

## Früheres Wohnhaus mit Gaststätte „Zum Dampfschiff“, Denkmal

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.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5  
01445 Radebeul

Telefon 0351-4135124  
Telefax 0351-4276766



Versteigerungsgericht:  
**Amtsgericht Dresden**

Aktenzeichen:  
**520 K 42/23**

Grundbuchamt: Grundbuch von:  
Pirna Pirna

Blatt: Gemarkung:  
7009 Pirna

Flurstück: Größe:  
207 390 m<sup>2</sup>

Postalische Anschrift:  
**Klosterhof 4  
01796 Pirna**

Miteigentumsanteil:  
-

Objektart:  
Wohn-/Geschäftshaus

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:  
01.06.2023 01.06.2023

Baujahr:  
um 1900

mögliche Wohn-/Mietfläche:  
ca. 767 m<sup>2</sup>

Gewerbliche Mietfläche:  
-

Vermietungsstand:  
vermutlich nicht vermietet

Aktuelle Nettokaltmiete:  
-

Objektzustand:  
vermutlich sanierungsbedürftig

Energieausweis:  
nicht erstellt

Baulasten:  
nein

Altlasten:  
nein

Sanierungsgebiet:  
nein

Denkmalschutz:  
ja

Sonstiges:  
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, Außenbewertung (kein Zutritt zum Gebäude)

Vorgefundenen Gegenstände:

**ohne**

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

**rd. 475.000 €**



**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.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
<b>2.</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>9</b>
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	12
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	14
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5	Flächen	19
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	19
2.5.2	Nettoraumfläche nach DIN 277	20
2.5.3	Wohn-/Mietflächenansatz für die Wertermittlung	23
2.5.4	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	23
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>24</b>
3.1	Vorbemerkung	24
3.2	Wohnhaus mit Gaststätte	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	26
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	26
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	27
<b>4.</b>	<b>Versicherungen</b>	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>Nutzungsunabhängiges Gesamturteil</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Wahl der Wertermittlungsverfahren</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Vergleichswert</b>	<b>30</b>
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	30
7.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	31
7.3	Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	31
7.4	Umrechnung der Kaufpreise in € je m <sup>2</sup> Wohn-/Mietfläche	32
7.5	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	34
7.6	Anpassung an die Lage	36
7.7	Anpassung an den baulichen Zustand	37
7.8	Anpassung an erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten	37
7.9	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	39
7.10	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	39
7.11	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	42
7.12	Vorläufiger Vergleichswert	43
7.13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	44
7.14	Vergleichswert	44
<b>8.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>45</b>
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	45
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	45
<b>9.</b>	<b>Sonstige vorgefundene Gegenstände</b>	<b>45</b>
<b>10.</b>	<b>Datum, Stempel und Unterschrift</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>Ergänzende Anlagen</b>	<b>46</b>
<b>12.</b>	<b>Quellenangaben, Literaturverzeichnis</b>	<b>47</b>



**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.: **520 K 42/23**

**Wertermittlungsobjekt:**

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 3 -



## 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.

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

## Einheiten

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

## Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät



## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber

*Auftraggeber:* Amtsgericht Dresden  
-Zwangsversteigerungsabteilung-  
  
Roßbachstraße 6  
01069 Dresden  
  
**AZ: 520 K 42/23**

**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.

### 1.2 Wertermittlungsobjekt

*Kurzbeschreibung:* Früheres Wohnhaus mit Gaststätte „Zum Dampfschiff“ in der Pirnaer Altstadt, Ecklage von Klosterhof, Dohnaische Straße und Am Zwinger, Grundstücksfläche 390 m<sup>2</sup>, Baujahr um 1900, Kulturdenkmal, vermutlich umfassend sanierungsbedürftig und nicht vermietet, Außenbewertung (kein Zutritt zum Gebäude)

*Anschrift:* **Klosterhof 4  
01796 Pirna**

*Grundbuchangaben:* Grundbuchamt Pirna  
Grundbuch von Pirna  
Grundbuchblatt 7009

*Bestandsverzeichnis:* lfd. Nr. 1 Flurstück 207 (Klosterhof 4, Gebäude- und Freifläche) mit 390 m<sup>2</sup>

*Erste Abteilung:* lfd. Nr. 4 *Eigentümerin*  
  
Auflassung vom 21.07.2009; eingetragen am 22.12.2010.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug)

*Zweite Abteilung:* sh. Pkt. 2.4.1

*Dritte Abteilung:* sh. Pkt. 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 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

*Wertermittlungsstichtag:* 01.06.2023

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

*Qualitätsstichtag:* 01.06.2023

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



## 1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

<i>Zeitpunkt:</i>	01.06.2023
<i>Dauer:</i>	10:15 bis 10:42 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Außenbewertung; es bestand kein Zutritt zum Gebäude.
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtspflegerin des Amtsgerichtes Dresden</li> <li>- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li> </ul>
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	-

**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.

## 1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Grundbuch von Pirna, Blatt 7009, Ausdruck vom 21.02.2023
<i>Von der Eigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- keine
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- kein Zwangsverwalter bestellt
<i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	-
<i>Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besichtigungsaufzeichnungen</li> <li>- Liegenschaftskarte vom 03.04.2023 (M1:1.000) nebst Zeichenerklärung</li> <li>- Auskunft Landratsamt, Altlastenauskunft vom 04.04.2023</li> <li>- Auskunft Stadtverwaltung Pirna, Baulastenauskunft vom 06.04.2023</li> <li>- Auskunft Landratsamt zur Flurbereinigungsverfahren vom 03.04.2023</li> <li>- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 31.03.2023</li> <li>- Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen – Denkmaldokument vom 30.03.2023</li> <li>- Auskunft Stadtverwaltung Pirna, Planungsrechtliche Auskunft vom 21.04.2023</li> <li>- Auskunft Stadtverwaltung Pirna, SB Tiefbauamt vom 05.04.2023</li> <li>- Auskunft Stadtverwaltung Pirna zu Erschließungsbeiträgen vom 05.04.2023</li> </ul>



- Auskunft Stadtwerke Pirna zur medientechnischen Erschließung vom 11.04.2023
- 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.

