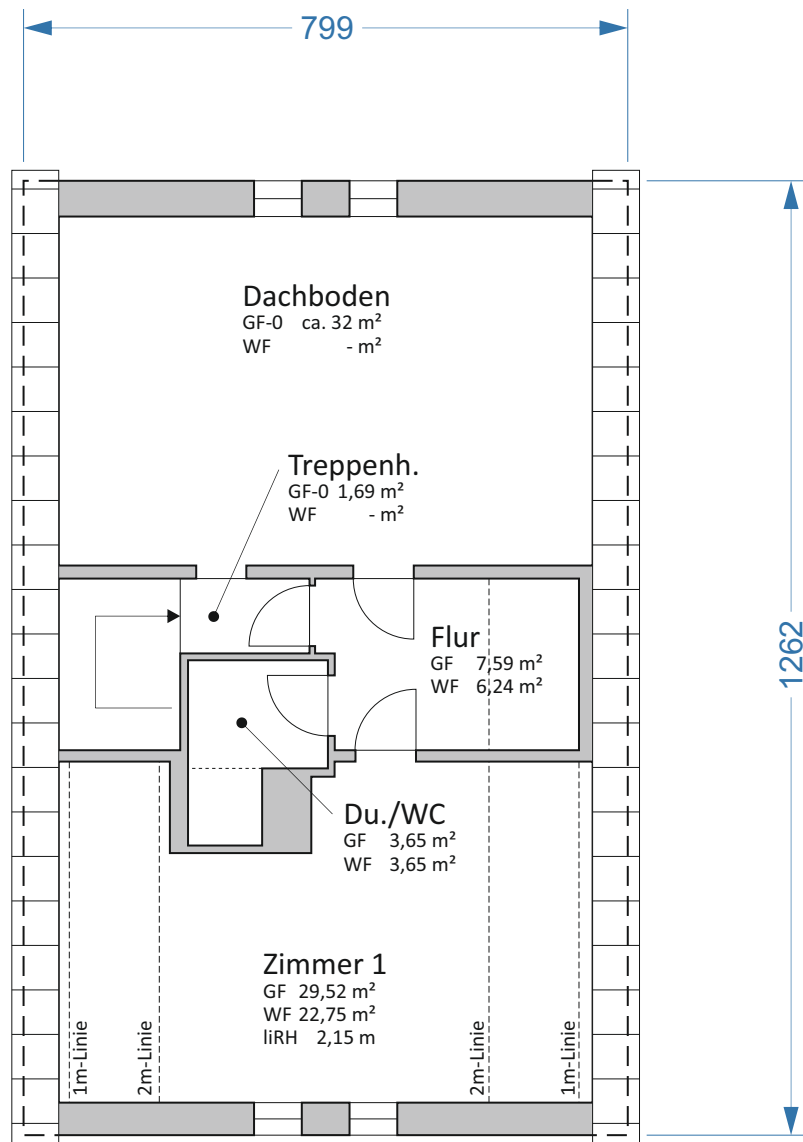
WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Schematischer Grundriss 1.Obergeschoss

Ostrauer Berg 5
01814 Bad Schandau

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: 27.03.2025
Zeichnungsdatum: 01.05.2025
Zeichnungsformat: DIN A4
Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm
liRH ... lichte Raumhöhe
GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
nach § 2 (1,2) WoFIV
GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grund-
fläche nach § 2 (3) WoFIV
WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Schematischer Grundriss Dachgeschoss

Ostrauer Berg 5
01814 Bad Schandau

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.