Nach Einsichtnahme im Kreisarchiv:

- verschiedene Archivunterlagen



**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

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge		
<i>Stadt:</i>	Pirna	<i>Einwohner:</i>	38.361 <sup>1</sup>
<i>Demographische Entwicklung:</i>	<u>Demografietyt 2</u>		
	Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+0,5 %
<i>Stadtteil:</i>	Pirna-Altstadt		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum (Marktplatz)		250 m
	Anschlussstelle Pirna auf die A17		7 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		450 m
	nächste Einkaufsmöglichkeiten		450 m
	nächste Kindertagesstätte		600 m
	nächste Grundschule		600 m
	nächste Oberschule		350 m
	nächstes Gymnasium		1 km

<sup>1</sup> Stand 31.12.2021, [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)



## 2.1.2 Mikrolage

**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.

<i>Innerörtliche Lage:</i>	am nördlichen Rand der Pirnaer Altstadt	
<i>Wohnlage:</i>	Der Mietspiegel der Stadt Pirna beinhaltet keine Wohnlagekarte, anhand der die Wohnlage eines bestimmten Gebietes objektiv bestimmbar wäre. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke (Güterverkehr, S-Bahn-Verkehr; Luftlinie 15 m von der nördlichen Gebäudekante entfernt) und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen durch Lärm, schätze ich die Wohnlage nach meinem subjektiven Empfinden als tendenziell einfach/mittel ein (mögliches Spektrum: einfach-mittel-gut).	
<i>Geschäftslage:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück liegt am Rand der Pirnaer Altstadt in Richtung Elbe. Die Haupteinkaufsstraßen befinden sich in südöstliche Richtung um den Marktplatz. Die Lage des Wertermittlungsgrundstückes an der Ecke von Klosterhof, Dohnaische Straße und Am Zwinger zählt zwar nicht zur Geschäftskernlage von Pirna, jedoch ist die Lage als Geschäftskernrandlage einzustufen.	
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise	geschlossen, nördlich Bahnlinie Schöna Grenze – Dresden Neustadt
	Nutzung	überwiegend Wohnen; nördlich Bahnlinie, weiter südlich in Richtung Marktplatz zunehmend Ladengeschäfte in den Erdgeschosszonen, westlich Kloster
	Durchgrünung	gering
	Geschossigkeit	III + Dach
	Art der Bebauung	historische Altstadtbebauung
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz).	

Außerdem liegt die nördliche Außenwand des Gebäudes auf dem Wertermittlungsgrundstück nur etwa 15 m entfernt von der Bahnlinie Schöna Grenze – Dr.-Neustadt. Aufgrund der Lage an der Bahnlinie bestehen überdurchschnittliche Beeinträchtigungen infolge des Bahnverkehrs (Güterverkehr sowie und Personennah- und Fernverkehr).

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 42/23	<b>Wertermittlungsobjekt:</b> Klosterhof 4, 01796 Pirna Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m <sup>2</sup> )
---	--



<i>Topographie:</i>	Das Grundstück fällt in nördliche Richtung entlang der Dohnaischen Straße leicht ab.
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Derzeit besteht von der Straße Klosterhof die Möglichkeit das Grundstück zu befahren und dort einen Pkw abzustellen. Ansonsten gibt es keine Pkw-Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück. Das Wertermittlungsgrundstück ist fast vollständig mit dem Gebäude bebaut; das aufstehende Gebäude ist fast immer bis an die Grundstücksgrenze gebaut. Im Umfeld gibt es Pkw-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand für Berechtigte mit Anwohnerparkkarte. In Richtung Elbe befinden sich außerdem Pkw-Abstellmöglichkeiten gegen Bezahlung.

**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.

## 2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

<i>Straßenfront:</i>	Klosterhof Dohnaische Straße Am Zwinger	ca. 30 m ca. 12 m ca. 29 m
<i>Grundstücksbreite:</i>	-	
<i>Grundstückstiefe:</i>	-	
<i>Grundstücksform:</i>	rechteckähnlich Eckgrundstück	
	→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)	
<i>Grundstücksgröße:</i>	390 m <sup>2</sup>	
	→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)	
<i>Bodenbeschaffenheit:</i>	-	



## 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.

<i>Straßenanschluss:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an mehrere öffentliche Verkehrsflächen (Klosterhof, Dohnaische Straße und Am Zwinger).	
<i>Straßenart:</i>	Klosterhof Dohnaische Straße  Am Zwinger	Nebenstraße Nebenstraße, Einbahnstraße Nebenstraße, Einbahnstraße
<i>Straßenausbau:</i>	Klosterhof  Dohnaische Straße  Am Zwinger	ausgebaut, Fahrbahn gepflastert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung  ausgebaut, Fahrbahn gepflastert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung  ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkstreifen, Straßenbeleuchtung
<i>Anliegende Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser  Strom  Gas  Abwasser	Die Anschlussleitung wurde bis an die Grundstücksgrenze gelegt.  Die Anschlussleitung wurde bis an die Grundstücksgrenze gelegt. Augenscheinlich existiert im Bereich Dohnaische Straße bereits ein Hausanschlusskasten.  Die Anschlussleitung wurde bis auf das Grundstück gelegt.  Ein Mischwasserkanal verläuft in der Straße Klosterhof. Augenscheinlich besteht keine



Anschlussleitung zum Wertermittlungsgrundstück.

**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.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtwerke Pirna zur medientechnischen Er-schließung vom 11.04.2023)

Hinweis: Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeiten, die Anschlussleitungen dorthin zu verlegen, wo diese benötigt werden (hängt maßgeblich von der Planung ab). Allerdings ist bei Neuverlegung von Anschlussleitungen wegen des aufwendigen Aufbaus des Altstadtpflasters mit hohen Baukosten zu rechnen.

*Grenzverhältnisse:*

Grenzbebauung liegt an allen Seiten vor. Die Grenzbebauung ist als gebietstypisch und wertneutral zu betrachten.

*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. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 42/23); eingetragen am 21.02.2023.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

Hinweis: Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht zu bewerten bzw. in Abzug zu bringen. Bezüglich der Rechte in



**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.

Abteilung II ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag anzugeben, um welchen sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung mindern würde.

Zu Abt. II Nr. 6: Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.

*grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:*

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

*Bodenordnungsverfahren:*

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

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

Ein Flurbereinigungsverfahren liegt im Stadtgebiet Pirna nicht vor.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt, Vermessungsamt vom 03.04.2023)

*nicht eingetragene Rechte und Lasten:*

keine bekannt geworden

## 2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

*Nutzung:*

Das Grundstück/Gebäude ist augenscheinlich ungenutzt. Das Gebäude wurde nach meinen Recherchen bis 2008 als Gastronomiebetrieb (Zum Dampfschiff) genutzt.

*Vertragliche Situation:*

Wegen des jahrelangen Leerstandes gehe ich von der Annahme aus, dass keine vertraglichen Bindungen mehr bestehen.



## 2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Dipl.-Ing. Rico Palmer

### 2.4.3.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

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

*Baulasten:*

Auf dem Flurstück ist derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Pirna, Baulastenauskunft vom 06.04.2023)

*Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:*

Das Flurstück 207 der Gemarkung Pirna ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt, Altlastenauskunft vom 04.04.2023)

*Denkmalschutz:*

Das Wertermittlungsobjekt ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 5 SächsDSchG erfasst.

#### Kurzcharakteristik

Wohnhaus (zwei Gebäude), das Eckhaus mit Gaststätte; baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, das Eckhaus ein Gründerzeitgebäude mit straßenbildprägenden Volutengiebeln

#### Datierung

um 1900 (Wohnhaus)

Das Wertermittlungsgrundstück liegt außerdem im Denkmalschutzgebiet Altstadt Pirna.

→ siehe Anlage (Denkmaldokumente, Stand: 30.03.2023)

Das Grundstück betrifft archäologische Relevanzbereiche (mittelalterlicher Stadtkern [D-67810-01]).

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 31.03.2023)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

### 2.4.3.2 Bauplanungsrecht

**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.

*Bebauungsplan:*

Das Wertermittlungsobjekt

- liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

*Ausweisung im Flächennutzungsplan:*

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als

- Mischgebiet

gekennzeichnet ist.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Pirna, Planungsrechtliche Auskunft vom 21.04.2023)

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



*Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:*

- Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen nach dem BauGB.

<p><b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 42/23</p>	<p><b>Wertermittlungsobjekt:</b> Klosterhof 4, 01796 Pirna Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)</p>
--	---



### 2.4.3.3 Bauordnungsrecht

**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.

*Baugenehmigungsverfahren vor 1990:*

Umbau und Modernisierung vom 03.01.1983

*Baugenehmigungsverfahren nach 1990:*

Erweiterung der Gaststätte „Zum Dampfschiff“ mit einem Bierpub im Kellerbereich (Bauantrag vom 01.08.1993; Baugenehmigung vom 22.11.1993)

Wiederaufnahme Gastronomie und Umnutzung zur Pension (Bauantrag vom 17.12.2009; Fiktive Rücknahme des Bauantrages vom 28.02.2011)

*bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:*

Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine laufenden Verfahren zu bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt.

### 2.4.3.4 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.*



Der Entwicklungszustand des Wertermittlungsobjekt ist als

Baureifes Land nach §3 (4) ImmoWertV 2021

zu klassifizieren.

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

Das Flurstück 207 der Gemarkung Pirna ist durch die Straße Klosterhof wegemäßig erschlossen. Offene Forderungen aus Erschließungsbeiträgen sowie noch nicht abgerechnete Erschließungsmaßnahmen gibt es nicht. Für das betreffende Flurstück gibt es keine offenen Forderungen aus Straßenbaubeiträgen sowie keine bisher nicht abgerechneten beitragspflichtigen Maßnahmen. Die Straßenbaubeitragsatzung der Stadt Pirna wurde zum 01.02.2016 aufgehoben.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Pirna zu Erschließungsbeiträgen vom 05.04.2023)

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

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

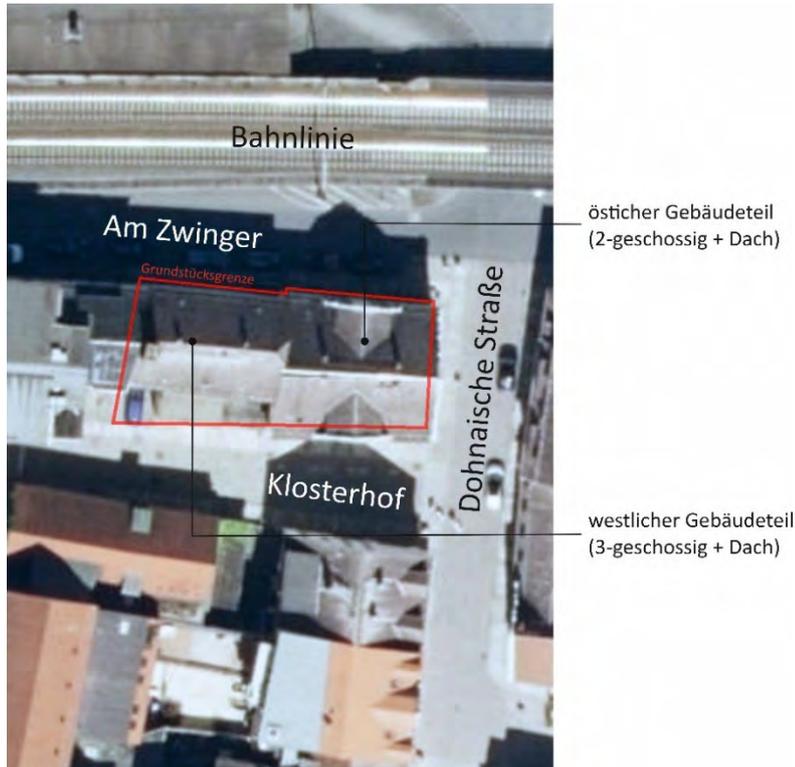
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

## 2.5 Flächen

### Gebäudeübersichtsplan



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.

### 2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die Bruttogrundfläche habe ich anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen ermittelt. Zum Gebäude bestand kein Zutritt. Alle Maß- und Flächenangaben sind eigenverantwortlich am Bau zu überprüfen.

Gebäude(-teil)	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche	Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
Angaben in m			
westlicher Gebäudeteil	KG	mittels Flächenmessfunktion	107
	EG	mittels Flächenmessfunktion	165
	1.OG	mittels Flächenmessfunktion	146
	2.OG	mittels Flächenmessfunktion	146
	DG	mittels Flächenmessfunktion	127
<b>Summe</b>			<b>691</b>

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 42/23

Wertermittlungsobjekt:

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 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.

Gebäude(-teil)	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche Angaben in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
östlicher Gebäudeteil	KG	mittels Flächenmessfunktion	192
	EG	mittels Flächenmessfunktion	192
	1.OG	mittels Flächenmessfunktion	192
	DG	mittels Flächenmessfunktion	192
	<b>Summe</b>		

## 2.5.2 Nettoraumfläche nach DIN 277

Ich habe kein Aufmaß erstellt. Die folgenden Angaben zur Raumbezeichnung und Nettoraumfläche (NRF) habe ich aus den

- vorliegenden Grundrisszeichnungen von 1982

entnommen.

Gebäude(-teil)	Geschoss	Raumbezeichnung	Nettoraumfläche (NRF) in m <sup>2</sup>
westlicher + östlicher Gebäudeteil	Kellergeschoss	1a Kellergang	7,61
		1b Kellergang	24,10
		2a Lager	2,51
		2b Lager	14,43
		3 Lager + Warenann.	13,45
		4 Lager	30,10
		5 Bierkeller	12,53
		6 Keller	3,22
		7 Keller	9,37
		8 Keller	7,16
		9 Keller	10,76
		Bereich Mieterkeller	53,00
	Erdgeschoss	1 Windfang	12,37
		2 Gastraum	119,13
		3 Abstellraum	3,17
		4 Tresen	17,82
		5 Spüle	9,00
		6 Küche	45,76
		7 Vorraum	4,84

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 42/23

**Wertermittlungsobjekt:**

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 20 -



Gebäude(-teil)	Geschoss	Raumbezeichnung	Nettoraumfläche (NRF) in m <sup>2</sup>
westlicher + östlicher Gebäudeteil	Erdgeschoss	8 WC Frauen	8,04
		9 Vorraum	4,90
		10 WC Männer	6,65
		11 Flur	6,80
		12 Getränke	10,27
		13 Trockenlager	7,55
		14 Tiefkühlraum	10,37
		Treppenhaus	4,00
	1.Obergeschoss	1 Flur	21,60
		2 Wäschelager	12,21
		3 Küche	6,15
		4 Vorraum	3,32
		5 Wohnraum	19,86
		6 Büro	13,54
		7 Umkleide Männer	7,27
		8 Umkleide Frauen	7,17
		9 WC Wohnung	3,68
		10 WC Personal	3,62
		11 Flur	18,53
		11a Flur	16,63
		12 Büro	15,94
		13 Büro	16,87
		14 Sekretariat	16,95
		15 Büro	15,80
		16 Büro	17,20
		17 Büro	17,77
	18 Büro	18,90	
	19 WC Männer	2,70	
	20 WC Frauen	2,70	
	Treppenhaus	4,00	
	2.Obergeschoss (West) + Dachgeschoss (Ost)	1 Flur	21,60
		2 Bodenaufgang	11,81
		3 Küche	6,93
4 Vorraum		3,32	
5 Wohnzimmer		21,43	
6 Schlafzimmer		13,40	
7 Büro		14,10	
8 WC	3,86		
9 WC	3,86		

**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.: 520 K 42/23

**Wertermittlungsobjekt:**

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 21 -



Gebäude(-teil)	Geschoss	Raumbezeichnung	Nettoraumfläche (NRF) in m <sup>2</sup>
westlicher + östlicher Gebäudeteil	2.Obergeschoss (West) + Dachgeschoss (Ost)	10 Flur	18,31
		11 WC	5,57
		12 Lagerraum	13,51
		13 Flur	10,52
		14 Küche	16,53
		15 Wohnzimmer	16,47
		16 Schlafzimmer	20,03
		17 Schlafzimmer	16,28
		18 Wohnzimmer	17,20
		19 Küche	18,78
		Treppenhaus	4,00
	Dachgeschoss (West)	Trockenboden	100,00
			<b>Summe</b>

**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.: 520 K 42/23

**Wertermittlungsobjekt:**

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 22 -



### 2.5.3 Wohn-/Mietflächenansatz für die Wertermittlung

Die Ermittlung der Wohn-/Mietfläche im jetzigen IST-Zustand ist ohne Belang. Letztlich sind an dem Gebäude umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Dazu zählen selbstverständlich auch grundrissverändernde Maßnahmen, insofern diese mit dem Denkmalschutz vereinbar sind. Grundlage dafür sind planerische Leistungen, welche von der jeweiligen Person des Käufers abhängen.

Bei der späteren Vergleichswertermittlung wird der Vergleichswert aus einem angepassten Wohnflächenwert ermittelt. Für die Ermittlung der Wohn-/Mietflächen werden für das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte einheitlich 70 % (Faktor 1 = 0,7) der Bruttogrundfläche je nutzbarer Ebene in Ansatz gebracht. In ausgebauten oder ausbaubaren Dachgeschossen wird ein zusätzlicher Abschlag von 20 % (Faktor 2 = 0,8) wegen vorhandener Dachschrägen berücksichtigt. Untergeschosse/ Kellergeschosse werden nicht berücksichtigt, es sei denn, es handelt sich offensichtlich um voll nutzbare Souterrain-Geschosse.

Diese Vorgehensweise entspricht dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021.

Gebäude(teil)	Geschoss	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	Faktor 1	Faktor 2	Wohn-/Mietflächenansatz in m <sup>2</sup>
---------------	----------	--	----------	----------	--

westlicher Gebäudeteil	Kellergeschoss	107	-	-	-
	Erdgeschoss	165	0,7	1,0	116
	1.Obergeschoss	146	0,7	1,0	102
	2.Obergeschoss	146	0,7	1,0	102
	Dachgeschoss	127	0,7	0,8	71
<b>Summe</b>					<b>391</b>

östlicher Gebäudeteil	Kellergeschoss	192	-	-	-
	Erdgeschoss	192	0,7	1,0	134
	1.Obergeschoss	192	0,7	1,0	134
	Dachgeschoss	192	0,7	0,8	108
<b>Summe</b>					<b>376</b>

<b>Gesamt</b>					<b>767</b>
---------------	--	--	--	--	------------

### 2.5.4 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.

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.

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 42/23	<b>Wertermittlungsobjekt:</b> Klosterhof 4, 01796 Pirna Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m <sup>2</sup> )
---	--



### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

#### 3.1 Vorbemerkung

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

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Wohnhaus mit Gaststätte

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

*Art des Gebäudes:* Wohnhaus mit früherer Gaststätte (Zum Dampfschiff), überwiegend unterkellert, bestehend aus 2 Gebäudeteilen (westlicher und östlicher Gebäudeteil)

*Baujahr:* um 1900

*Modernisierungen:* nach 1990 einige Fenster

Wegen des fehlenden Zutritts sind zu Modernisierungsmaßnahmen keine weiteren belastbaren Angaben möglich.



### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

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.

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise	
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Naturstein/Bruchstein	
<i>Kellerwände:</i>	vermutlich Mauerwerk aus Ziegel und/oder Naturstein/Bruchstein	
<i>Kellerboden:</i>	unbekannt	
<i>Umfassungswände:</i>	Mauerwerk aus Ziegel und/oder Naturstein/Bruchstein	
<i>Fassade:</i>	Außenputz	
<i>Innenwände:</i>	Bestandswände	vermutlich Mauerwerk aus Ziegel und/oder Naturstein/Bruchstein
<i>Geschossdecken:</i>	über Kellergeschoss	vermutlich Gewölbedecke, Tonnengewölbe oder/und Massivdecke (Hohldielen zwischen Stahlträgern)
	über sonstigen Geschossen	vermutlich Holzbalkendecke
<i>Dach:</i>	Satteldach, vermutlich Holzdachstuhl, Dacheindeckung augenscheinlich mit Betondachsteinen (Doppelrömer), die Dacheindeckung wurde vermutlich 1982/83 erneuert	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	Haupteingang zum Treppenhaus und zur früheren Gaststätte von der Straße Klosterhof; Nebeneingänge (zum KG und EG) von der Straße Am Zwinger	
<i>Hauseingangstür:</i>	Holztüren	
<i>Treppen(haus):</i>	Das an der Straße Klosterhof gelegene Treppenhaus wurde etwa 1982/83 angebaut. Die Treppe ist als Massivtreppe hergestellt.	
<i>Elektroinstallation:</i>	unbekannt, vermutlich zuletzt 1982/83 erneuert oder teilerneuert	
<i>Heizung:</i>	unbekannt	



**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.

*Warmwasser:* unbekannt

### 3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

*Innenwandbekleidung:* vermutlich Altputz/Alttapete

*Deckenbekleidung:* vermutlich Altputz/Alttapete

*Innentüren:* unbekannt

*Böden/Bodenbeläge:* unterschiedlich

*Sanitärausstattung:* unbekannt, vermutlich zuletzt 1982/83 erneuert oder teilerneuert

*Küche:* ehem. Gastronomieküche im EG gefliest, sonst unbekannt

*Fenster:* überwiegend Holzverbundfenster aus DDR-Zeiten (vermutlich 1982/83 erneuert); im Kellergeschoss vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Anfang der 1990er Jahre erneuert); Fenster im Kellerbereich und Erdgeschossbereich teilweise vergittert

*Sonstiges:* -

### 3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

*Besondere Bauteile:* -

*Besondere Einrichtungen:* -

### 3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

*Baumängel und Bauschäden:* Äußerlich sind keine gravierenden Baumängel oder Bauschäden sichtbar gewesen.

*Energetische Eigenschaften:* Bei Baudenkmalen ist die Erstellung eines Energieausweises nicht verpflichtend vorgeschrieben.

*Barrierefreiheit:* liegt nicht vor



*Allgemeinbeurteilung:*

Nach dem äußeren Erscheinungsbild zu urteilen befindet sich das Gebäude in einem umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

### 3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

*Bauliche Außenanlagen:*

- kleine befestigte Freifläche neben Treppenhaus an der Gebäudesüdseite

*Sonstige Anlagen:*

-

*Zustand:*

-

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 der Eigentümerin habe ich keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen erhalten.



## 5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

**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.

*Drittverwendung:*

Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus

*Vermietbarkeit:*

Das Grundstück/Gebäude ist im jetzigen Zustand vermutlich nicht oder nur eingeschränkt vermietbar. Nach Komplexsanierung ist eine Vermietung generell möglich. Die Mieten für Ladengeschäfte in der Pirnaer Altstadt liegen je nach Lage zwischen 7 € und 14 € je m<sup>2</sup> Mietfläche im Monat. Für Wohnungen werden bei Neuvermietung durchschnittlich 6 € bis 8 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat anvisiert. Die Lage ist für eine gastronomische Nutzung nur sehr eingeschränkt geeignet. Grund dafür sind die fehlenden Pkw-Stellplätze im unmittelbaren Umfeld und ein ebenfalls fehlender und auch nicht herstellbarer Freibereich (Terrasse, Biergarten o.Ä.).

*Verkäuflichkeit:*

Die Nachfrage nach Sanierungsobjekten ist sowohl lagebedingt (Lage unmittelbar an der Bahnlinie) als auch unter den sonstigen Rahmenbedingungen (signifikante Zinssteigerungen seit Anfang 2022, hohe Inflation, hohe Baukosten i.V.m. Lieferkettenproblemen für Baustoffe) deutlich zurückgegangen.

Diese Einflussfaktoren sind generell geeignet, sich auf die Immobilienpreisentwicklung auszuwirken. Die regional tätigen Bauträger kaufen nur noch vereinzelt Sanierungsobjekte; die Kaufpreise haben im Vergleich zum Zeitraum vor der Zinsanhebung nachgegeben. Der Markt für Sanierungsobjekte ist im letzten Jahr regelrecht eingebrochen; es finden kaum noch Transaktionen statt. Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass Sanierungsobjekte besser verkäuflich sind, wenn Denkmalschutz besteht. Grund dafür sind die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h/7i Einkommensteuergesetz (EstG).



**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.

## 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.

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

Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 42/23

**Wertermittlungsobjekt:**

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 29 -



## 7. Vergleichswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

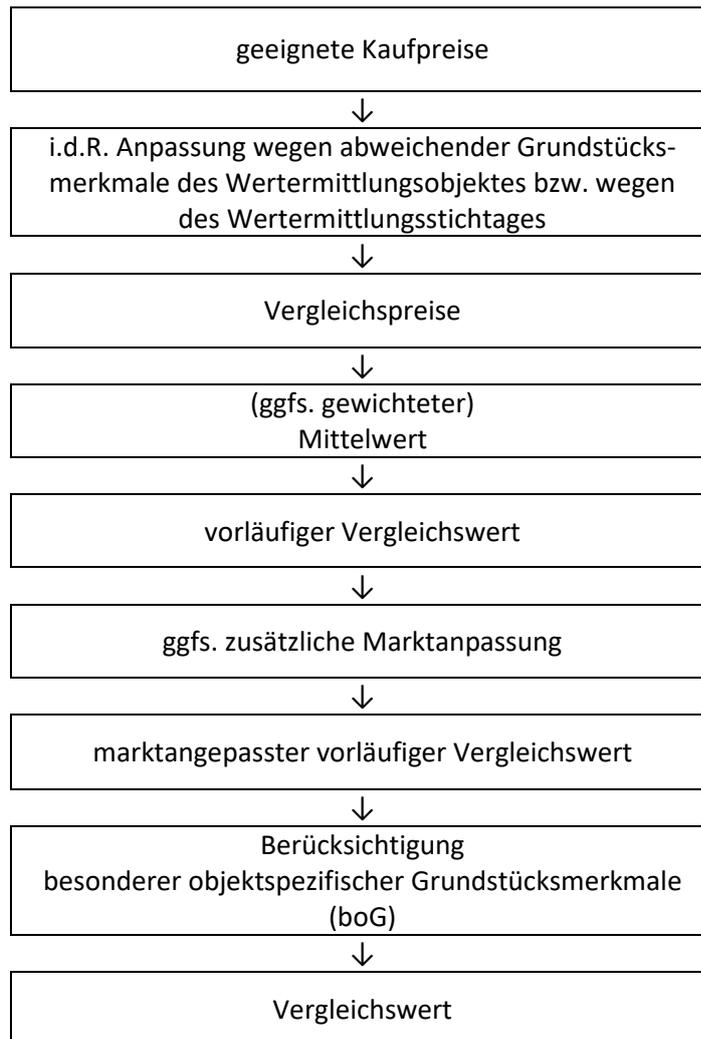
### 7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:

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.: 520 K 42/23

**Wertermittlungsobjekt:**

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 30 -



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 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge habe ich um Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Merkmalen gebeten:

- Mehrfamilienaus oder Wohn-/Geschäftshaus
- unsaniert
- leerstehend
- Baujahr vor 1945
- Lage in Pirna, ggfs. Ausweitung auf Heidenau, Wilsdruff
- Kauffälle ab 2021 bis 01.06.2023 (Wertermittlungstichtag)

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden mir folgende Objekte und die dazugehörigen Kaufpreise genannt:

Nr.	Kaufzeitpunkt	Lage <sup>2</sup>	gesamte verkaufte Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Denkmalschutz	Sanierungsgebiet	Baujahr	bereinigter Kaufpreis <sup>3</sup> €
1	Feb. 21	Pirna	510		x	1910	180.000
2	Apr. 21	Pirna	980	x		1895	280.000
3	Aug. 21	Pirna	150	x		18. Jhd.	210.000
4	Jan. 22	Pirna	230	x	x	1890	375.000
5	Feb. 22	Pirna	350	x		1890	236.000
6	Nov. 22	Wilsdruff	1.390			1900	165.000
7	Feb. 23	Pirna	1.110			1900	150.000
8	Apr. 23	Heidenau	371			1900	100.000

## 7.3 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

Alle Kauffälle sind mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar. Es gibt keine Kauffälle, welche von vornherein von dem Vergleich ausgeschlossen werden müssten.

<sup>2</sup> Die genaue Lage der Objekte wurde gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses anonymisiert.

<sup>3</sup> Der Gesamtkaufpreis ist ggfs. um separat verwertbare Teilflächen beeinträchtigt.

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 42/23	<b>Wertermittlungsobjekt:</b> Klosterhof 4, 01796 Pirna Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m <sup>2</sup> )
---	--



## 7.4 Umrechnung der Kaufpreise in € je m<sup>2</sup> Wohn-/Mietfläche

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Grundsätzlich dient der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohn-/Mietfläche als Vergleichsmaßstab. Der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohn-/Mietfläche ergibt sich durch einfache Division des Kaufpreises geteilt durch die Wohn-/Mietfläche. Die Ermittlung hat nach den Grundsätzen der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021 für das Wertermittlungsobjekt und die Vergleichsobjekte in gleicher Weise zu erfolgen.

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 der Wohn-/Mietflächen werden einheitlich 70 % (Faktor 1 = 0,70) der Bruttogrundfläche je Geschoss (ohne Dachgeschoss) in Ansatz gebracht (vgl. Punkt 2.5.3 in diesem Gutachten). In ausgebauten oder ausbaubaren Dachgeschossen wird ein zusätzlicher Abschlag von 20% (Faktor 2 = 0,80) wegen vorhandener Dachschrägen (lichte Raumhöhen < 2m) berücksichtigt. Untergeschosse/ Kellergeschosse werden nicht berücksichtigt, es sei denn, es handelt sich offensichtlich um voll nutzbare Souterrain-Geschosse.

Die Bruttogrundfläche der Vergleichsobjekte habe ich mittels Messfunktion im Geoportal Sachsenatlas bestimmt. Die BGF-Ermittlung bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Die Nebengebäude bleiben unberücksichtigt, weil davon auszugehen ist, dass diese einen vernachlässigbaren Anteil am Kaufpreis besitzen.

### Ermittlung des Wohn-/Mietflächenansatzes

Kauffall	Geschoss	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	Faktor 1 (Wohnflächenfaktor)	Faktor 2 (wegen Dachschrägen)	Wohn-/Mietflächenansatz für die Wertermittlung
----------	----------	-------------------------------------	------------------------------	-------------------------------	--

1	EG	160	0,70	1,00	112
	1.OG	160	0,70	1,00	112
	2.OG	160	0,70	1,00	112
	DG	160	0,70	0,80	90
<b>Summe</b>					<b>426</b>

2	VH EG	410	0,70	1,00	287
	1.OG	410	0,70	1,00	287
	2.OG	410	0,70	1,00	287
	DG	410	0,70	0,80	230
	HH EG	180	0,70	1,00	126
	1.OG	180	0,70	1,00	126
	DG	180	0,70	0,80	101
<b>Summe</b>					<b>1.444</b>

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 42/23

Wertermittlungsobjekt:

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 32 -



Kauffall	Geschoss	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	Faktor 1 (Wohnflächenfaktor)	Faktor 2 (wegen Dachschrägen)	Wohn-/Mietflächenansatz für die Wertermittlung
----------	----------	-------------------------------------	------------------------------	-------------------------------	--

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

3	VH EG	75	0,70	1,00	53
	1.OG	75	0,70	1,00	53
	2.OG	75	0,70	1,00	53
	DG	75	0,70	0,80	42
	HH EG	15	0,70	1,00	11
	1.OG	15	0,70	1,00	11
	DG	15	0,70	0,80	8
<b>Summe</b>					<b>231</b>

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

4	EG	145	0,70	1,00	102
	1.OG	145	0,70	1,00	102
	2.OG	145	0,70	1,00	102
	DG	145	0,70	0,80	81
<b>Summe</b>					<b>387</b>

5	EG	135	0,70	1,00	95
	1.OG	170	0,70	1,00	119
	2.OG	170	0,70	1,00	119
	DG	170	0,70	0,80	95
<b>Summe</b>					<b>428</b>

6	EG	125	0,70	1,00	88
	1.OG	125	0,70	1,00	88
	DG	125	0,70	0,80	70
<b>Summe</b>					<b>246</b>

7	EG	240	0,70	1,00	168
	1.OG	240	0,70	1,00	168
	DG	150	0,70	0,80	84
<b>Summe</b>					<b>420</b>

8	EG	150	0,70	1,00	105
	1.OG	150	0,70	1,00	105
	DG	150	0,70	0,80	84
<b>Summe</b>					<b>294</b>

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 42/23

Wertermittlungsobjekt:

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 33 -



## Ermittlung des Kaufpreises je m<sup>2</sup>

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Nr.	bereinigter Kaufpreis in €	Wohn-/Mietflächenansatz in m <sup>2</sup>	bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
1	180.000	426	423
2	280.000	1.444	194
3	210.000	231	909
4	375.000	387	969
5	236.000	428	551
6	165.000	246	671
7	150.000	420	357
8	100.000	294	340

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 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu 2,33 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden.

Zumindest bis Anfang 2022 sind die Kaufpreise für unsanierte und leerstehende Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn-/Geschäftshäuser in dieser Region zuletzt um schätzungsweise 10 % pro Jahr gestiegen. Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat allerdings zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen.

Die zeitliche Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten und dem Wertermittlungsstichtag muss also differenziert betrachtet werden.

Zumindest bis Anfang 2022 (Februar 2022) sind die Kaufpreise aufgrund der bis dato anhaltenden Niedrigzinsphase in ähnlicher Weise gestiegen wie in den Jahren zuvor. Die zeitliche Differenz der vor Februar 2022 gehandelten Objekte berücksichtige ich mit einer Preissteigerung von rund 10 % im Jahr (Anpassungsfaktor 1).

Der Anpassungsfaktor 1 errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor 1} = (1 + p)^n$$

n = zeitliche Differenz zwischen dem jeweiligen Vertragsdatum und 28.02.2022 in Jahren

p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise)

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 42/23	<b>Wertermittlungsobjekt:</b> Klosterhof 4, 01796 Pirna Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m <sup>2</sup> )
---	--



Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Der signifikante Zinsanstieg macht Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer. Hinzu kommen die hohe Inflation, hohe Baukosten i.V.m. Lieferkettenproblemen für Baustoffe usw.

Für den darauffolgenden Zeitraum ab Februar 2022 berücksichtige ich die Kaufpreisentwicklung mit einem Rückgang von etwa 10 % Anpassungsfaktor 2. Für Kauffälle aus dem Jahr 2023 ist das Zinsumfeld bereits in die Kaufpreise eingeflossen.

Eine Anpassung der Kaufpreise aus dem Jahr 2023 halte ich wegen der Aktualität der Kaufpreise für nicht erforderlich.

**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.

Nr.	bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor 1	Anpassungsfaktor 2	Kaufpreis angepasst 1 in €/m <sup>2</sup>
1	423	Feb. 21	1,10	0,90	419
2	194	Apr. 21	1,08	0,90	189
3	909	Aug. 21	1,05	0,90	858
4	969	Jan. 22	1,01	0,90	879
5	551	Feb. 22	1,00	0,90	496
6	671	Nov. 22	1,00	0,90	604
7	357	Feb. 23	1,00	1,00	357
8	340	Apr. 23	1,00	1,00	340



## 7.6 Anpassung an die Lage

Die Lage ist grundsätzlich ein kaufpreisprägendes Merkmal. Die Lageanpassung erfolgt auf Grundlage der folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Lage des Vergleichsgrundstückes im Vergleich zum Wertermittlungsgrundstück (nach subjektiver Schätzung)	Umrechnungskoeffizient (UK)
besser (↑)	1,10
gleich (→)	1,00
einfacher (↓)	0,90

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.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m <sup>2</sup>	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m <sup>2</sup>
		Lage	UK	Lage	UK		
1	419	→	1,00	<del>→</del>	1,00	1,00	419
2	189	→	1,00	<del>→</del>	1,00	1,00	189
3	858	↑	1,10	<del>↑</del>	1,00	0,91	781
4	879	→	1,00	<del>→</del>	1,00	1,00	879
5	496	↑	1,10	<del>↑</del>	1,00	0,91	451
6	604	→	1,00	<del>→</del>	1,00	1,00	604
7	357	↓	0,90	<del>↓</del>	1,00	1,11	396
8	340	↓	0,90	<del>↓</del>	1,00	1,11	377

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 42/23

Wertermittlungsobjekt:

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 36 -



## 7.7 Anpassung an den baulichen Zustand

Grundsätzlich handelt es sich bei allen zum Vergleich herangezogenen Kauffällen um unsanierte Gebäude. Allerdings kann auch bei unsanierten Gebäuden der bauliche Zustand derart variieren, dass u.U. mit einem besonders schlechten baulichen Zustand überdurchschnittliche Baukosten verbunden sind. Zu erwartende Baukosten, welche überdurchschnittlich hoch sind, wirken sich wiederum mindernd auf den Kaufpreis aus.

Insbesondere bei dem Kauffall Nr. 2 war der bauliche Zustand besonders schlecht. Nach ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses war in dem Kaufvertrag festgehalten worden, dass Dächer zum Teil eingestürzt und auch Decken in dem Gebäude durchgebrochen waren. Die damit verbundenen Mehrkosten für die Sanierung berücksichtige ich mit rd. 500 € je m<sup>2</sup> zu erstellender Wohnfläche. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich auch davon aus, dass sich die Mehrkosten 1:1 auf den Kaufpreis ausgewirkt haben.

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m <sup>2</sup>	baulicher Zustand des Vergleichsobjektes im Vergleich zum Wertermittlungsobjekt	Anpassung	Kaufpreis angepasst 3 in €/m <sup>2</sup>
1	419	ähnlich	±0	419
2	189	schlechter	+500	689
3	781	ähnlich	±0	781
4	879	ähnlich	±0	879
5	451	ähnlich	±0	451
6	604	ähnlich	±0	604
7	396	ähnlich	±0	396
8	377	ähnlich	±0	377

## 7.8 Anpassung an erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Erhöhte steuerliche Abschreibungen sind u.a. nach § 7h Einkommensteuergesetz (Lage in einem Sanierungsgebiet) und § 7i Einkommensteuergesetz (Baudenkmale) möglich. In beiden Fällen betragen die Abschreibungsmöglichkeiten in den ersten 8 Jahren 9 % und in den darauffolgenden Jahren 7 % der der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs bzw. der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind.

Es ist aus steuerlicher Sicht also ein Vorteil, wenn das unsanierte Gebäude ein Baudenkmal ist oder in einem Sanierungsgebiet liegt, im Vergleich zu einem unsanierten Gebäude, welche diese Merkmale nicht besitzt. Diesbezügliche Auswertungen liegen von der Geschäftsstelle des

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.



Gutachterausschusses für die Region des Wertermittlungsgrundstückes nicht vor. Aus diesem Grund ziehe ich behelfsweise die Auswertungen des Gutachterausschusses Leipzig heran.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für die Stadt Leipzig wurden unsanierte Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit der Denkmaleigenschaft zu folgenden Durchschnittspreisen gehandelt:

Betrachtungszeitraum	Denkmaleigenschaft	Kauffallanzahl	Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	Umrechnungskoeffizient (UK)
2022	mit	14	1.799	1,26
	ohne	7	1.423	1,00

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Hinsichtlich der Abhängigkeit der Kaufpreise von den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten orientiere ich mich an den Auswertungen des Gutachterausschusses Leipzig. Die Abhängigkeit soll mit den folgenden Indizes berücksichtigt werden:

erhöhte steuerliche Abschreibungen nach §§ 7h und 7i EstG	Index
ja	1,26
nein	1,00

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m <sup>2</sup>	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m <sup>2</sup>
		§§7h/7i	UK	§§7h/7i	UK		
1	419	ja	1,26	ja	1,26	1,00	419
2	689	ja	1,26	ja	1,26	1,00	689
3	781	ja	1,26	ja	1,26	1,00	781
4	879	ja	1,26	ja	1,26	1,00	879
5	451	ja	1,26	ja	1,26	1,00	451
6	604	nein	1,00	ja	1,26	1,26	761
7	396	nein	1,00	ja	1,26	1,26	499
8	377	nein	1,00	ja	1,26	1,26	475
<b>Summe</b>							<b>4.954</b>

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 42/23	<b>Wertermittlungsobjekt:</b> Klosterhof 4, 01796 Pirna Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m <sup>2</sup> )
---	--



## 7.9 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$

Der vorläufige Mittelwertes  $\bar{x}$  soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden. Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 4}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{4.954 \text{ €/m}^2}{8}$$

$$\bar{x} = 619 \text{ €/m}^2$$

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.

## 7.10 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Dafür wird zuerst die Varianz  $s^2$  ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte  $i$  vom vorläufigen Mittelwert  $\bar{x}$ .

Die Formel lautet:

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

$n$  = Anzahl der statistischen Einheiten

$x_i$  = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

Die Standardabweichung ist schlussendlich die Quadratwurzel der Varianz. Die Formel lautet:

$$s = \sqrt{\frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$



## Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

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.

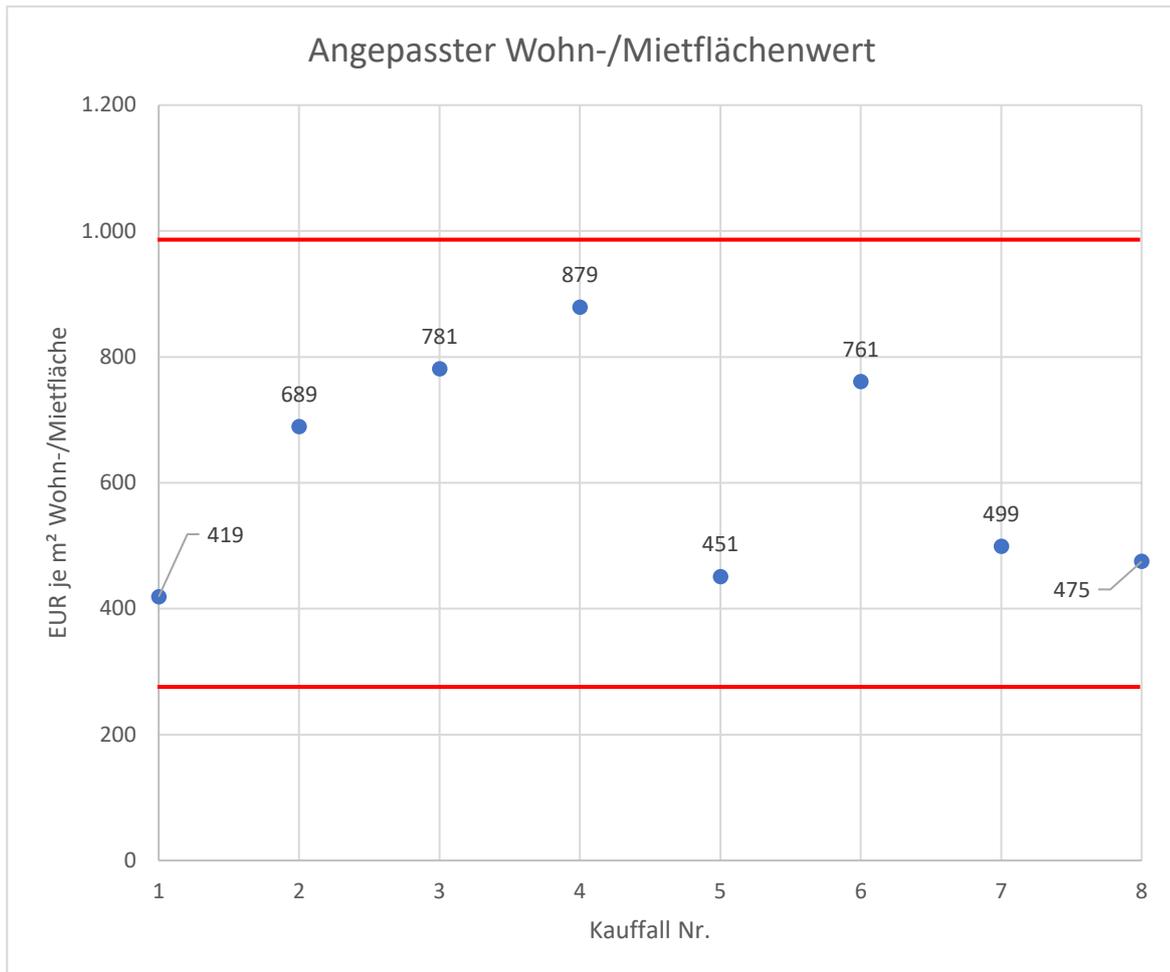
n	$x_i$	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	419	-200	40000
2	689	70	4900
3	781	162	26244
4	879	260	67600
5	451	-168	28224
6	761	142	20164
7	499	-120	14400
8	475	-144	20736
<b>vorl. Mittelwert <math>\bar{x}</math></b>	<b>619</b>		
		<b>Summe</b>	<b>222268</b>
		<b>Varianz <math>s^2</math></b>	<b>31753</b>
		<b>Standardabweichung s</b>	<b>178</b>
		<b>zweifache Standardabweichung 2s</b>	<b>356</b>

<hr style="border: 1px solid red;"/>	obere Ausschlussgrenze in €/m <sup>2</sup> = $\bar{x} + 2s =$	975
	<b>vorl. Mittelwert <math>\bar{x}</math> in €/m<sup>2</sup></b>	<b>619</b>
<hr style="border: 1px solid red;"/>	untere Ausschlussgrenze in €/m <sup>2</sup> = $\bar{x} - 2s =$	263



## Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ( $\bar{x} \pm 2s$ ) wird jeweils durch eine rote durchgehende Linie abgebildet.



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.

**Ergebnis:** Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen. Es muss kein Kauffall eliminiert werden.



## 7.11 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$

Der Mittelwertes  $\bar{x}$  soll aus der Summe der verbliebenen angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der verbliebenen Kauffälle ermittelt 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.

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 verblieben in €/m <sup>2</sup>
1	419
2	689
3	781
4	879
5	451
6	761
7	499
8	475
<b>Summe</b>	<b>4.954</b>

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 4 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{4.954 \text{ €/m}^2}{8}$$

$$\bar{x} = 619 \text{ €/m}^2$$

### Qualitative Beurteilung des Mittelwertes $\bar{x}$

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle, wird der Variationskoeffizient V genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (s) und Mittelwert ( $\bar{x}$ ).

Die Formel lautet:

$$V = \frac{s}{\bar{x}}$$

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 42/23	<b>Wertermittlungsobjekt:</b> Klosterhof 4, 01796 Pirna Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m <sup>2</sup> )
---	--



Die Standardabweichung beträgt 178. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{178}{619}$$

$$V = 0,29$$

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

### Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,29) liegt in dem Bereich zwischen 0,2 und 0,3. Die Genauigkeit des Mittelwertes ist ausreichend, weil es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem die Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken.

## 7.12 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert  $\bar{x}$  der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes abgeleitet (Vergleichsmaßstab = Wohnfläche).

Mittelwert $\bar{x}$	619 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Mietflächenansatz für die Wertermittlung (vgl. Punkt 2.5.3)	767 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	619 €/m <sup>2</sup> x 767 m <sup>2</sup> = 474.773 €

**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.



### 7.13 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.

#### Fehlender Zutritt

Auf einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag wegen des fehlenden Zutritts wird verzichtet, weil es meiner Meinung nach jedem Ersterer selbst obliegt, wie hoch subjektiv das Risiko des fehlenden Zutritts eingeschätzt wird.

#### Zusammenfassung der boG's

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Fehlender Zutritt	±0 €
<b>Summe</b>	<b>±0 €</b>

### 7.14 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 474.773 € ± 0 €

**Vergleichswert = 474.773 €**

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. Verkehrswert

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

### 8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

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

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 474.773 € ≈ 475.000 €

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	<b>Pirna</b>		
Grundbuch von	<b>Pirna</b>		
Blatt	<b>7009</b>		
Gemarkung	<b>Pirna</b>		
Flurstück	<b>207</b>	mit	<b>390 m<sup>2</sup></b>
mit der Anschrift	<b>Klosterhof 4</b>		
	<b>01796 Pirna</b>		
Wertermittlungsstichtag	<b>01.06.2023</b>		
Qualitätsstichtag	<b>01.06.2023</b>		
habe ich ermittelt mit rd.	<b>475.000 €</b>		

### 8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

## 9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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

Wegen des fehlenden Zutritts sind hierzu keine Angaben möglich.



## 10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer  
Radebeul, den 04.07.2023

**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.

## 11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte vom 03.04.2023 (M1:1.000) nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Stadtverwaltung Pirna, Planungsrechtliche Auskunft vom 21.04.2023
- Auskunft Stadtverwaltung Pirna, SB Tiefbauamt vom 05.04.2023
- Auskunft Stadtverwaltung Pirna zu Erschließungsbeiträgen vom 05.04.2023
- Auskunft Landratsamt, Altlastenauskunft vom 04.04.2023
- Auskunft Stadtverwaltung Pirna, Baulastenauskunft vom 06.04.2023
- Auskunft Landratsamt zur Flurbereinigungsverfahren vom 03.04.2023
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 31.03.2023
- Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen – Denkmaldokument vom 30.03.2023
- Auskunft Stadtwerke Pirna zur medientechnischen Erschließung vom 11.04.2023
- Grundbuch von Pirna, Blatt 7009, Ausdruck vom 21.02.2023
- Grundrisszeichnungen KG, EG, 1.OG, 2.OG und DG von 1982

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: **520 K 42/23**

**Wertermittlungsobjekt:**

Klosterhof 4, 01796 Pirna  
Gemarkung Pirna, Flurstück 207 (390 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 46 -



## 12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte
- IVD-Immobilienpreisspiegel
- Mietspiegel

**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.